

MUNICÍPIO DA SERTÃ

Aviso n.º 19117/2025/2

Sumário: Aprovação do Regulamento Municipal de Urbanização e Edificação da Sertã.

Aprovação do Regulamento Municipal de Urbanização e Edificação da Sertã

Carlos Alberto de Miranda, na qualidade de Presidente da Câmara Municipal da Sertã, e no uso das competências que lhe são conferidas nos termos da alínea t) do n.º 1 do artigo 35.º conjugado com o artigo 56.º ambos do Anexo I da Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, na sua redação atual, e para os efeitos do artigo 139.º Código do Procedimento Administrativo, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 4/2015 de 7 de janeiro, que a Assembleia Municipal, na sua sessão ordinária de 27 de junho de 2025, sob proposta da Câmara Municipal de 13 de junho de 2025 aprovou o Regulamento Municipal de Urbanização e Edificação da Sertã, que a seguir se transcreve de forma integral, entrando o mesmo em vigor 15 (quinze) dias após a data da sua publicação na 2.ª série do *Diário da República*.

1 de julho de 2025. – O Presidente da Câmara Municipal, Dr. Carlos Alberto de Miranda.

Regulamento Municipal de Urbanização e Edificação da Sertã

Nota Justificativa

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

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

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

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

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

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

Assim, no uso dos poderes regulamentares conferidos às autarquias locais pelo artigo 241.º da Constituição da República Portuguesa e do estabelecido na alínea g) do n.º 1 do artigo 25.º, conjugado

com a alínea k) do n.º 1 do artigo 33.º, ambos da Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, na sua redação mais atual, e no artigo 3.º do Regime Jurídico da Urbanização e Edificação, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, na sua redação atual, a Câmara Municipal da Sertã, em reunião de 13 de junho de 2025 e a Assembleia Municipal da Sertã, em sessão de 27 de junho de 2025, aprovaram o presente Regulamento Municipal de Urbanização e Edificação da Sertã.

CAPÍTULO I

Disposições Gerais

Artigo 1.º

Legislação habilitante

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

Artigo 2.º

Âmbito e objeto

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

2 – O presente Regulamento tem por objeto, designadamente:

a) Fixar, ao nível municipal, as normas 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 Sertã;

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

Artigo 3.º

Definições

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

a) Acertos de fachada ou de vãos – abertura ou alteração de vãos de forma a harmonizar a fachada existente, incluindo o aumento das mesmas para medidas padrão (entre 60 e 120 cm de largura e entre 100 e 200 cm de altura), salvaguardando a distância mínima de afastamento dos vãos de acordo com a legislação em vigor;

- b) Alpendre – construção à frente de uma fachada ou vão, pouco profunda (máximo de 2 m) e, normalmente, sustentada por colunas, pilares ou paredes/muros laterais;
- c) Arruamento – toda e qualquer via de circulação, podendo ser qualificado como rodoviário, ciclável, pedonal ou misto, conforme o tipo de utilização, incluindo, em função do caso, a via de tráfego, zonas de estacionamento, passeios, bermas, separadores ou áreas ajardinadas ao longo da faixa de rodagem, podendo ser públicos ou privados;
- d) Balanço – medida do avanço de qualquer saliência tomada além dos planos da fachada;
- e) Cave – piso localizado abaixo da cota de soleira, com a maioria do seu volume localizado abaixo do perfil natural do terreno;
- f) Construções precárias – construções ilegais, inacabadas e/ou em estado avançado de degradação, sem condições de habitabilidade;
- g) Corpo balançado – elemento saliente e em balanço relativamente aos alinhamentos dos planos gerais;
- h) Corpo saliente – avanço de um corpo volumétrico ou uma parte volumétrica, em balanço, relativamente ao plano de qualquer fachada;
- i) Desvão da cobertura – o espaço compreendido entre as vertentes inclinadas onde assenta o revestimento da cobertura e a esteira horizontal;
- j) Dono da obra – pessoa singular ou coletiva, pública ou privada, por conta de quem a obra está a ser ou foi executada;
- k) Elementos dissonantes – todos os elementos que, ainda que construídos legalmente, se traduzam numa intrusão arquitetónica desqualificadora do imóvel ou da harmonia do conjunto urbano, designadamente:
- i) Janelas, portas, portões, caixilhos, peitoris ou revestimentos descaracterizadores na forma e materiais;
 - ii) Pisos que alterem a harmonia de proporções;
 - iii) Elevação da cobertura relativamente à laje de teto do último piso habitável, ou introdução de elementos que alterem a forma da cobertura para efeitos de iluminação e ventilação de sótãos;
 - iv) Envidraçados em balcões e varandas;
 - v) Alteração de elementos característicos da construção, tais como, beirados, guarnições e cornijas;
 - vi) Elementos de revestimento azulejar não característicos;
 - vii) Cores que provoquem um impacto visual desarmonioso no conjunto.
- l) Equipamento lúdico ou de lazer – edificação, não coberta, anexo a qualquer construção que se incorpore no solo com carácter de permanência, para finalidade lúdica ou de lazer;
- m) Equilíbrio urbano e ambiental – este é salvaguardado sempre que obedeça aos seguintes critérios:
- i) Obtenha autorização da maioria representativa de dois terços do valor total do prédio em Assembleia de Condóminos;
 - ii) Os efluentes resultantes da sua atividade sejam caracterizados como semelhantes às águas residuais domésticas;
 - iii) Os resíduos resultantes da atividade a desenvolver pelo estabelecimento possam ser caracterizados como semelhantes a resíduos sólidos urbanos;

iv) O ruído resultante do exercício da atividade deve cumprir o disposto no artigo 13.º do Regulamento Geral do Ruído, não devendo causar incómodo a terceiros;

v) O estabelecimento industrial a instalar deve garantir as condições de segurança contra incêndios em edifícios.

n) Estacionamento público – local exclusivamente destinado ao estacionamento de veículos pelo público;

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

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

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

p) Fachada principal – aquela onde se localiza a entrada principal da edificação;

q) Perfil natural do terreno – perfil do terreno existente à data da instrução do pedido, constante de levantamento topográfico;

r) Pérgula – abrigo ou armação para trepadeiras, constituído por colunas paralelas, longarinas e travessas;

s) Plano de fachada – plano vertical que contém a linha de interseção de cada troço reto de uma fachada com o solo exterior ou superfície horizontal equivalente;

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

u) Telas finais – peças escritas e desenhadas, que descrevem e representam a obra executada, integrando o projeto de arquitetura;

v) Telheiros – construção destinada à cobertura integral de um espaço de utilização exterior, podendo contemplar uma só parede;

w) Terraço – Cobertura plana de um edifício ou parte deste, utilizável ou apenas visitável;

x) Vão – espaço vazio, oco, ou abertura numa parede, ou distância entre dois apoios de uma viga ou laje, simples ou armada;

y) Varanda – corpo saliente, ou não, aberto ao exterior;

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

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

a) CPA – Código do Procedimento Administrativo;

b) PDM – Plano Diretor Municipal;

c) PMOT – Plano Municipal de Ordenamento do Território;

d) RGEU – Regulamento Geral das Edificações Urbanas;

e) RJUE – Regime Jurídico da Urbanização e Edificação;

f) RSU – Resíduos Sólidos Urbanos;

g) SIR – Sistema da Indústria Responsável.

CAPÍTULO II

Procedimento

SECÇÃO I

Procedimento em Geral

Artigo 4.º

Submissão dos pedidos

Para os efeitos previstos no n.º 1 do artigo 8.º-A do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, na sua redação atual, os procedimentos iniciam-se através de requerimento ou comunicação apresentados com recurso a meios eletrónicos, através da Plataforma Eletrónica dos Procedimentos Urbanísticos, dirigidos ao Presidente da Câmara Municipal, dos quais devem constar os elementos dispostos por portaria sobre a matéria.

Artigo 5.º

Normas orientadoras

1 – Os pedidos submetidos ao abrigo do artigo anterior são instruídos com os elementos previstos na Portaria n.º 71-A/2024, de 27 de fevereiro, ou outra que lhe suceder, e demais legislação específica e regulamentar aplicável, de acordo com as normas de instrução disponíveis no sítio oficial do Município na Internet.

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

3 – Os levantamentos topográficos do terreno são elaborados de acordo com a Portaria n.º 71-A/2024, de 27 de fevereiro, conjugado com o presente regulamento, ou outra que lhe suceder.

Artigo 6.º

Consulta pública

Para efeitos do n.º 1 do artigo 22.º do RJUE, considera-se que a operação de loteamento tem significativa relevância, e como tal sujeita a consulta pública, desde que excedam algum dos seguintes limites:

- a) 4000 m² de área total de construção;
- b) 20 fogos.

Artigo 7.º

Procedimento de consulta pública

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

2 – Se o pedido de licenciamento estiver corretamente instruído, inexistindo fundamentos para a sua rejeição liminar, após coligidos os pareceres, autorizações ou aprovações emitidas pelas entidades externas ao Município, procede-se à consulta pública, por um período de 10 (dez) dias, através da plataforma dos serviços online disponível no sítio oficial do Município na Internet, bem como de edital a afixar nos locais de estilo do edifício dos Paços de Concelho ou em Junta de Freguesia territorialmente competente.

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

4 – No caso dos loteamentos sujeitos a comunicação prévia, ou pedido de informação prévia requerido nos termos do n.º 2 do artigo 14.º do RJUE, a consulta pública é efetuada nos termos do disposto no presente artigo.

Artigo 8.º

Alterações à operação de loteamento

1 – Estão sujeitas a consulta pública, nos termos do previsto no artigo anterior, as alterações à licença da operação de loteamento das quais resulte o agravamento ou ultrapassagem de qualquer dos limites definidos no artigo 6.º do presente Regulamento.

2 – Com vista à salvaguarda do direito de oposição dos demais titulares dos lotes constantes na licença, o pedido de alteração da licença da operação de loteamento deve ser notificado, por via postal, aos titulares dos lotes que integram a licença de loteamento, devendo, para o efeito, o requerente identificar os seus titulares e respetivas moradas.

3 – A notificação prevista no número anterior é dispensada nas situações em que os demais titulares dos lotes constantes da licença demonstrem, através de declaração da não oposição do pedido de alteração à licença de operação de loteamento, conforme modelo constante do Anexo VIII ao presente Regulamento.

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

5 – Quando a notificação por via postal referida no n.º 2 for frustrada ou se revele impossível a identificação de algum dos interessados, a notificação é efetuada através de edital a afixar nos locais do estilo, nos termos do previsto no artigo 112.º do CPA.

6 – Nos casos em que o número de titulares de lotes mencionados no n.º 2 seja superior a 25 (vinte e cinco), a notificação é efetuada por anúncio, nos termos do diploma acima referido.

Artigo 9.º

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

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

- a) Contenham 10 (dez) ou mais frações ou unidades de utilização, com exceção das destinadas a estacionamento automóvel;
- b) Possuam área total de construção igual ou superior a 2000 m² para habitação;
- c) Possuam área total de construção igual ou superior a 2500 m² para edificações destinadas a indústria, comércio, serviços, equipamentos e armazéns.

Artigo 10.º

Isenção de controlo prévio

1 – Estão isentas de controlo prévio as operações urbanísticas previstas no artigo 6.º e artigo 6.º-A do RJUE.

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

3 – As operações urbanísticas isentas de controlo prévio encontram-se sujeitas a controlo sucessivo, pelo que devem, obrigatoriamente, possuir no local da obra e mostrar, sempre que requisitado pelos fiscais, os seguintes elementos:

- a) Projeto de arquitetura;
- b) Projetos de especialidades;
- c) Termos de responsabilidade dos técnicos autores dos projetos;
- d) Comprovativo da contratação de seguro de responsabilidade civil dos técnicos.

4 – A violação do disposto no presente artigo constitui contraordenação, nos termos previstos no artigo 59.º do presente Regulamento.

Artigo 11.º

Obras de escassa relevância urbanística

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

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

a) Edificações cuja área de implantação não seja superior a 30 m², no seu conjunto, tenham uma altura de fachada não superior a 3 m medidos até à altura do beirado, ou, em alternativa, à cêrcea do rés-do-chão do edifício principal, não sejam implantadas a menos de 10 metros da via pública ou, em casos devidamente justificados, com recuo não inferior ao da edificação principal, e desde que tais edificações respeitem a linha arquitetónica e a estética da envolvente urbana imediata, não se traduzindo na construção de mais do que dois edifícios autónomos no mesmo prédio, para além da edificação principal;

b) A pavimentação de acessos e caminhos privados, desde que não efetuadas por asfaltagem e em cumprimento do disposto no artigo 25.º do presente Regulamento;

c) Os alpendres, pérgulas, telheiros e similares, desde que a sua altura seja inferior à cêrcea do rés-do-chão do edifício principal, possuam área de implantação que não exceda os 30 m²;

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

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

f) As pequenas alterações em obras licenciadas ou com comunicação prévia admitida que, pela sua dimensão, natureza, forma, localização e impacto, não afetem a estética e as características da construção ou do local onde se inserem, designadamente pequenos acertos de fachada ou de vãos;

g) A colocação de gradeamentos, chapas metálicas, redes ou outros materiais similares justapostos a muros existentes;

h) A instalação de aparelhos de exaustão de fumos, ar condicionado, ventilação e aquecimento central (AVAC) ou similares, desde que não prejudiquem a estética do edificado;

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

j) A instalação de tanques ou outros depósitos de líquidos ou sólidos, desde que a sua localização, aparência ou proporções, não prejudiquem ou comprometam o aspeto dos conjuntos arquitetónicos na sua envolvente, e observem as seguintes características:

- i) A sua capacidade máxima não exceda os 30 m³;
- ii) Salvaguarde uma distância superior a 10 metros da via pública;
- iii) Diste mais de 5 metros do limite da propriedade ou respeite os alinhamentos existentes.

k) As rampas de acesso para pessoas com mobilidade condicionada e a eliminação de barreiras arquitetónicas, quando realizadas nos logradouros dos edifícios;

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

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

Artigo 12.º

Comunicação do início de obras

O início dos trabalhos de obra isenta ou sujeita a controlo prévio, deve ser comunicado no prazo mínimo de 5 (cinco) dias antes do início das obras, dirigido ao Presidente da Câmara Municipal *Regulamento Municipal de Urbanização e Edificação da Sertã* e acompanhado com os elementos instrutórios dispostos no anexo I da Portaria n.º 71-A/2024, de 27 de fevereiro, ou outra que lhe suceder.

SECÇÃO II

Procedimentos e Situações Especiais

SUBSECÇÃO I

Procedimento para as Obras Inacabadas

Artigo 13.º

Licença Especial para Obras Inacabadas

1 – Para efeitos do disposto no artigo 88.º do RJUE, a concessão de licença especial para finalização de obras inacabadas depende da comprovação através de fotografias elucidativas do avançado estado de execução em que a obra se encontra.

2 – O pedido para a concessão da licença prevista no número anterior deve ser instruído com os elementos instrutórios exigíveis para a operação urbanística em causa, tendo o mesmo procedimento e efeitos que o previsto para as licenças da operação urbanística em causa, com as devidas adaptações.

SUBSECÇÃO II

Procedimento de Legalização de Operações Urbanísticas

Artigo 14.º

Iniciativa e instrução do procedimento

1 – Sem prejuízo dos casos em que possa ser promovido oficiosamente pela Câmara Municipal, o procedimento de legalização é despoletado pela apresentação de requerimento do interessado dirigido ao Presidente da Câmara Municipal.

2 – Quando oficiosamente identifique uma operação urbanística ilegal, a Câmara Municipal notifica o interessado sobre os termos em que a legalização se deve processar bem como do prazo de que dispõe para apresentar requerimento conducente à legalização voluntária.

3 – Os pedidos apresentados com vista à legalização de obras e edifícios existentes, não obstante a aplicação do regime especial previsto no presente capítulo, devem assegurar a sua conformidade com as demais normas legais e regulamentares aplicáveis, nomeadamente as decorrentes dos instrumentos de gestão territorial, em vigor à data da conclusão da obra ou edificação.

4 – Sem prejuízo do disposto no artigo 102.º-A do RJUE, o pedido de legalização é instruído com os elementos definidos na Portaria n.º 71A/2024, de 7 de fevereiro, ou outra que lhe suceda, para a instrução de um pedido relativo a uma operação urbanística sujeita a controlo prévio.

5 – Para além dos elementos referidos no número anterior, é ainda obrigatória a entrega dos seguintes elementos instrutórios:

- a) Levantamento fotográfico atualizado e a cores que traduza o estado da obra ou da edificação;
- b) Elemento probatório da data da conclusão da obra ou da edificação.

6 – Aos elementos referidos no n.º 4 excetua-se a sua apresentação nas seguintes condições:

a) Plano de acessibilidades, caso as obras ou edificação sejam anteriores à data de entrada em vigor do Decreto-Lei n.º 163/2006, de 8 de agosto, ou, no caso das obras ou a edificação serem posteriores a esta data e nos casos previstos no mesmo diploma, devem ser apresentadas peças desenhadas, acompanhadas de termo de responsabilidade subscrita por técnico para o efeito legalmente habilitado, que justificadamente demonstrem a impossibilidade técnica ou a excessiva onerosidade na realização de obras de correção de modo a que aquele regime jurídico seja cumprido;

b) Projeto de estabilidade que inclua o projeto de escavação e contenção periférica, devendo para o efeito apresentar termo de responsabilidade subscrito por técnico legalmente habilitado para o efeito;

c) Avaliação de vulnerabilidade sísmica, caso a edificação tenha sido ampliada, alterada ou reconstruída anteriormente à entrada em vigor da Portaria n.º 302/2019, de 12 de setembro;

d) Projeto de instalação de gás, devendo ser apresentado o respetivo certificado de instalação da respetiva rede predial de gás ou uma declaração sob compromisso de honra do proprietário em como o edifício não é servido pela rede predial de gás;

e) Projeto de rede predial de águas e esgotos, devendo para o efeito apresentar termo de responsabilidade subscrito por técnico legalmente habilitado para o efeito;

f) Projeto de águas pluviais, devendo para o efeito apresentar termo de responsabilidade subscrito por técnico legalmente habilitado para o efeito;

g) Projeto de arranjos exteriores, quando exista logradouro privativo não pavimentado, devendo para o efeito apresentar termo de responsabilidade subscrito por técnico legalmente habilitado para o efeito;

h) Projeto de infraestruturas de telecomunicações, caso as obras ou edificações sejam anteriores à data de entrada em vigor do Decreto-Lei n.º 146/87, de 24 de março ou caso a edificação se encontre já provida de redes e disso seja feita a respetiva prova (termo de responsabilidade de técnico legalmente habilitado da sua conformidade ou fatura com data de emissão menor ou igual a 6 meses) ou termo de responsabilidade de técnico legalmente habilitado da sua não obrigatoriedade;

i) Projeto de instalações elétricas/ficha eletrotécnica caso a edificação se encontre já provida de rede e disso seja feita a respetiva prova (termo de responsabilidade de técnico legalmente habilitado da sua conformidade ou fatura com data de emissão menor ou igual a 6 meses);

j) Projeto de comportamento térmico caso as obras ou edificação sejam anteriores à data de entrada em vigor do Decreto-Lei n.º 40/90, de 6 de fevereiro ou Certificado Energético válido, caso seja posterior;

k) Projeto de instalações eletromecânicas, incluindo as de transporte de pessoas e/ou mercadorias, devendo para o efeito apresentar certificado de inspeção de Entidade inspetora habilitada para o efeito;

l) Projeto de segurança contra incêndios em edifícios/ficha de segurança contra incêndios, caso as obras ou edificações sejam anteriores à data de entrada em vigor do Decreto-Lei n.º 220/2008, de 12 de novembro, caso seja posterior deve ser aplicado o artigo n.º 14.º-A do mesmo decreto-lei acompanhado de termo de responsabilidade subscrito por técnico legalmente habilitado para o efeito;

m) Projeto de acondicionamento acústico caso as obras ou edificação sejam anteriores à data de entrada em vigor do Decreto-Lei n.º 129/2002, de 11 de março, caso seja posterior deve apresentar termo de responsabilidade subscrito por técnico legalmente habilitado para o efeito;

n) Projeto de instalações, equipamentos e sistemas de aquecimento, ventilação e ar condicionado (AVAC) devendo para o efeito apresentar termo de responsabilidade subscrito por técnico legalmente habilitado para o efeito;

o) Projeto de sistemas de gestão técnica centralizada, quando exigível, nos termos da lei, devendo para o efeito apresentar termo de responsabilidade subscrito por técnico legalmente habilitado para o efeito.

7 – Os referidos elementos instrutórios são obrigatoriamente entregues em simultâneo aquando da submissão do requerimento inicial.

8 – Para efeitos da alínea e) do n.º 6 do presente artigo, caso a drenagem seja efetuada para coletor municipal deve ser apresentado termo de responsabilidade subscrito por técnico legalmente habilitado para o efeito, em que este se responsabiliza, após e com menção expressa à vistoria efetuada ao local, a sua conformidade com as normas legais e regulamentares aplicáveis, devendo descrever e caracterizar os elementos da rede predial – material e diâmetros da tubagem e caixas de ramal existentes, bem como o seu estado geral e, nos casos em que a drenagem seja efetuada para fossa séptica com rejeição de efluentes no solo, deve também ser apresentada a respetiva licença de utilização do domínio hídrico.

9 – Todos os termos de responsabilidade e declarações necessários à submissão do pedido de legalização devem seguir os modelos apresentados no Anexo V ao presente Regulamento, da qual faz parte integrante.

Artigo 15.º

Ato administrativo

1 – A Câmara Municipal delibera sobre o pedido de legalização no prazo de 45 (quarenta e cinco) dias, a contar da submissão do requerimento corretamente instruído ou da data da receção do último dos pareceres, autorizações ou aprovações emitidas por entidades exteriores ao Município, quando tenha havido lugar a consultas, ou ainda do termo da data para a receção destes atos.

2 – Para efeitos do apuramento das taxas relativas à legalização, dado que se considera dispensável a apresentação da calendarização da execução da obra, são assumidos os seguintes prazos de execução:

- a) 1 ano para construções com área bruta de construção até 100 m²;
- b) 2 anos para construções com área bruta de construção superior a 100 m².

3 – O apuramento das taxas a cobrar relativas a procedimentos de legalização tem em conta a adoção dos valores definidos para os procedimentos de licenciamento de operações de edificações na Tabela de Taxas do Município da Sertã.

4 – A deliberação final sobre o pedido de legalização de operação urbanística ilegal pode ser de:

a) Deferimento do pedido, concedendo-se o prazo de 30 (trinta) dias para proceder ao pagamento das taxas devidas pela legalização, quando não haja lugar à realização de obras;

b) Indeferimento do pedido, mediante audiência prévia, indicando quais as obras de correção ou alteração necessárias ao deferimento do pedido.

5 – A deliberação final do procedimento de legalização pode ser precedida de vistoria Municipal, nas situações previstas no n.º 2 do artigo 64.º do RJUE.

6 – Caso da vistoria resulte a necessidade de efetuar obras de correção ou adaptação no edifício existente, o interessado deve seguir os trâmites legais definidos no RJUE para operação urbanística em questão, tendo de apresentar os elementos instrutórios definidos na Portaria n.º 71-A/2024, de 27 de fevereiro, ou outra que lhe suceda.

7 – Nos casos de deferimento do pedido e em que o requerente não proceda ao pagamento das taxas no prazo definido, devem ser acionados os mecanismos previstos no Regulamento Geral de Taxas do Município da Sertã.

Artigo 16.º

Utilização de edifícios

1 – Nos casos em que a operação urbanística objeto de legalização careça de utilização de edifícios, esta deve ser requerida 60 (sessenta) dias após o deferimento e pagamento das taxas devidas pela legalização.

2 – A comunicação prévia com prazo da utilização de edifícios é instruída com os elementos definidos no artigo 63.º do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, na sua redação atual e na Portaria n.º 71-A/2024, de 27 de fevereiro, ou outra que lhe suceda, desde que adequados ao processo de legalização.

SECÇÃO III

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

Artigo 17.º

Âmbito e objeto

A presente Secção estabelece as regras específicas relativas aos pedidos de autorização municipal para a instalação, construção, ampliação ou alteração de antenas 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 18.º

Instalação de infraestruturas de telecomunicações, fornecimento de energia e outras

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

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

Artigo 19.º

Instalação de infraestruturas de suporte das estações de radiocomunicações

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

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 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 suceder;

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

c) Garantir o tratamento paisagístico dos respetivos espaços adjacentes.

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

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

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

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

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

SECÇÃO IV

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

Artigo 20.º

Seguro de responsabilidade civil

1 – Para efeitos da emissão da licença de exploração, previsto no artigo 5.º do Decreto-Lei n.º 267/2002, de 26 de novembro, na sua redação atual, o requerente tem de fazer prova, junto da Câmara Municipal, da existência de seguros de responsabilidade civil para cobrir eventuais riscos associados à respetiva atividade.

2 – Os artigos 13.º e 14.º do Decreto-Lei n.º 267/2002, de 26 de novembro, na sua redação atual, conjugados com o artigo 45.º da Lei n.º 15/2015, de 16 de fevereiro, estabelecem que os projetistas/responsáveis técnicos pelo projeto, os empreiteiros, os responsáveis pela execução dos projetos, os responsáveis pela exploração das instalações e os titulares das licenças de exploração devem possuir seguros de responsabilidade civil cujos montantes são definidos pelo município.

3 – Para efeitos dos números anteriores, são fixados os seguintes montantes mínimos de seguros:

a) Projetistas/Responsáveis técnicos pelo projeto – (euro) 295 400 (duzentos e noventa e cinco mil e quatrocentos euros);

b) Empreiteiro – (euro) 1 595 300 (um milhão, quinhentos e noventa e cinco mil e trezentos euros);

c) Responsável pela execução dos projetos – (euro) 295 400 (duzentos e noventa e cinco mil e quatrocentos euros);

d) Titular da licença de exploração – (euro) 1 595 300 (um milhão, quinhentos e noventa e cinco mil e trezentos euros).

CAPÍTULO III

Urbanização e Edificação

SECÇÃO I

Disposições Gerais

Artigo 21.º

Princípios comuns

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

a) Os novos tecidos urbanos devem articular-se com os espaços urbanos consolidados através de novos espaços públicos ou pelo tratamento de espaços públicos existentes de forma a criar transições coerentes e harmoniosas, que respeitem e garantam a acessibilidade;

b) A articulação entre tecidos urbanos com usos distintos deve apresentar o tratamento adequado por forma a garantir a segurança e conforto dos seus utilizadores, salvaguardar a comodidade dos seus habitantes e propor medidas minimizadoras no que se refere ao ruído e conflitos que possam advir de aumento de tráfego viário;

c) Devem ser privilegiadas as áreas destinadas ao lazer e ao desporto e manutenção do bem-estar físico, prevendo-se, nomeadamente, a criação de percursos pedonais e cicláveis;

d) Nas artérias onde já existam os percursos mencionados na alínea anterior, os novos acessos a veículos automóveis são assegurados através de arruamentos terceiros, com exceção dos prédios que não confrontem com outra via pública ou privada, que permitam o acesso e desde que tal solução não implique a extinção de quaisquer garantias em vigor;

e) Os arruamentos devem sempre salvaguardar boas condições de acessibilidade, designadamente, de veículos de salvamento e peões, prevendo e impondo-se, se for necessário, a sua beneficiação, nomeadamente, no que se refere ao traçado longitudinal e largura do perfil transversal, à melhoria da faixa de rodagem e à criação ou reconstrução de passeios, baias de estacionamento e espaços verdes.

2 – As operações urbanísticas devem assegurar a integração formal, funcional e paisagística na envolvente urbana imediata e não devem inserir elementos dissonantes.

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

Artigo 22.º

Prazo de execução das obras de urbanização e edificação

1 – Considerando a prossecução do interesse público local enquanto pressuposto da atividade de promoção da qualificação urbanística, territorial e ambiental, em regra, nenhuma operação urbanística, independente do procedimento de controlo prévio a que se encontre sujeita, deve prolongar-se por mais de 2 (dois) anos, salvo nos casos devidamente fundamentados.

2 – Nos termos do n.º 5 do artigo 58.º do RJUE, quando não seja possível concluir as obras no prazo previsto, este pode ser prorrogado, a requerimento fundamentado do interesse, por uma só vez e pelo período máximo inicialmente solicitado.

3 – Quando esteja em causa a realização de obras de escassa relevância urbanística ou obras isentas de controlo prévio, o promotor deve, para efeitos do n.º 1 do artigo 80.º-A, informar igualmente o prazo previsível para conclusão das mesmas, o qual não pode ultrapassar, em regra, 180 (cento e oitenta) dias.

Artigo 23.º

Alinhamento viário

1 – Os alinhamentos a definir têm como base perfis tipo com faixa de rodagem de 6,50 m de largura, ou 3,50 m no caso de vias de sentido único, e com passeios com medidas de acordo com a legislação específica.

2 – Em zonas urbanas consolidadas pode ser admitida a manutenção do alinhamento estabelecido pelas edificações contíguas existentes, desde que não advenham inconvenientes funcionais para a circulação pedonal ou viária.

3 – Nos caminhos existentes, pode ser dispensada a execução de passeios, sendo os alinhamentos definidos com base em perfis que contenham apenas faixa de rodagem e valetas marginais de escoamento de águas pluviais, desde que não advenham inconvenientes funcionais para a circulação pedonal ou viária. Nos caminhos existentes nas zonas situadas fora dos perímetros urbanos, ou outra devidamente fundamentada, pode ser dispensada a execução de passeios, sendo os alinhamentos definidos.

4 – Por imperativos urbanísticos ou viários, a construção ou reconstrução de passeio público com as características definidas pelos serviços municipais pode constituir condição de deferimento do licenciamento.

5 – Quando o cumprimento do alinhamento definido implique a integração na via pública de quaisquer parcelas de terrenos, o titular da licença ou comunicação prévia deve transmitir ou integrar no domínio público municipal a área de terreno necessária para a execução da infraestrutura viária definida, nos termos do disposto no artigo 44.º do RJUE.

Artigo 24.º

Muros e outras vedações

1 – A edificação de muros de vedação até 1,60 metros de altura que confinem com a via pública e de muros de suporte de terras até uma altura de 2,00 metros ou que não alterem significativamente a topografia dos terrenos existentes.

2 – Justapostos aos muros referidos no número anterior podem ser colocados gradeamentos, chapas metálicas ou outro material opaco, desde que tal não afete a estética do local e, no seu conjunto, a altura não exceda os 2,00 metros, de acordo com o desenho constante do Anexo III ao presente Regulamento, da qual faz parte integrante.

3 – Não é permitido empregar arame farpado, fragmentos de vidro ou outro material cortante justaposto aos muros ou na parte exterior dos mesmos.

4 – Para efeitos de medição da altura dos muros de vedação confinantes com a via pública ou com os terrenos vizinhos, considera-se como referência o perfil natural do terreno ou a cota do lancil, existente ou proposto, confinante com o muro.

Artigo 25.º

Índice de permeabilidade

Sem prejuízo do disposto no Regulamento do PDM, na existência de logradouros, estes devem ter, no mínimo, uma área de pelo menos 20 % permeável.

Artigo 26.º**Estimativas de custo e orçamentos**

1 – A estimativa orçamental das obras de edificação corresponde ao produto entre a área de construção e o valor médio de construção por m², fixado anualmente por portaria governamental, para efeitos do disposto no artigo 39.º do Código do Imposto Municipal sobre Imóveis (CIMI), sendo a este último aplicado o coeficiente de afetação consoante a utilização da edificação – tipo de obra, de acordo com o seguinte quadro:

Utilização da edificação – Tipo obra (K)	Coeficiente K
Habitação e Turismo.	0,80
Comércio e serviços, incluindo Restauração e Bebidas.	0,60
Indústria e Armazéns.	0,40
Edifícios anexos destinados a um uso complementar e funcionalmente dependente do edifício principal.	0,40
Construções Rurais para Agricultura, Floresta e Agropecuária.	0,20
Demolições, Muros de Suporte e Muros confinantes e/ou não com a via pública	0,05

2 – O valor da estimativa orçamental é obtido através da aplicação da fórmula seguinte:

$$P = A \times CM \times K$$

em que:

P – Estimativa do custo da obra;

A – Área total de construção em metros quadrados;

CM – Valor médio de construção por metro quadrado, fixado por portaria para efeitos CIMI;

K – Coeficiente segundo a utilização da construção.

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

4 – Para a medição dos muros de suporte e muros confinantes e/ou não com a via pública deve ser considerada a área medida do seu alçado.

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

6 – Mediante apreciação dos Serviços Técnicos da Câmara Municipal da Sertã, as medições e orçamentos podem ser objeto de correção.

Artigo 27.º**Conservação dos elementos arbóreos**

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

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

Artigo 28.º

Remodelação de terrenos

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

SECÇÃO II

Obras de Edificação

Artigo 29.º

Anexos

A construção de anexos, tais como, garagens ou arrumos, é admissível desde que devidamente salvaguardada a sua adequada integração no local de modo a não afetar as características urbanísticas existentes ao nível da estética, insolação e salubridade, devendo ainda observar as seguintes condições:

- a) Não ter mais do que um piso acima da cota de soleira e a sua altura não exceder 4 m entre a cota de soleira e o beirado ou platibanda, salvo em situações excecionais e devidamente justificadas, nomeadamente, por razões de topografia do terreno ou pela relevância ou especificidade da sua utilização;
- b) Não possuir cobertura visitável, salvo se garantirem os afastamentos legais e regulamentares exigíveis para outras utilizações;
- c) Desenvolver-se preferencialmente na zona posterior do terreno, fora da área de influência dos edifícios vizinhos, salvo se estes também forem anexos.

Artigo 30.º

Afastamento das edificações

1 – Sem prejuízo do disposto na legislação em vigor, nos instrumentos de gestão do território e em loteamentos aprovados, os afastamentos das edificações aos limites das parcelas não confinantes com a via pública devem salvaguardar o direito de construção nas parcelas ou lotes adjacentes, obedecendo às condições referidas nos números seguintes.

2 – Os afastamentos das edificações constituídas por vãos, face ao limite de outro lote ou parcela confinante, devem garantir uma distância mínima de 3 metros.

3 – Quando excecional e fundamentadamente, sem prejuízo de outras condicionantes legais, se verificarem condições particulares de cadastro, os afastamentos previstos nos números anteriores podem não ser cumpridos.

4 – As varandas, terraços e similares visitáveis devem garantir uma distância mínima de 3 (três) metros, exceto se servido de muro ou parapeito de altura mínima de 1,80 metros, relativamente ao sobrado.

Artigo 31.º

Balanços e corpos salientes

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

2 – Excecionalmente, por razões de integração arquitetónica e de composição das fachadas, pode ser admitida a ocupação do espaço aéreo público por corpos salientes e varandas, devendo a sua projeção em toda a extensão sobre a via pública cumprir uma distância vertical não inferior a 2,50 metros.

3 – Nos casos previstos no número anterior, o balanço permitido para os corpos salientes e varandas não pode ultrapassar 50 % da largura do passeio e o máximo de 1,20 metros.

Artigo 32.º

Respiradouros e ventilações

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

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

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

Artigo 33.º

Vãos em pisos térreos

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

Artigo 34.º

Estacionamento

1 – Sem prejuízo do previsto em legislação específica, deve ser assegurado o respeito das dimensões livres mínimas para veículos ligeiros apresentadas na Portaria n.º 75/2024, de 29 de fevereiro, ou outra que lhe suceda, tal como representado no Anexo IV ao presente Regulamento, da qual faz parte integrante.

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, tal como representado no Anexo IV ao presente Regulamento, da qual faz parte integrante.

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 metros situada a 0,90 metros do solo.

4 – Os lugares de estacionamento posicionados na via pública devem respeitar as dimensões apresentadas no Anexo IV ao presente Regulamento, da qual faz parte integrante.

Artigo 35.º

Drenagem de águas pluviais

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

2 – Caso exista passeio, as águas pluviais captadas devem ser conduzidas em tubagens enterradas até à berma do arruamento.

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

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

SECÇÃO III

Utilização de edifícios e outras certidões

Artigo 36.º

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

1 – Para efeitos de emissão de certidão de isenção de licença de utilização ou construção, consideram-se todas as edificações ou seus usos, as erigidas em momento anterior:

a) Ao da entrada em vigor do RGEU, isto é, a 7 de agosto de 1951, no que ao perímetro urbano da antiga vila da Sertã diz respeito, ou qualquer edificação de carácter industrial ou de utilização coletiva; e

b) Ao da deliberação do órgão executivo que tornou extensivo a todo o território municipal a aplicação do artigo 1.º do RGEU, isto é, a 16 de junho de 1970, para qualquer edificação.

2 – O pedido de certidão deve ser instruído com os seguintes elementos instrutórios:

a) Documento comprovativo da legitimidade do requerente para o exercício do direito;

b) Indicação do código de acesso à certidão permanente do registo predial; quando omissos, a respetiva certidão negativa do registo predial;

c) Planta de localização extraída do site do município, à escala adequada, fotografia aérea ou outro equiparado;

d) Fotografia do prédio vista a partir da via de acesso.

3 – Os serviços municipais efetuam uma inspeção para verificação da existência de indícios claros do imóvel e respetiva datação.

Artigo 37.º

Certidão de propriedade horizontal

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

2 – A submissão do pedido de emissão da certidão de propriedade horizontal depende da junção dos seguintes elementos instrutórios:

a) No caso em que é submetido aquando de um procedimento de controlo prévio:

i) Discriminação das partes do edifício correspondentes às várias frações autónomas e partes comuns, com o valor relativo de cada fração, expressa em percentagem ou permilagem, do valor total do prédio;

ii) Planta em formato digital e papel, com a designação de todas as frações autónomas pela letra maiúscula respetiva e com a delimitação a cores de cada fração, suas pertenças, zonas comuns e de uso público;

iii) Planta de localização extraída do site do município, à escala adequada, com a delimitação do prédio.

b) No caso em que não é precedido de procedimento de controlo prévio:

i) Indicação do código de acesso à certidão permanente do registo predial; quando omissos, a respetiva certidão negativa do registo predial;

ii) Documento comprovativo da legitimidade do requerente para o exercício do direito;

iii) Planta de localização extraída do site do município, à escala adequada, com a delimitação do prédio;

iv) Discriminação das partes do edifício correspondentes às várias frações autónomas e partes comuns, com o valor relativo de cada fração, expressa em percentagem ou permilagem, do valor total do prédio;

v) Planta, cortes e alçados em formato digital e papel, com a designação de todas as frações autónomas pela letra maiúscula respetiva e com a delimitação a cores de cada fração, suas pertenças, zonas comuns e de uso público.

3 – A constituição ou alteração da propriedade horizontal depende ainda da observância dos seguintes requisitos:

a) O prédio estar legalmente constituído;

b) Cada uma das frações autónomas a constituir disponha, ou possa vir a dispor, após a realização de obras, das condições de utilização legalmente exigíveis;

c) As garagens ou os lugares de estacionamento privado devem ficar integrados nas frações que os motivaram, na proporção regulamentar;

d) As garagens em número para além do exigido neste Regulamento, podem constituir frações autónomas;

e) Os espaços físicos destinados ao estacionamento coletivo privado, quer se situem na área coberta ou descoberta do lote ou parcela do terreno, as dependências destinadas a arrumos e o desvão do telhado não podem constituir frações autónomas, devendo ficar incluídos nos espaços comuns do edifício ou, no caso dos arrumos, incluídos nas frações de habitação, comércio ou serviços.

4 – Se em cada andar houver três ou mais fogos ou frações, estes devem ser referenciados segundo a chegada ao patamar nos termos do número anterior, pelas letras do alfabeto, de A em diante e no sentido do movimento dos ponteiros do relógio.

Artigo 38.º

Designação dos pisos, frações e fogos

1 – Os pisos dos edifícios devem ser definidos de acordo com a seguinte regra:

a) Piso 1: 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 piso 1 o piso no qual se situe o acesso principal do edifício;

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

d) Andares: todos os pisos que se desenvolvam a níveis superiores ao Piso 1, designando-se cada um deles por Piso 2, Piso 3, etc. (no sentido ascendente);

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

2 – Se em cada andar houver três ou mais fogos ou frações, estes devem ser referenciados segundo a chegada ao patamar nos termos do número anterior, pelas letras do alfabeto, de A em diante e no sentido do movimento dos ponteiros do relógio, como representado no Anexo VI ao presente Regulamento, da qual faz parte integrante.

3 – Nos edifícios com mais de um piso, no Piso 1 a designação de “direito” cabe ao fogo ou fração que se situe à direita do observador, e nos pisos superiores cabe ao fogo ou fração que se situe à direita do observador que sai da caixa de escadas, como representado no Anexo VI ao presente Regulamento, da qual faz parte integrante.

Artigo 39.º

Certidão de destaque

A submissão do pedido de emissão de certidão de destaque depende da junção dos seguintes elementos instrutórios:

a) Indicação do código de acesso à certidão permanente do registo predial; quando omissos, a respetiva certidão negativa do registo predial;

b) Documento comprovativo da legitimidade do requerente para o exercício do direito;

c) Planta de localização extraída do site do município, à escala adequada, com a delimitação do prédio objeto do destaque;

d) Planta topográfica do cadastro atual, com a delimitação do prédio objeto do destaque e identificação do espaço público envolvente (vias, passeios, estacionamentos, árvores e infraestruturas aí localizadas, incluindo postes, tampas, sinalização e mobiliário urbano), à escala adequada, com indicação das coordenadas geográficas no sistema de coordenadas geográficas utilizado pelo município, PT-TM06/ETRS89;

e) Planta à escala adequada, desenhada sobre a planta topográfica, com as parcelas A e B, remanescente e a destacar, com as suas áreas devidamente delimitadas, cotadas e quantificadas, bem como as respetivas confrontações de cada uma das parcelas, em formato digital e papel;

f) Levantamento arquitetónico dos edifícios existentes no interior do prédio mãe, caso não existam antecedentes processuais na câmara, designadamente plantas, alçados e cortes à escala 1/100 ou 1/50.

Artigo 40.º

Declaração de compatibilidade para a instalação de estabelecimento industrial

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

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

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

2 – Para salvaguarda do equilíbrio urbano e ambiental, a instalação dos estabelecimentos industriais referidos no número anterior deve obedecer aos seguintes critérios:

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

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

c) O ruído resultante da laboração não deve causar incómodos a terceiros, garantindo-se o total cumprimento do disposto no artigo 13.º do Regulamento Geral do Ruído;

d) O estabelecimento industrial a instalar deverá garantir as condições de segurança contra incêndios em edifícios, nos termos do disposto no Regulamento de Segurança Contra Incêndios em Edifícios;

e) Não origine a produção de fumos, cheiros ou resíduos que afetem as condições de salubridade do edificado ou dificultem a sua melhoria;

f) No caso de unidades de ocupação ou frações destinadas a habitação, inseridas em edifícios coletivos, a laboração não pode exceder o horário diurno (das 7h00 às 20h00) e apenas poderá laborar em dias úteis;

g) Tratando-se de estabelecimentos a instalar em fração habitacional de prédio constituído no regime de propriedade horizontal, o procedimento de instalação deve ser instruído com documento comprovativo da não oposição da maioria dos condóminos, devendo esta integrar a maioria dos condóminos das frações com acesso pela mesma porta de entrada do edifício ou pela mesma caixa de escadas, com exceção das unidades de ocupação ou frações que possuam acesso independente para espaço público;

h) Na hipótese da alínea anterior, deve ainda ser salvaguardada a correta ventilação de modo a evitar acumulação de odores nas partes comuns do edifício;

i) No exercício da atividade deverão ser cumpridas as normas relativas à segurança e saúde no trabalho, segurança alimentar e segurança contra incêndios em edifícios.

3 – O procedimento para a obtenção da declaração de compatibilidade referida no n.º 1, do presente artigo rege-se, com as necessárias adaptações, pelo regime procedimental aplicável à utilização de edifícios ou suas frações constantes do RJUE.

4 – A declaração de compatibilidade prevista no número anterior, quando favorável, deverá ser inscrita, por simples averbamento, no título de autorização de utilização já existente, na resposta à utilização emitida nos termos do DL n.º 10/2024, de 08 de janeiro, ou na certidão de isenção de utilização de edifícios, conforme o caso.

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

6 – Sempre que a unidade de utilização ou fração não disponha de utilização de edifícios, a declaração de compatibilidade acima prevista é averbada à certidão de isenção de utilização de edifícios.

SECÇÃO IV

Ocupação do Espaço Público por Motivo de Obras

Artigo 41.º

Âmbito e aplicação

1 – Sem prejuízo do disposto no n.º 2 do artigo 57.º do RJUE, a ocupação da via pública que decorra direta ou indiretamente da execução de qualquer operação urbanística depende do prévio controlo municipal.

2 – O pedido para a ocupação da via pública deve acompanhar o requerimento para o licenciamento da operação urbanística ou a comunicação prévia, sendo a permissão para a ocupação da via pública no caso do licenciamento englobada na licença aplicável à operação urbanística.

3 – Quando estejam em causa operações urbanísticas isentas de controlo prévio, o licenciamento da ocupação do espaço público deve ser requerido com pelo menos 15 (quinze) dias de antecedência relativamente ao início dos trabalhos.

4 – 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, sendo obrigatória a sinalização noturna sempre que tal ocupação se efetue nas partes normalmente utilizadas para o trânsito de veículos ou peões, evitando também danos materiais que possam afetar os bens do domínio público e particular.

5 – No termo da ocupação recai sobre o dono da obra a responsabilidade de reposição integral do espaço público nas mesmas condições em que se encontrava antes da utilização, cabendo-lhe ainda salvaguardar que, no decurso dos trabalhos subjacentes à operação urbanística, o espaço público envolvente se encontra devidamente cuidado e limpo.

6 – Quando da execução da obra possam resultar danos no espaço público ocupado, deve ser prestada caução de valor a definir pelos serviços municipais nos termos do previsto no artigo 50.º do presente Regulamento, com as devidas adaptações, em função da área a ocupar e do tipo de pavimento ou do mobiliário urbano existente.

7 – A ocupação da via pública deve ser sempre pelo menor tempo possível, competindo aos serviços municipais emitir parecer sobre os prazos a conceder ou eventual suspensão ou alteração da licença de ocupação, quando comprovadamente demonstrem que a ocupação já não é indispensável ao decurso e complementação dos trabalhos.

Artigo 42.º

Disposições acessórias

1 – É obrigatória a colocação de tapumes de proteção e delimitação da zona de ocupação ou da zona que envolve o lanço inicial dos andaimes, constituídos por painéis de material resistente com altura mínima de 2,2 metros, com a face externa lisa e pintura em cor suave, tendo as cabeceiras pintadas com faixas alternativas retrorrefletoras, em listas brancas e vermelhas, com as portas de acesso de abrir para dentro e com estrutura de fixação ao solo na face interior.

2 – A altura restante dos andaimes à face da via pública deve ser obrigatoriamente revestida na vertical, pelo lado de fora e nas cabeceiras, com telas ou redes de malha fina, de forma a garantir a segurança em obra e fora dela.

3 – As telas mencionadas no número anterior podem constituir suporte publicitário para a afixação de mensagem publicitária nos termos do previsto ao abrigo do Regulamento Municipal de Ocupação do Espaço Público e Publicidade do Município da Sertã.

4 – Quando se revele necessário ocupar a totalidade do passeio ou, ainda, de parte da faixa de rodagem, e tal seja viável, são obrigatoriamente construídos corredores para peões, com as dimensões mínimas de 1,20 metros de largura e 2,20 metros de pé direito, imediatamente confinantes com o tapume e vedados pelo exterior com prumos e corrimão, em tubos redondos metálicos, devendo os mesmos prever também a correspondente iluminação noturna.

5 – Nos arruamentos e estradas onde existam bocas-de-incêndio ou de rega, os tapumes são executados de forma que aquelas fiquem acessíveis a partir da via pública.

6 – Nas situações previstas no número anterior é da responsabilidade do dono de obra a colocação e manutenção de sinalização temporária, conforme as normas do Regulamento de Sinalização de Trânsito, condicionada à prévia aprovação dos serviços municipais.

7 – Sempre que se verifique a necessidade de garantir o acesso de transeuntes a edificações, devem prever-se soluções que garantam a sua segurança e comodidade, designadamente, através da delimitação dos andaimes e colocação de estrado estanque ao nível do primeiro teto.

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

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

Artigo 43.º

Valas

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Artigo 44.º

Amassadouros e depósitos

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

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

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

4 – Se das obras resultarem entulhos que tenham de ser vazados do alto, devem ser realizadas por meio de condutas fechadas para um depósito, igualmente fechado, de onde saem para vazadouro autorizado.

Artigo 45.º

Cargas e descargas

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

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

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

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

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

CAPÍTULO IV

Cedências e Compensações Urbanísticas

Artigo 46.º

Cedências

1 – As operações de loteamento e as suas respetivas alterações, bem como as operações urbanísticas consideradas de impacte semelhante a uma operação de loteamento ou de impacte urbanístico relevante, nos termos do previsto no artigo 9.º do presente Regulamento, devem prever áreas destinadas à habitação pública, a custos controlados ou arrendamento acessível, implantação de espaços verdes públicos, equipamentos de utilização coletiva e outras infraestruturas.

2 – Os interessados na realização das referidas operações urbanísticas cedem, gratuitamente, ao Município, as parcelas de terreno que, de acordo com a lei, PMOT em vigor e licença ou comunicação prévia de loteamento, devam integrar o domínio municipal para a implantação dos respetivos espaços verdes públicos, habitação pública, a custos controlados ou arrendamento acessível, equipamentos de utilização coletiva e outras infraestruturas.

3 – As áreas a ceder ao Município para a implantação de espaços verdes públicos, equipamentos de utilização coletiva e outras infraestruturas devem estar integradas no desenho urbano que se pretende implementar, observando as condições e os parâmetros definidos no Regulamento do PDM da Sertã e supletivamente os constantes na portaria n.º 75/2024, de 29 de fevereiro, ou outra que lhe vier a suceder.

4 – Na avaliação da proposta de cedência de parcelas para espaços verdes é privilegiada a concentração de área em detrimento da multiplicidade de pequenas parcelas.

5 – A integração no domínio público municipal das parcelas de terreno mencionadas nos números anteriores faz-se automaticamente com a emissão da licença ou, nas situações previstas nos artigos 6.º e 34.º do RJUE através da escritura pública, documento particular autenticado ou do procedimento especial de transmissão, oneração e registo imediato de prédio urbano em atendimento presencial único, a realizar no prazo de 20 dias após a receção da comunicação prévia ou no caso de isenção antes do início dos trabalhos.

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

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

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

Artigo 47.º

Compensações

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

2 – A compensação pode ser paga em numerário ou em espécie, através da cedência de lotes, parcelas, prédios rústicos ou urbanos, edificações ou suas frações, sendo que a Câmara Municipal se reserva no direito de não aceitar a proposta de compensação em espécie sempre que esta não se revele adequada à prossecução do interesse público e os custos associados aos trâmites executados pelo Município para a avaliação da cedência são onerados ao promotor.

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

Artigo 48.º

Cálculo da compensação

1 – O valor da compensação é calculado através da seguinte fórmula:

$$C \text{ (euro)} = Ac \text{ (m}^2\text{)} \times c \text{ (euro/m}^2\text{)} \times L$$

sendo:

C – O valor, em euros, da taxa devida ao Município pela compensação da não cedência de áreas destinadas à implantação de espaços verdes públicos, equipamentos de utilização coletiva e outras infraestruturas; Ac – A área, em metros quadrados, a ceder nos termos legais;

c – O valor médio de construção por metro quadrado fixado anualmente por portaria governamental, para efeitos do disposto no artigo 39.º do Código do Imposto Municipal sobre Imóveis (CIMI);

L – O coeficiente que traduz a influência da localização da operação urbanística em áreas geográficas diferenciadas, o qual tomará os seguintes valores:

I – Perímetro urbano da Sertã	0,1
II – Perímetro urbano de Cernache do Bonjardim e Pedrógão Pequeno	0,075
III – Restantes localizações	0,05

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

Artigo 49.º

Compensação em espécie

1 – Excecionalmente, mediante deliberação da Câmara Municipal sob proposta do promotor, as compensações podem ser pagas em espécie.

2 – Feita a determinação do montante total da compensação a pagar, se optar por realizar esse pagamento em espécie, o promotor deve apresentar requerimento à Câmara Municipal acompanhado dos seguintes elementos:

a) Indicação do código de acesso à certidão permanente do registo predial; quando omissos, a respetiva certidão negativa do registo predial;

b) Planta de localização extraída do site do município, à escala adequada, com a delimitação do prédio objeto da compensação;

c) As peças desenhadas devem ser apresentadas sobre planta topográfica, devidamente cotadas.

3 – A avaliação dos bens imóveis a ceder ao Município deve ser efetuada por um perito avaliador que possua as competências e experiência profissional adequadas ao desempenho das respetivas funções, designadamente, um perito ou empresa de avaliação certificada pela Comissão do Mercado de Valores Mobiliários (CMVM), pelo Ministério da Justiça ou pelo Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) em Portugal.

4 – Quando se verificarem diferenças entre o valor calculado para a compensação devida em numerário e o valor dessa compensação a entregar em espécie, as mesmas são liquidadas da seguinte forma:

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

b) Se o diferencial for favorável ao promotor, este é restituído pelo Município.

5 – As despesas efetuadas com o pagamento dos honorários do perito avaliador são assumidas pelo requerente.

6 – A Câmara Municipal reserva-se no direito de não aceitar a proposta de compensação em espécie sempre que esta não se revele adequada à prossecução do interesse público.

CAPÍTULO V

Garantias

Artigo 50.º

Caução

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

2 – Nas operações urbanísticas que envolvam a emissão de licença parcial para a construção da estrutura, nos termos do previsto no n.º 6 do artigo 23.º do RJUE, a caução a prestar para demolição da estrutura até ao piso menor da cota deve ser calculada de acordo com a seguinte fórmula:

$$VcD = Cm \times Ac \times 0,30$$

em que:

VcD – Valor da caução para demolição da estrutura;

Cm – O valor médio de construção por metro quadrado fixado anualmente por portaria governamental, para efeitos do disposto no artigo 39.º do Código do Imposto Municipal sobre Imóveis (CIMI);

Ac – Área de construção executada.

3 – Nos procedimentos de licença que admitam a execução de trabalhos de demolição, escavação e contenção periférica, nos termos previstos n.º 1 do artigo 81.º do RJUE, a caução a prestar para reposição do terreno nas condições em que se encontrava antes do início dos trabalhos, deve ser calculada de acordo com a seguinte fórmula:

$$VcR = (Cm \times V \times 0,05)/H$$

em que:

VcR – Valor da caução para reposição do terreno;

Cm – O valor médio de construção por metro quadrado fixado anualmente por portaria governamental, para efeitos do disposto no artigo 39.º do Código do Imposto Municipal sobre Imóveis (CIMI);

H – Altura da escavação;

V – Volume de aterro com fator de empolamento.

4 – Para efeitos da prestação da caução para garantir as a boa e regular execução das obras de urbanização a que se refere o artigo 54.º do RJUE, ao montante da caução correspondente aos orçamentos para execução dos projetos das obras a executar deve ser acrescido o montante de 5 % daquele valor, destinado a remunerar encargos de administração.

5 – 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.

6 – No caso previsto no número anterior os prédios resultantes da operação de loteamento, nomeadamente os lotes constituídos ou eventuais áreas sobrantes, só podem ser alienados ou onerados depois de efetuado o registo de hipoteca, o que expressamente se especifica na licença de operação de loteamento ou na resposta à comunicação prévia de operação de loteamento.

7 – Quando a caução prestada é efetuada através de garantia bancária, a mesma deverá seguir o modelo constante do anexo X.

CAPÍTULO VI

Normas Orientadoras para a Instrução de Requerimentos da Área do Urbanismo em Formato Digital

Artigo 51.º

Regras gerais

1 – Todos os elementos (documentos, peças escritas e peças desenhadas) de um requerimento, são obrigatoriamente entregues em formato digital de acordo com as normas do presente capítulo, sem prejuízo das regras definidas na Portaria n.º 71-A/2024, de 27 de fevereiro.

2 – Os ficheiros em formato digital poderão ser apresentados em suportes ou dispositivos de armazenamento (CD/DVD/ PenDrive) ou submetidos através do site do Município (após disponibilização do balcão eletrónico do município para o efeito).

3 – A cada elemento obrigatório na instrução de um requerimento deve corresponder sempre apenas um ficheiro ou pasta comprimida de ficheiros passível de carregamento único associado ao elemento instrutório.

4 – Cada folha de um ficheiro não deve ocupar mais do que 500KB, e o ficheiro deve ter um tamanho máximo de 30MB.

5 – Nos casos em que o elemento obrigatório de instrução corresponder a mais do que um documento distinto com subscritores distintos, deve ser organizado um único ficheiro, sem prejuízo do cumprimento das regras de formato e assinatura.

6 – A cada elemento instrutório corresponderá uma nomenclatura própria a definir e a disponibilizar pelo Município no site institucional e no portal de serviços online.

Artigo 52.º

Condições de Apresentação dos Elementos Instrutórios

1 – Todos os elementos instrutórios são obrigatoriamente entregues em formato eletrónico, devidamente assinados com recurso à assinatura qualificada dos respetivos subscritores ou autores, nomeadamente, pelo requerente ou representante legal, pelos autores dos projetos ou do coordenador de projeto, nos termos do Anexo II da Portaria n.º 71-A/2024, de 27 de fevereiro, ou outra lhe suceder.

2 – Juntamente com o formato eletrónico referido no ponto anterior, caso o requerente entenda, poderá igualmente ser entregue um formato em papel com todos os elementos instrutórios devidamente assinados pelos respetivos subscritores ou autores, nomeadamente, pelo requerente ou representante legal, pelos autores dos projetos ou do coordenador de projeto, acompanhado com o Termo de Responsabilidade de Conformidade do Processo em Formato Digital subscrito pelo coordenador do projeto, conforme anexo VII.

3 – Nos casos dos requerimentos entregues presencialmente em papel, a autenticidade da assinatura do requerimento e da declaração relativa à conformidade de cópias digitais dos documentos em formato digital com os originais é conferida pelo funcionário que proceder à receção do documento, por meio da exibição do respetivo documento de identificação (reconhecimento por semelhança), salvo se, por força de lei ou regulamento, for obrigatória qualquer outra forma.

4 – O Levantamento Topográfico deve conter, a implantação dos seguintes elementos:

- a) Levantamento do perímetro da propriedade;
- b) Levantamento topográfico para projeção à escala de 1/200 ou inferior, com curvas de nível com uma equidistância menor ou igual a 0,50 m da intervenção a efetuar;
- c) Definição dos arruamentos com arranques mínimos de 10 metros para cada um dos lados do terreno, no caso da edificação e de 50 metros no caso dos loteamentos. Deve verificar-se a representação de vias, passeios, estacionamento, árvores, infraestruturas ou instalações aí localizadas, incluindo postes, caixas e válvulas de infraestruturas, levadas, passagens, linhas de água, sinalização e mobiliário urbano;
- d) Representação das cotas altimétricas do terreno onde se implanta a construção e dos terrenos confrontantes. Deve ser contemplada uma faixa envolvente ao perímetro correspondente ao limite da propriedade, para se aferir as diferenças de níveis entre os terrenos confrontantes;
- e) Definição das empenas das construções confrontantes voltadas para o terreno e respetivas cotas altimétricas (empenas e cumeeiras);
- f) Cotas no topo dos muros confrontantes, em layer próprio;
- g) Sistema de referência PT-TM06/ETRS89 – European Terrestrial Reference System 1989.

5 – A Planta de implantação deve ser desenhada sobre levantamento topográfico, devidamente georreferenciada, e conter layers independentes nas seguintes situações:

- a) Polígono fechado com a delimitação do cadastro (limite) da propriedade;
- b) Polígonos fechados com a delimitação das áreas de construção;
- c) Polígonos fechados com a delimitação das áreas impermeabilizadas.

6 – O levantamento topográfico e a planta de implantação devem conter toda a informação necessária a uma correta análise do pedido, nomeadamente a divisão proposta, as construções existentes e os arruamentos confinantes, devidamente cotado, planimétrico e altimetricamente.

Artigo 53.º

Plantas de localização

1 – As plantas de localização (cartografia e ortofotomapa) com indicação da área objeto da operação e sua área de enquadramento podem ser obtidas através da seguinte página da internet do Município.

(https://geoportal.mediotejo.pt/MuniSIG/Serta/Html5Viewer/Index.html?configBase=https://geoportal.mediotejo.pt/MuniSIG/Serta/REST/sites/Plantas_de_Localizacao/viewers/Eploc/virtualdirectory/Resources/Config/Default)

Artigo 54.º

Junção, correção e substituição de documentos

1 – Quando houver necessidade de submissão de um pedido de junção de elementos, são respeitadas as regras e especificações de apresentação dos elementos instrutórios.

2 – A entrega de correções aos elementos instrutórios de qualquer requerimento consiste na entrega de um novo ficheiro referente ao elemento a substituir, com a totalidade de folhas desse elemento, mantendo as restantes propriedades do mesmo, acrescentando ao nome o número da versão entregue.

Artigo 55.º

Responsabilidade pela correta submissão de documentos

1 – A preparação dos ficheiros é da total responsabilidade de quem os cria e possui os originais digitais, sejam textos ou desenhos.

2 – O Município nunca efetua qualquer alteração ou correção aos ficheiros.

3 – A instrução de pedidos é realizada em conformidade com as presentes Normas e com a Portaria n.º 71-A/2024, de 27 de fevereiro, ou outra lhe suceder, de modo a evitar o pagamento de taxas desnecessárias decorrentes do aperfeiçoamento de pedidos.

4 – Caso os ficheiros não cumpram as especificações deste documento, é solicitada, por uma única vez, a sua substituição/aperfeiçoamento, sob pena da sua rejeição liminar.

Artigo 56.º

Devolução de documentos e certificação de cópias em suporte papel de documentos do processo entregues digitalmente

1 – Os documentos autênticos apresentados em papel pelos requerentes/titulares, para comprovar afirmações ou factos de interesse, podem ser devolvidos quando dispensáveis e exigidos pelo declarante.

2 – Quando os documentos devam ficar apensos ao processo e o apresentante manifestar interesse na sua devolução, os serviços extraem cópia digital e devolvem o original, após a sua análise.

3 – O funcionário que proceder à devolução dos documentos anota sempre a verificação da respetiva autenticidade e conformidade, a entidade emissora e a data de emissão e cobra a respetiva taxa.

4 – Caso seja pretendida a certificação de cópia em suporte papel de qualquer elemento entregue apenas em formato digital, os serviços disponibilizam uma cópia do documento constante do arquivo municipal, sendo, para o efeito, cobradas as taxas previstas no Regulamento Geral de Taxas do Município da Sertão.

CAPÍTULO VII

Fiscalização

SECÇÃO I

Regulamentação da Fiscalização

Artigo 57.º

Competências

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

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

Artigo 58.º

Deveres dos funcionários

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

- a) Acatar e cumprir a lei, pontual e integralmente;
- b) Manter-se informado sobre o conteúdo da lei reguladora sobre operações urbanísticas em geral e especificamente da fiscalização municipal de obras;
- c) Usar de toda a correção nas suas relações com o público, tratando-o com a devida atenção, ser correto na linguagem e não responder a provocações que conduzam a rixas e contendas;
- d) Dar, graciosa e cortesmente, os esclarecimentos necessários, decorrentes da legislação sobre as matérias inseridas na sua esfera de ação, quando solicitados;
- e) Informar, pronta e imediatamente, os seus superiores hierárquicos de todos os assuntos correntes do serviço de fiscalização de obras;
- f) Assumir a responsabilidade dos atos que praticar por sua iniciativa e dos que forem praticados em conformidade com as suas ordens;
- g) Dar, em tempo oportuno e útil, andamento e seguimento às solicitações de fiscalização que lhe sejam requeridas;

h) Participar todas as ocorrências de que tomem conhecimento no exercício da atividade de fiscalização e de vigilância do território, independentemente de se tratar da sua área específica de atuação;

i) Cumprir, com diligência, todas as ordens dos superiores hierárquicos, relativas à atividade de fiscalização;

j) Proceder a todas as notificações pessoais que lhe sejam requeridas bem como à afixação de editais para efeitos de notificação;

k) Lavrar auto de embargo de todas as obras que estejam a ser executadas sem a respetiva licença ou comunicação prévia, em desconformidade com o projeto aprovado ou com as condições do licenciamento ou comunicação prévia, ou em violação das normas legais e regulamentares aplicáveis;

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

m) Elaborar relatório mensal da atividade desenvolvida, o qual deve ser entregue ao superior hierárquico até ao dia 3 do mês subsequente àquele a que disser respeito;

n) Lavrar informação escrita sobre o desrespeito de atos administrativos que hajam determinado qualquer das medidas de tutela de legalidade urbanística prevista no Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, na sua redação atual, para efeitos de comunicação, junto do tribunal competente, da prática do crime de desobediência previsto no artigo 348.º do Código Penal.

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

Artigo 59.º

Levantamento de auto e embargo

1 – Em caso de embargo, os procedimentos a adotar encontram-se previstos no artigo 102.º-B e seguintes do RJUE.

2 – O acatamento e respeito do embargo decretado é objeto de fiscalização, no prazo de 5 dias contados a partir da data de notificação, e serão objeto de visita quinzenal para verificação do cumprimento do embargo.

Artigo 60.º

Verificação das ordens de reposição de legalização

1 – Compete à fiscalização municipal, verificar o cumprimento voluntário e atempado de ordem de reposição da legalidade urbanística, nos termos do artigo 102.º do RJUE.

2 – O aludido ato de verificação ocorre no prazo de 10 dias contados após o termo do prazo fixado ao infrator para o efeito.

SECÇÃO II

Sanções

Artigo 61.º

Contraordenações

1 – Sem prejuízo da responsabilidade civil, criminal ou disciplinar, bem como das contraordenações previstas no artigo 98.º do RJUE, constitui contraordenação punível com coima a violação das normas do presente Regulamento, sempre que não se encontrem previstas em legislação especial.

2 – A contraordenação prevista no número anterior será punível com coima a graduar entre 100,00€ (cem euros) e 3.750,00€ (três mil setecentos e cinquenta euros), no caso das pessoas singulares, e 500,00€ (quinhentos euros) e 25.000,00€ (vinte e cinco mil euros), no caso das pessoas coletivas.

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

4 – 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.

5 – A tentativa e a negligência são puníveis nos termos gerais.

CAPÍTULO VIII

Disposições Finais

Artigo 62.º

Delegação e subdelegação de competências

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

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

Artigo 63.º

Dúvidas e omissões

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

Artigo 64.º

Disposição transitória

1 – Sem prejuízo da salvaguarda dos atos já praticados, mediante requerimento do interessado dirigido ao Presidente da Câmara Municipal, e sempre que da aplicação das novas disposições resulte um regime concretamente mais favorável, o presente Regulamento aplica-se aos procedimentos em curso à data da entrada em vigor do presente Regulamento.

2 – Sem prejuízo do disposto no n.º 1 do artigo 4.º do presente Regulamento, enquanto a Plataforma Eletrónica dos Procedimentos Urbanísticos não entrar em vigor no Município, os procedimentos devem ser instruídos nos serviços disponibilizados pelo mesmo.

3 – Quando, devido a problemas de inoperacionalidade informática ou indisponibilidade do serviço, esteja impossibilitada a utilização da plataforma dos serviços online disponível no sítio oficial do Município na internet, os pedidos são entregues no balcão único de atendimento municipal, em suporte digital ou físico, sendo obrigatoriamente subscritos pelos interessados ou pelos seus representantes legais.

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

Artigo 65.º

Norma revogatória

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

Artigo 66.º

Entrada em vigor

O presente Regulamento entra em vigor 15 (quinze) dias após a data da sua publicação.

ANEXO I

Execução de Obras no Espaço Público

Condições técnicas

A execução da obra deve obedecer às condições técnicas a seguir indicadas:

1 – A reposição dos pavimentos e reparação de outras infraestruturas públicas municipais afetadas é realizada no prazo máximo de 24 horas após a conclusão dos trabalhos, salvo se outro prazo tiver sido estabelecido no deferimento do pedido de licenciamento.

2 – Os aterros das valas devem ser executados da seguinte forma:

- a) Preenchimento da vala com areia, fortemente regada, vibrada e, ou, compactada;
- b) Aplicação de tout-venant em duas camadas 0,15 m de espessura cada, devidamente compactadas.

3 – A reposição dos pavimentos é realizada com materiais e características de assentamento iguais aos existentes, salvo outras indicações da Câmara Municipal.

4 – A reposição de pavimentos betuminosos deve ser executada da seguinte forma:

a) Em semipenetração betuminosa:

i) Aplicação de semipenetração betuminosa com 0,08 m de espessura de brita e asfalto 180/200 à taxa de 4,0Kg/m² de betume, seguida de revestimento superficial betuminoso simples e asfalto 180/200 à taxa de 1,5Kg/m² de betume; ou

ii) Aplicação dos materiais previstos no ponto seguinte.

b) Em betão betuminoso:

i) Rega de impregnação com emulsão à taxa de 1,5Kg/m²;

ii) Aplicação de mistura betuminosa densa ("binder") com 0,06 m de espessura;

iii) Aplicação de camada de desgaste com tapete betuminoso a quente (isenta de inertes de calcário) com 0,05 m de espessura, após rega de colagem com emulsão catiónica rápida à taxa de 0,5 Kg/m²;

(1) A camada de desgaste será aplicada na caixa aberta nas seguintes condições:

(a) Nas faixas de rodagem e em passeios, no caso de cortes transversais, a uma distância não inferior a 0,10 m de ambos os bordos da vala, é efetuado o corte ou fresagem do pavimento existente contíguo à vala, a uma profundidade de 0,05 metros, definindo linhas retas e paralelas;

(b) No caso de cortes longitudinais em faixas de rodagem, é utilizado o procedimento descrito na alínea anterior, em toda a extensão da vala, e desenvolvendo linhas paralelas e à semelhança do traçado da via;

(c) Em passeios até 1,5 m de largura, em cortes longitudinais, a reposição é em toda a sua largura; e em passeios de largura superior, na metade do passeio onde foi aberta a vala;

(2) Depois de concluída a intervenção, desde que a vala seja pavimentada provisoriamente com algum tipo de material betuminoso ao nível da rasante da via, o procedimento referido em (1) pode ser realizado até três meses depois do fim do tapamento da vala ou logo que se verifique falta de solidez do material de reposição ou de segurança da circulação;

(a) O procedimento mencionado em (2) obriga a comunicação à Câmara Municipal logo após a execução do pavimento provisório, e obriga igualmente a comunicação, com a antecedência de 6 dias úteis, da data de início dos trabalhos a executar nos termos de (1), bem como da sua duração;

(b) A intervenção na via pública só é considerada concluída após o fim das obras executadas nos termos de (2).

5 – No caso de calçada ou calçadinha, o material de assentamento deve possuir um traço de cimento não inferior a 1:4.

6 – Quando o volume de entulhos, materiais de construção e resíduos depositados no espaço público municipal o justifique, a Câmara Municipal pode exigir a colocação de contentores especiais.

7 – Imediatamente após a conclusão dos trabalhos deve ser feita a limpeza do local, removendo e transportando para locais adequados todos os materiais sobranes.

ANEXO II

Normas para Projetos de Contentorização para Recolha de Resíduos Sólidos Urbanos e para Recolha Seletiva

Para a deposição coletiva de resíduos sólidos urbanos (RSU), biorresíduos ou seletivos (também referidos como valorizáveis) podem ser utilizados recipientes de superfície ou subterrâneos:

1 – Contentorização de superfície:

a) Resíduos seletivos:

Para deposição dos resíduos seletivos deve utilizar-se contentores de superfície de recolha superior e despejo inferior, fabrico em polietileno pelo processo de rotomoldagem, da Ambiplastic, modelo Cyclea ou análogo e com volume nominal de 2500 l, dotado do respetivo cais:

Para o efeito entende-se Eco ponto como o conjunto individualizado de recipientes para deposição de resíduos seletivos, comportando dois ou mais fluxos ou fileiras, designadamente para papel/cartão, vidro e plásticos.

Material (corpo e bocas): Polietileno de alta densidade (HDPE), colorido em massa e estabilizado contra raios ultravioletas;

Material (sistema de elevação): Aço S235 JR – Galvanizado a quente segundo norma NP EN ISSO 1461 2002;

Sistema de elevação: Anel simples situado no topo do contentor para recolha e despejo dos contentores (recolha superior e despejo inferior). Fecho das portas é automático pelo assentamento do contentor no solo.

Funcionalidade: Recolha seletiva de Papel, Vidro e Embalagens, deposição através de orifícios nas duas faces específicos para estes tipos de materiais.

Cores Referência: Papel (RAL 5005); Vidro (RAL 6001) e Embalagens (RAL 1023);



b) Resíduos indiferenciados (RSU) e Biorresíduos:

Para deposição dos resíduos indiferenciados (RSU) e Biorresíduos deve utilizar-se contentorização de superfície de carga traseira e 4 rodas, com capacidade de 1100 l, equipado com travamento das 2 rodas do lado oposto à abertura, tampa plana, pedal para abertura da tampa e com sistema de elevação Ochner ou Ochner e DIN (simultaneamente).

No passeio ou na localização determinada, deve prover-se de um fixador ou de dispositivo de segurança para o contentor.

Material (corpo e bocas): Polietileno de alta densidade (HPDE), colorido em massa e estabilizado contra raios ultravioletas;

Sistema de elevação: sistema Ochner ou Ochner e DIN (simultaneamente).

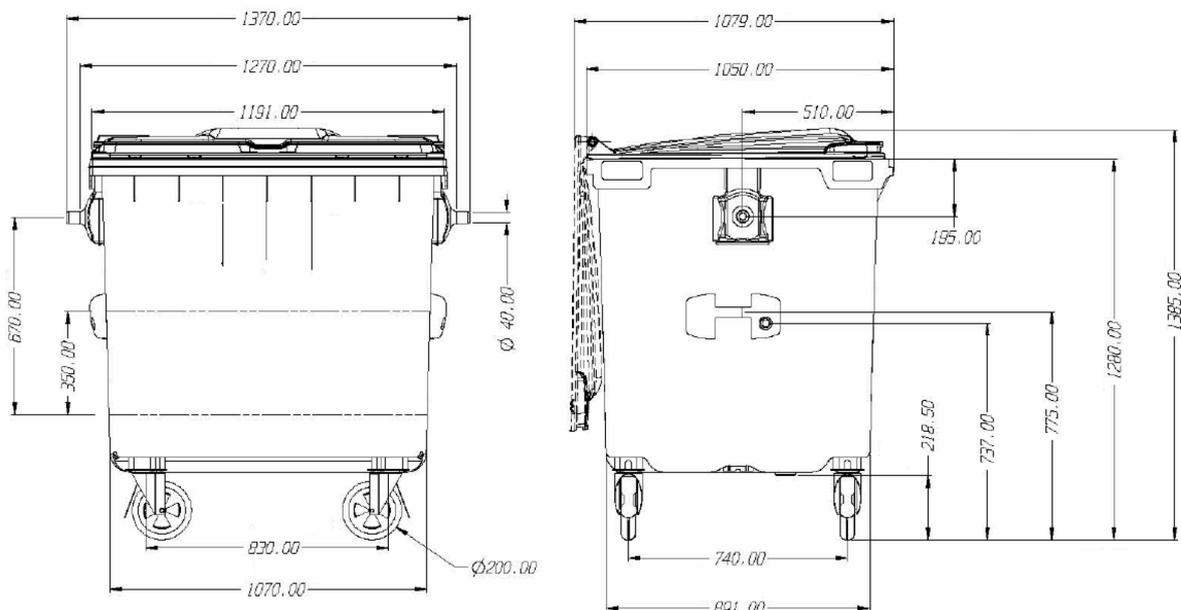
Material (sistema de elevação): Aço S235 JR – Galvanizado a quente segundo norma NP EN ISSO 1461 2002;

Funcionalidade: Recolha de indiferenciados (RSU) e Biorresíduos.

Cores Referência: Indiferenciados – RSU (RAL 6020) e Biorresíduos (RAL 8028);



Pormenor:



2 – Contentorização Subterrânea:

a) Normas relativas à Localização

A recolha de resíduos das Ilhas Ecológicas deve poder fazer-se no estrito cumprimento das regras de trânsito.

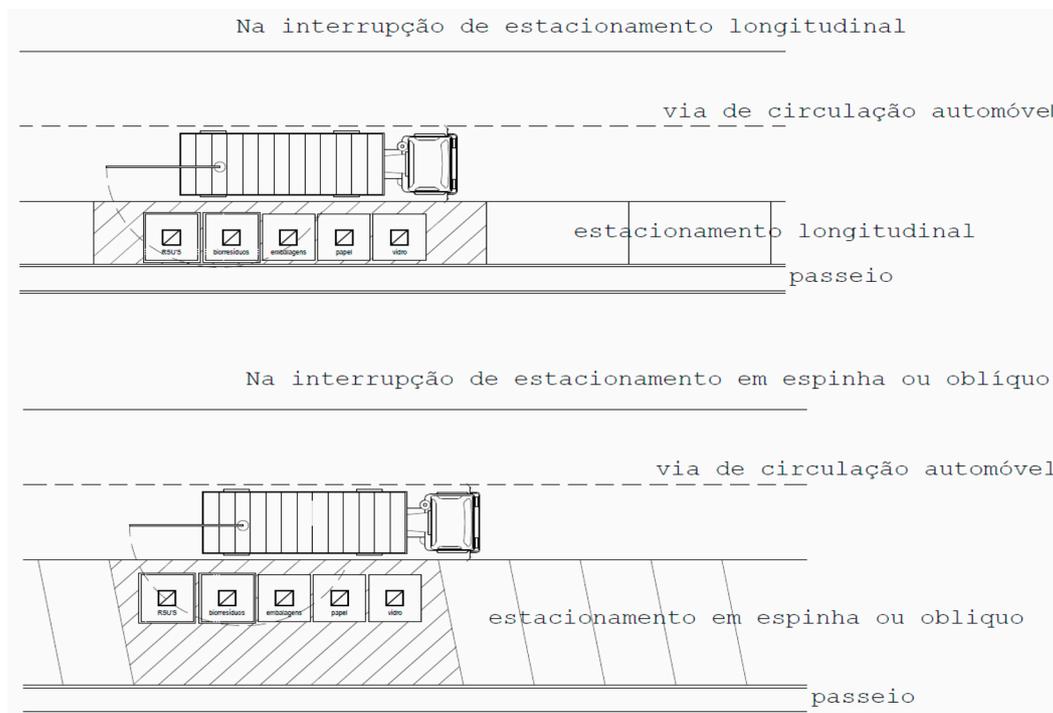
i) A localização de uma Ilha Ecológica não deve exigir à viatura de recolha manobras adicionais à sua circulação, como por exemplo a colocação de uma ilha subterrânea numa estrada sem saída ou na serventia de uma urbanização.

ii) Em vias de sentido único deve estar contemplado a passagem de outras viaturas, inclusive de emergência, durante a operação de recolha dos resíduos.

iii) Deve garantir-se a existência de uma distância de segurança entre o estacionamento de viaturas de terceiros e a lateral da localização de uma Ilha Ecológica, caso necessário deverá colocar-se obstáculos físicos que impeçam o estacionamento de veículos em cima do equipamento ou na sua envolvente, que impeçam a abertura e recolha dos equipamentos.

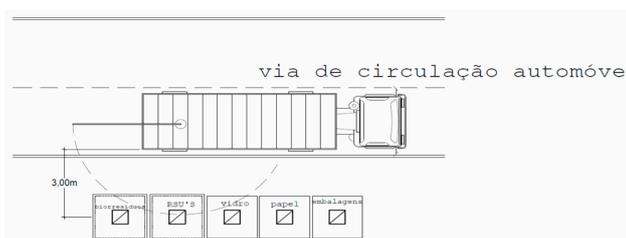
iv) A área traseira a uma Ilha Ecológica, direção de abertura da tampa, deve estar desobstruída de obstáculos, sejam eles paredes, viaturas estacionadas ou outros equipamentos.

v) Não deve haver lugares de estacionamento de viaturas entre a Ilha Ecológica e a via onde viatura de recolha irá parar para efetuar a operação de recolha.

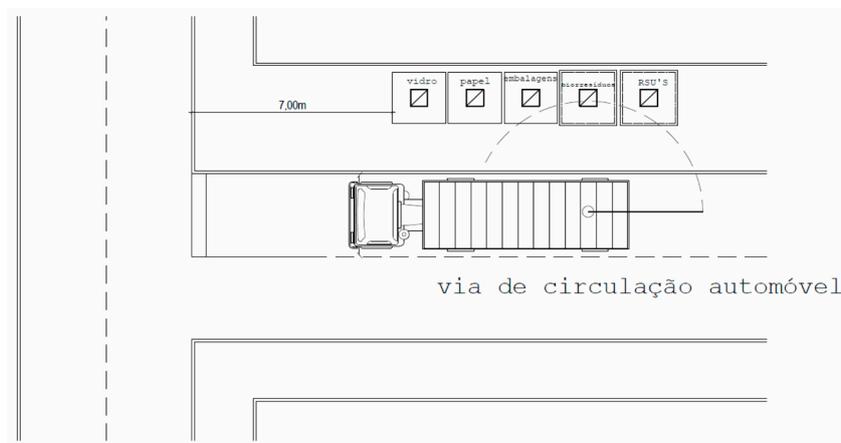


vi) Deve existir desimpedimento das vias aéreas sobre a Ilha Ecológica, tal como postes à frente do equipamento, cabos de comunicações ou de eletricidade num raio de 5 metros e um ângulo de 180.º a partir do ponto de apoio da grua e a traseira da viatura de recolha.

vii) A distância mínima do ponto de recolha da Ilha Ecológica, zona central das argolas, à parte lateral do camião de recolha não pode ser superior a 3 metros e a contentorização não deverá estar encostada ao lancil do passeio.



viii) Quando uma Ilha Ecológica está localizada na proximidade de um cruzamento, entroncamento ou rotunda, a distância da extremidade da Ilha Ecológica ao cruzamento deve ser sempre superior a 7 metros, permitindo a paragem da viatura de recolha sem transpor a faixa de rodagem.



ix) A Ilha Ecológica deve ter uma boa estanquicidade, com uma pendente correta do passeio e um bom escoamento das águas pluviais.

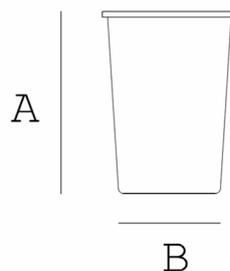
x) O passeio ou lancil em redor da tampa da Ilha Ecológica deve garantir condições de recolha com estabilidade e segurança aos operadores do equipamento.

b) Características Técnicas dos Equipamentos

i) Os equipamentos das Ilhas Ecológicas a instalar devem ser totalmente compatíveis com as características técnicas das viaturas de recolhas a operar no concelho da Sertã, nomeadamente no que respeita a dimensões, peso e sistema de abertura das portas.

ii) Os equipamentos utilizados nas Ilhas Ecológicas devem seguir as seguintes características técnicas:

Capacidade	A (mm)	B (mm)
3 m ³	1970	1840
5 m ³	3220	1840



Sistema amortecido de abertura da tampa/marco;

Contentor a elevar independente da tampa/marco;

Abertura manual por operador ou sistema independente;

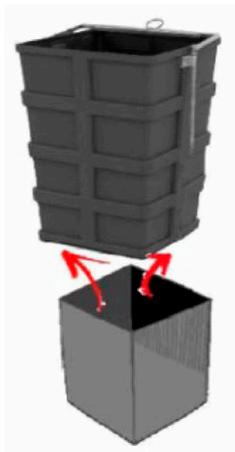
Contentor polietileno leve com capacidade de 3 ou 5 m³;

Contentor com fundo aberto com tampas, de argola simples para descarga em altura;

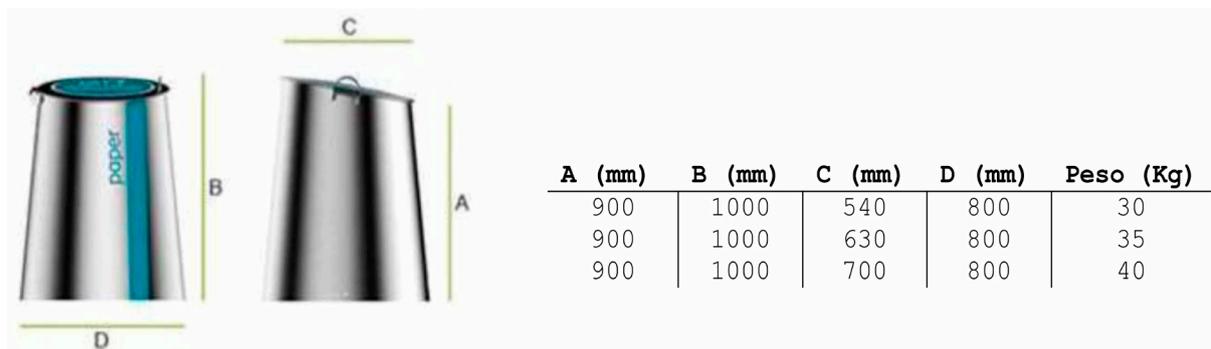
Contentor compatível com as gruas dos equipamentos atuais de recolha em altura.

iii) Os contentores das Ilhas Ecológicas com capacidade de 5m³ devem estar equipados com uma forra interior lisa em chapa ou polietileno, para impedir que o material depositado fique preso no seu interior, dificultando a operação de despejo dos resíduos e diminuído o ruído, situação particularmente sensível nas operações de recolha noturnas.

Forra chapa ou polietileno montada no interior do contentor 5m³ papel



iv) Para facilitar a deposição do papel, os marcos dos papelões das Ilhas Ecológicas devem ser cónicos, de forma a diminuir congestionamento das bocas de deposição, assegurar maior disponibilidade do equipamento e menor deposição indevida no solo, conforme imagem abaixo:



3 – Quantificação/Dotação:

a) A utilização da contentorização de superfície é indicada para urbanizações com um máximo de 40 fogos e edifícios de três pisos.

b) Quantificação/Dotação – Os projetos de contentorização para recolha de resíduos sólidos urbanos e para recolha seletiva devem observar a ratio do quadro seguinte:

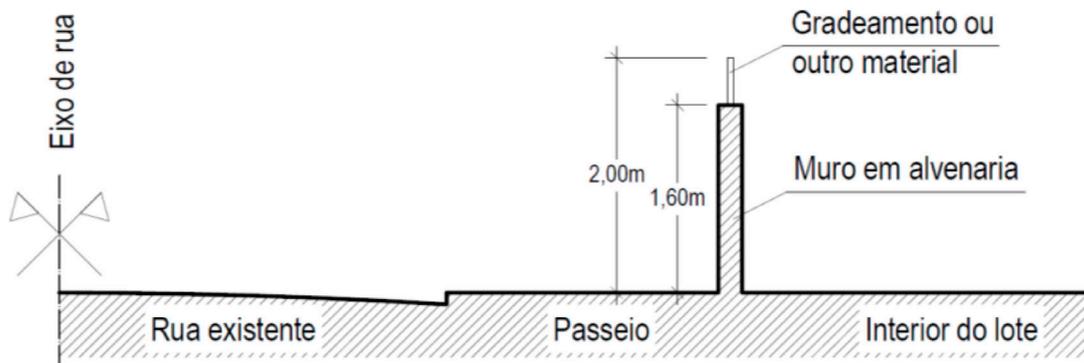
N.º de fogos	N.º contentores de RSU'S	N.º contentores de Biorresíduos	N.º de ecoponto (+)
< 10	1 Contentor (Superfície)	0	0
10 a 20	1 Contentor (Superfície)	1 Contentor (Superfície)	0
20 a 40	2 Contentores (Superfície)	1 Contentor (Superfície)	1 Ecoponto (superfície)
40 a 70	1 Contentor (subterrâneo)	1 Contentor (Superfície)	1 Ecoponto (subterrâneo)
70 a 110	1 Contentor (subterrâneo)	1 Contentor (Superfície)	1 Ecoponto (subterrâneo)
110 a 220	2 Contentores (subterrâneo)	2 Contentores (Superfície)	2 Ecopontos (subterrâneo)
> 220	Análise do Local	Análise no Local	Análise no Local

(+) Um ecoponto compreende contentores seletivos para recolha de papel/cartão, vidro e plástico.

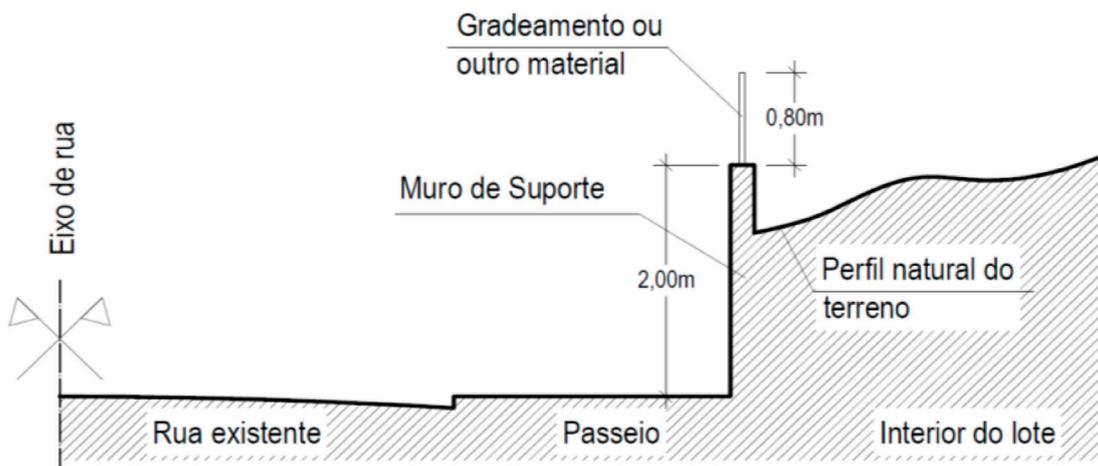
ANEXO III

Esquemática dos Muros e Vedações

1 – Muro de vedação sem suporte de terras:



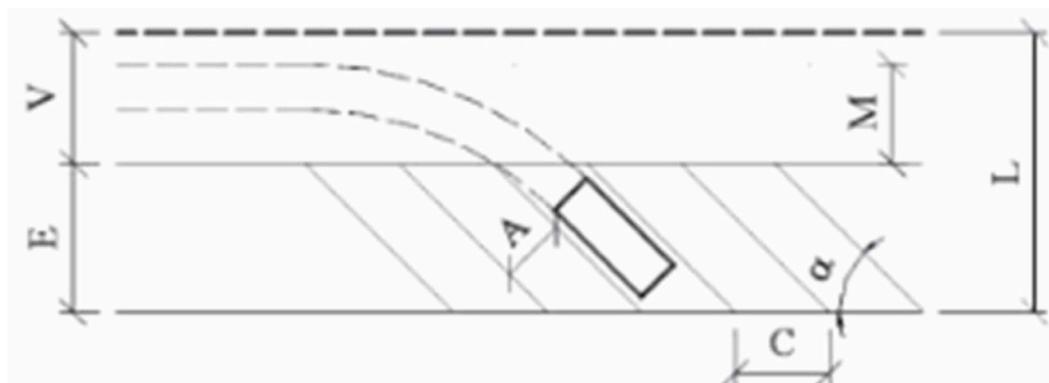
2 – Muro de vedação com suporte de terras:



ANEXO IV

Normas para os Estacionamentos

1 – O dimensionamento dos lugares de estacionamento na via pública para veículos ligeiros deve, genericamente, cumprir com os parâmetros demonstrados de seguida.



onde:

α – Ângulo de inclinação em relação ao eixo da via;

A – Largura do lugar de estacionamento;

C – Comprimento da faixa por lugar de estacionamento;

E – Intrusão efetiva do lugar de estacionamento;

M – Espaço de manobra para o veículo;

L – Largura total do lancil à medida da faixa de rodagem;

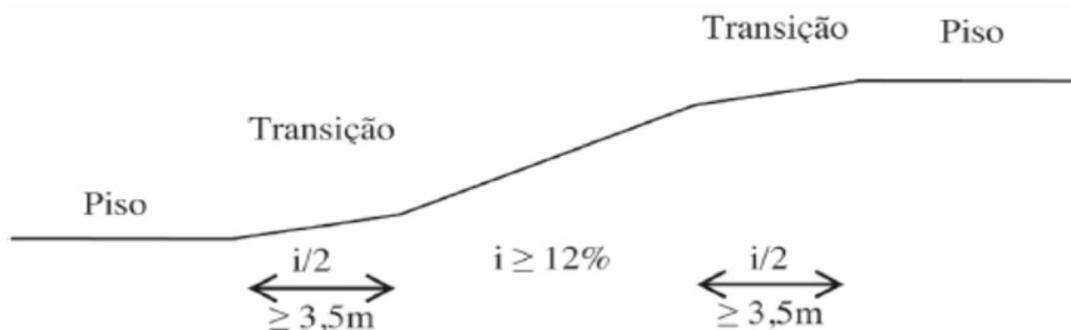
V – Via de acesso adjacente ao estacionamento.

Cada um destes parâmetros tem valores mínimos apresentados na Tabela seguinte:

α	A (m)	C (m)	E (m)	M (m)	L (m)
0°	2,0 – 2,3	5,0 – 6,0	2,0 – 2,3	3,0	5,5 – 5,8
30°	2,3 – 2,5	4,6 – 5,0	4,0 – 4,9	2,9	7,5 – 8,4
45°	2,3 – 2,5	3,3 – 3,5	4,5 – 5,6	3,7	8,0 – 9,1
60°	2,3 – 2,5	2,7 – 2,9	5,0 – 6,0	4,6	9,5 – 10,5
90°	2,3 – 2,5	2,3 – 2,5	4,5 – 5,0	5,8	10,5 – 11,0

2 – As inclinações das rampas de acesso aos parques de estacionamento não devem ultrapassar os 15 % em parques de média a grande dimensão (área utilizável superior a 500m²), podendo chegar a um máximo de 20 % para pequenas garagens de uso privativo (área utilizável inferior a 500 m²), devendo os seus pavimentos ser de material antiderrapante.

Sempre que a inclinação das rampas ultrapasse 12 %, tornam-se necessárias curvas de transição ou traneis nos topos com inclinação reduzida a metade, numa extensão de pelo menos 3,5 metros.



ANEXO V

Modelos de Termos de Responsabilidade e Declarações para Procedimentos de Legalização

Modelo I

Termo de Responsabilidade

Legalização de Obras de ... (a)

... (b), morador na ..., contribuinte n.º ..., inscrito na ... (c) sob o n.º ..., declara, para efeitos do disposto no n.º 1 do artigo 10.º e artigo 102.º A do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, na sua

redação atual, conjugado com o Capítulo II, Secção II, Subsecção II do RMUE da Sertã, na qualidade de (d) que o projeto de ...(a), relativo à legalização de obras de ...(e), do edifício localizado em ...(f), cujo legalização foi requerida por ...(g):

a) Encontra-se concluída desde __/__/____;

b) Observa as normas legais e regulamentares aplicáveis, designadamente as normas técnicas de construção, garantindo todas as condições de utilização, de segurança e saúde pública para o fim a que se destina;

c) Está conforme com os planos municipais ou intermunicipais de ordenamento do território aplicáveis à data da conclusão do edifício, bem como com ...(h).

... (data).

... (assinatura) (i).

(j) Código de verificação das competências profissionais.

Instruções de preenchimento

(a) Indicar arquitetura ou especialidade em questão.

(b) Indicar nome e habilitação do técnico.

(c) Indicar associação pública de natureza profissional, quando for o caso.

(d) Indicar habilitação profissional.

(e) Indicar a natureza da operação urbanística a realizar (construção, reconstrução, ampliação ou alteração).

(f) Indicar a localização da obra (rua, número de polícia e freguesia).

(g) Indicar o nome e morada do requerente.

(h) Indicar a licença de loteamento ou informação prévia, quando aplicável.

(i) Assinatura digital qualificada.

(j) Código de verificação das competências profissionais emitido por associação pública de natureza profissional, quando for o caso.

Modelo II

Termo de Responsabilidade

Isenção do Projeto de ...(a)

...(b), morador na ..., contribuinte n.º ..., inscrito na ...(c) sob o n.º ..., declara, para efeitos do disposto no n.º 1 do artigo 10.º e artigo 102.ºA do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, na sua redação atual, conjugado com o Capítulo II, Secção II, Subsecção II do RMUE da Sertã, que não foi entregue o projeto de ...(a), relativa à obra de ...(d), localizada em ...(e), cujo legalização foi requerida por ...(f), uma vez que não dispõe de rede predial/instalação de (a), por não ser legalmente exigido à data da conclusão do edifício.

...(data).

...(assinatura) (g).

(h) Código de verificação das competências profissionais.

Instruções de preenchimento

(a) Indicar especialidade em questão.

(b) Indicar nome e habilitação do técnico.

- (c) Indicar associação pública de natureza profissional, quando for o caso.
- (d) Indicar a natureza da operação urbanística a realizar.
- (e) Indicar a localização da obra (rua, número de polícia e freguesia).
- (f) Indicar o nome e morada do requerente ou comunicante.
- (g) Assinatura digital qualificada.
- (h) Código de verificação das competências profissionais emitido por associação pública de natureza profissional, quando for o caso.

Modelo III

Termo de Responsabilidade (utilização de edifício/fração)

...(a), morador na ..., contribuinte n.º ..., inscrito na ...(b) sob o n.º ..., declara, para efeitos do disposto no artigo 63.º do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, na sua redação atual, na qualidade de ...(c), que a utilização de edifício ou fração (escolher uma) sem operação urbanística prévia, localizado em...(d), cujo titular é ...(e), pressupõe:

A conformidade da utilização prevista com as normas legais e regulamentares que fixam os usos e utilizações admissíveis; e a idoneidade do edifício ou sua fração autónoma (escolher uma) para o fim de ...(f).

Mais se declara que foram efetuados os ensaios e obtidos os certificados previstos na legislação aplicável.

... (data).

...(g) (assinatura).

(h) Código de verificação das competências profissionais.

Instruções de preenchimento

- (a) Indicar o nome.
- (b) Indicar associação pública de natureza profissional, quando for o caso.
- (c) Indicar habilitação profissional.
- (d) Identificar a localização do edifício ou fração (rua, número de polícia e freguesia).
- (e) Identificar o titular do edifício ou fração.
- (f) Identificar o uso pretendido.
- (g) Assinatura digital qualificada.
- (h) Código de verificação das competências profissionais emitido por associação pública de natureza profissional, quando for o caso.

Modelo IV

Declaração

Declaração do Presidente de Junta de Freguesia

Eu, __ (NOME)__, contribuinte n.º __ (NIF)__, na qualidade de presidente de junta e em representação da Freguesia _____, NIPC _____, declaro, que:

É do meu conhecimento em virtude do exercício das minhas funções que o prédio urbano inscrito na matriz predial urbana sob o artigo __ (n.º art.º)__, com a área matricial de __ (ÁREA)__ m² e descrito na

Conservatória do Registo Predial da Sertã sob o n.º ___/_____, situado em _____ da Freguesia _____ se destina a __(USO DO EDIFÍCIO)__ e foi construído em __(ANO DE CONSTRUÇÃO)__. Mais se informa que após esta data, o prédio não foi alvo de obras adicionais sujeitas ao controlo prévio.

É o que com verdade e me ter sido solicitado que mandei emitir a presente declaração que assino e faço autenticar.

Sertã, ___ de _____ de 202_

__(NOME)__

Modelo V

Declaração

Declaração de Testemunhas

Eu, __(NOME)__, contribuinte n.º __(NIF)__, declaro, que:

É do meu conhecimento que o prédio urbano inscrito na matriz predial urbana sob o artigo __(n.º art.º)__, com a área matricial de __(ÁREA)__ m² e descrito na Conservatória do Registo Predial da Sertã sob o n.º ___/_____, situado em _____ da Freguesia _____, se destina a __(USO DO EDIFÍCIO)__ e foi construído em __(ANO DE CONSTRUÇÃO)__. Mais se informa que após esta data, o prédio não foi alvo de obras adicionais sujeitas ao controlo prévio.

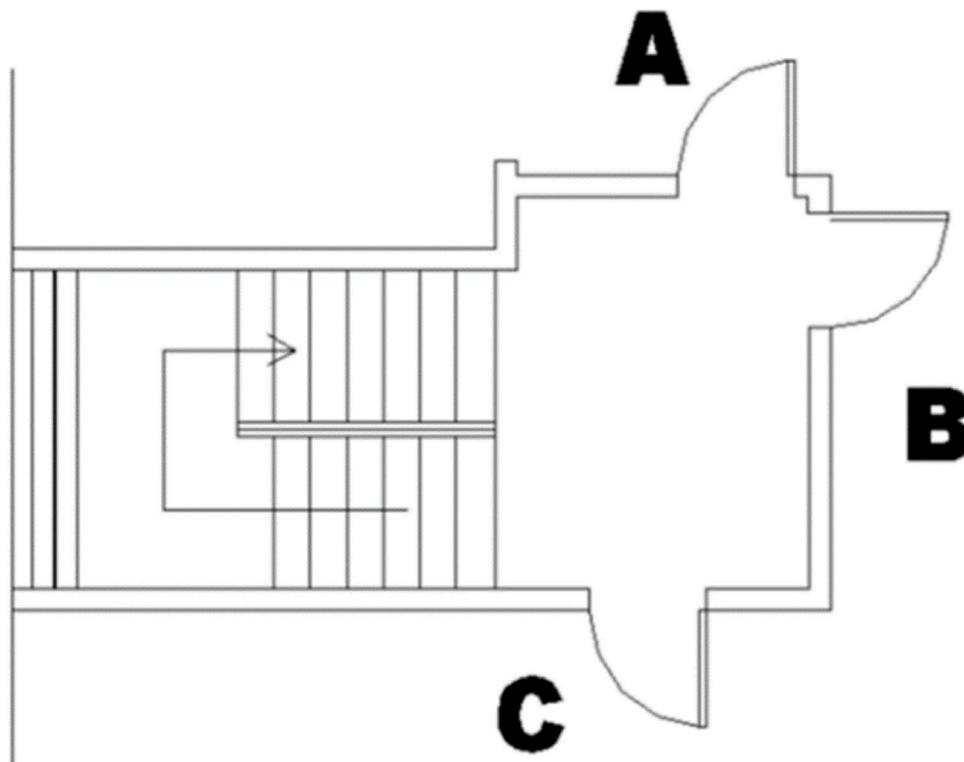
É o que com verdade e me ter sido solicitado que mandei emitir a presente declaração que assino.

Sertã, ___ de _____ de 202_

__(NOME)__

ANEXO VI

Esquemática da Designação dos Pisos



ANEXO VII

Termo de Responsabilidade de Conformidade do Processo em Formato Digital

Coordenador do projeto de ...(a)

...(b), morador na..., contribuinte n.º..., inscrito na...(c) sob o n.º..., declara sob compromisso de honra, que o projeto de...(a), de que é coordenador, relativo à obra de...(d), localizada em...(e), cujo...(f) foi... (g) por ...(h) que o projeto entregue em formato digital, reproduz na íntegra o projeto entregue em suporte de papel.

...(data)

...(assinatura) (i)

Instruções de Preenchimento

- (a) Identificar o tipo de operação urbanística.
- (b) Indicar nome e habilitação do coordenador do projeto.
- (c) Indicar associação pública de natureza profissional, quando for o caso.
- (d) Indicar a natureza da operação urbanística a realizar.
- (e) Indicar a localização da obra (rua, número de polícia e freguesia).
- (f) Indicar se se trata de licenciamento ou comunicação prévia.
- (g) Indicar que foi "requerido" no caso de licenciamento ou "apresentado" no caso de comunicação prévia.
- (h) Indicar o nome e morada do requerente ou comunicante.

i) Assinatura reconhecida nos termos gerais de direito ou assinatura digital qualificada, nomeadamente através do cartão de cidadão.

ANEXO VIII

Declaração da Não Oposição Escrita dos Titulares

Eu, __ (nome)__, contribuinte fiscal n.º __ (NIF)__, residente em _____
_____ proprietário do Lote n.º ____, descrito na Conservatória do Registo
Predial de Sertã sob o n.º __/_____, situado em _____ da Freguesia _____,
com área total de _____ m², do loteamento titulado pelo alvará n.º __/____ declara, para os devidos
e legais efeitos previstos no artigo 27.º, n.º 3 do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, na sua
redação atual, que não se opõe/que se opõe (riscar o que não interessa) à alteração da licença de
operação de loteamento titulada pelo alvará n.º __/_____.

Por ser verdade e expressar a vontade do declarante, vai a presente declaração ser assinada.

Sertã, __ de _____ de 202__

__(NOME)__

ANEXO IX

Termos de Responsabilidade de Dispensa de Apresentação do Projeto de AVAC

...(a), morador na ..., contribuinte n.º ..., inscrito na ... (b) sob o n.º , declara que o projeto/estudo de comportamento térmico cumpre com os requisitos constantes da Portaria n.º 138-I/2021, de 01/07, não havendo necessidade de instalação de equipamentos e/ou sistemas de aquecimento e/ou ar condicionado e/ou ventilação através de equipamentos mecânicos, pelo que é dispensado a apresentação do projeto de AVAC.

...(data).

...(assinatura) (c).

(d) Código de verificação das competências profissionais.

Instruções de preenchimento

(a) Indicar nome e habilitação do autor do projeto de AVAC.

(b) Indicar associação pública de natureza profissional, quando for o caso.

(c) Assinatura digital qualificada.

(d) Código de verificação das competências profissionais emitido por associação pública de natureza profissional, quando for o caso.

ANEXO X

Modelo de Garantia Bancária à Primeira Solicitação (Caução Inicial)

(Para efeitos do previsto no artigo 54.º do Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação,

Garantia Bancária N.º _____

Em nome e a pedido do seu cliente (promotor da obra), _____, com sede em _____ pessoa coletiva n.º ..., matriculada na Conservatória do Registo Comercial de sob o n.º ..., com o capital social



de _____, (ou com morada eme número de identificação fiscal ...) vem o Banco _____, com sede em _____, com capital social de ..., registado na Conservatória do Registo Comercial de _____, sob o n.º ____ de __/__/____, declarar prestar a favor da Câmara Municipal da Sertã uma Garantia Bancária autónoma, irrevogável e à primeira solicitação, no valor de € __, __ (_____ euros e _____ cêntimos), correspondente à caução destinada a garantir a boa e regular execução das obras de urbanização a executar em ..., a que corresponde o processo camarário n.º ____/____.

Assim, por força desta Garantia, obriga-se este Banco a pagar, à primeira solicitação da Câmara Municipal da Sertã, sem interferência da garantida e observando o montante acima estabelecido, sem que a Câmara Municipal da Sertã tenha de justificar o pedido e sem que o Banco possa invocar em seu benefício quaisquer meios de defesa relacionados com o contrato acima identificado ou com o cumprimento das obrigações que a garantida assume com a celebração do contrato, as importâncias que a Câmara Municipal da Sertã lhe solicite, sendo-lhe vedado deixar de o fazer sob qualquer pretexto ou fundamento, bem como a responder, respeitando o mesmo montante, pelas despesas decorrentes da medida judicial a que aquela entidade porventura se veja obrigada a recorrer para demandar a observância dos seus direitos.

O Banco deve pagar as quantias solicitadas pela Câmara Municipal da Sertã, no dia seguinte ao do pedido, findo o qual, sem que o pagamento seja realizado, contar-se-ão juros moratórios à taxa mais elevada praticada pelo Banco para as operações ativas, sem prejuízo de execução imediata da dívida assumida por este.

A presente Garantia autónoma não pode em qualquer circunstância ser denunciada, mantendo-se em vigor até à receção definitiva das obras de urbanização, estando o valor da mesma sujeito a atualização nos seguintes termos:

a) Reforçado, precedendo deliberação fundamentada da Câmara Municipal da Sertã, tendo em atenção a correção dos valores 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 de salários;

b) Reduzido, nos mesmos termos, em conformidade com o andamento dos trabalhos, a requerimento do interessado.

Assegura o Banco, outrossim, que o compromisso aqui assumido satisfaz plenamente as exigências e determinações da legislação portuguesa que é a aplicável e em especial a legislação bancária, sendo o foro do Tribunal da Comarca da Sertã o competente para dirimir quaisquer questões relativas à presente garantia, com expressa renúncia a qualquer outro.

Finalmente, declaram os signatários da presente que o Banco e estes estão regularmente autorizados a prestar Garantia Bancária desta natureza, consoante disposição do Estatuto Social do Banco.

É pois de € __, __ Euros e ... cêntimos) o valor da presente Garantia.

Data __/__/____

Assinatura: (Reconhecida na qualidade)

319247953