

Com a publicação deste novo quadro legal de Edificação e Urbanização, também os regulamentos municipais em vigor sobre a matéria tiveram que sofrer alterações de forma a adaptar-se a este novo regime.

O Município de Alandroal carece de ter instrumentos legais que regulamentem, quer o regime de urbanização e edificação, bem assim o lançamento e liquidação e cobrança de taxas que sejam devidas pela realização de operações urbanísticas.

Assim, no uso da competência prevista pelos artigos 112.º e 241.º da Constituição da República Portuguesa e do Decreto-Lei n.º 169/99, de 18 de Setembro na redacção da Lei 5-A/2002, de 11 de Janeiro, após aprovação pela Assembleia Municipal de Alandroal em 29 de Abril de 2003 e realização de consulta pública nos termos da lei, é aprovado o presente **Regulamento da Edificação e Urbanização do Município de Alandroal**.

CAPÍTULO I **Disposições gerais**

Artigo 1º Lei habilitante

O presente Regulamento é regulado pela legislação em vigor sobre Urbanização e Edificação e aprovado ao abrigo do disposto no DL. 555/99, de 16 de Dezembro com as alterações introduzidas pelo DL. 177/2001, de 4 de Junho e nos termos da Lei 169/99, de 18 de Setembro na redacção da Lei 5-A/2002, de 11 de Janeiro- art.º 53º, n.º 2 alínea a) e art.º 64º, n.º 7, alínea a).

Artigo 2º Âmbito de aplicação

O Regulamento da Edificação e Urbanização do Município de Alandroal doravante designado REUMA é aplicável a todo o território do Município de Alandroal.

O REUMA cumpre as disposições do RGEU e integra os planos municipais de ordenamento do território e das operações urbanísticas e de loteamento em vigor, bem como as posturas e normas municipais de ocupação do espaço público.

Artigo 3º Definições urbanísticas

Para efeitos do presente regulamento consideram-se reproduzidas as definições constantes do art.º 2º do DL. 555/99, de 16 de Dezembro com as alterações introduzidas pelo DL. 177/2001, de 4 de Junho, ou ainda as que vierem a ser estabelecidas em eventual futura regulamentação nacional que venha a alterar ou substituir a agora referida e as constantes dos artigos seguintes:

Artigo 4º

Definições construtivas

Para implantação e volume das construções serão consideradas as seguintes definições:

- a) Alinhamento – linha frontal de referência que define a implantação das construções ou dos lotes;
- b) Número de pisos – Número total de pavimentos sobrepostos excluindo As caves e os aproveitamentos das coberturas em condições de utilização não destinadas a habitação.
- c) Cércea – Distância vertical, medida no ponto médio da fachada, compreendida entre o pavimento do espaço público confinante ao lote e a intersessão do plano inferior da cobertura, com a fachada; em soluções de conjunto, para casos em que a topografia o aconselhe, a cércea poderá não ser medida a partir da cota do espaço público;
- d) Cave – espaço enterrado ou semi-enterrado coberto por laje, em que as diferenças entre a cota do plano inferior dessa laje e as cotas do espaço público mais próximo sejam:
 - igual ou inferior a 30 cm, no ponto médio da fachada principal do edifício;
 - inferiores a 120 cm, em todos os pontos das fachadas confinantes com o espaço público.

CAPÍTULO II DO PROCEDIMENTO

Artigo 7º

Instrução do pedido

1. O pedido de informação prévia de autorização e de licença relativo a operações urbanísticas obedece ao disposto no art.º 9º do DL. 555/99, de 16 de Dezembro com a redacção introduzida pelo DL. 177/2001, de 4 de Junho.
2. Aos pedidos de licenciamento e de autorização deverão ser juntos os seguintes elementos estatísticos:
 - a) Áreas de implantação e de construção;
 - b) Áreas habitáveis;
 - c) Volume total da construção;
 - d) Número de fogos e divisões;
 - e) Numero de pisos abaixo e acima da cota de soleira;
 - f) Cércea da construção;
 - g) Áreas do estacionamento privado ou público, coberto ou descoberto e respectivo número de lugares.
3. Deverão ser juntos ao pedido os elementos complementares que se mostrem necessários à sua correcta compreensão, em função, nomeadamente, da natureza e localização da operação urbanística pretendida, aplicando-se, com as necessárias adaptações, o disposto no n.º 4 do art.º 11º do DL. 555/99, de 16 de Dezembro alterado pelo DL. 177/2001, de 4 de Junho.
4. O pedido de informação prévia deverá ser acompanhado com a certidão da conservatória do registo predial e identificação do proprietário do prédio.
5. O pedido e respectivos elementos instrutórios serão apresentados em duplicado, acrescido de tantas cópias quantas as entidades exteriores a consultar.
6. Aquando da instrução dos pedidos de licenciamento ou autorização referentes a operações urbanísticas, poderá ser apresentada

- h) Localização do colector de esgotos a utilizar e os órgãos depuradores na falta de colector;
 - i) Mapa de acabamentos e de cores;
 - j) A localização do colector de águas pluviais, quando exista, ou o destino a dar às mesmas;
 - k) A localização do poço ou mina de abastecimento de água, na falta de rede de abastecimento domiciliário;
2. No caso de loteamentos ou planos de pormenor aprovados, a planta topográfica será substituída pela planta de síntese respectiva, a fornecer pela Câmara Municipal.
 3. Os requerimentos só serão recebidos pelos respectivos serviços se estiverem totalmente preenchidos e venham devidamente acompanhados da documentação exigida.

Artigo 9º

Direitos dos Particulares

Os interessados tem o direito de consultar os processos que lhes digam directamente respeito e de obter as certidões ou reproduções autenticadas dos documentos que os integram, mediante o pagamento da respectiva taxa.

Artigo 10º

Regime das Notificações e Comunicações

Todas as notificações e comunicações referidas neste diploma e dirigidas aos requerentes

- g) A ocupação do espaço público, por motivo de obras, de acordo com o presente regulamento.

Artigo 12º

Obras sujeitas a autorização administrativa

Estão sujeitas a autorização administrativa:

- a) As operações de loteamento em área abrangida por plano de pormenor;
- b) As obras de urbanização e os trabalhos de remodelação de terrenos em área abrangida por uma operação de loteamento;
- c) As obras de construção, de ampliação ou de alteração em área abrangida por operação de loteamento, plano de pormenor ou em área urbana consolidada, como tal identificada em plano municipal de ordenamento do território para a qual não seja necessária a fixação de novos parâmetros urbanísticos, exceptuando-se as obras de alteração no interior dos edifícios não classificados ou suas fracções, desde que não impliquem modificações da estrutura resistente dos edifícios, das cérceas, da fachadas e da forma dos telhados.
- d) As obras de reconstrução excepto se em edifícios classificados, em vias de classificação ou em áreas sujeitas a servidão administrativa ou restrição de utilidade pública;
- e) As obras de demolição de edificações existentes que não se encontrem previstas em licença de demolição ou autorização de reconstrução excepto se de edifícios classificados ou em vias de classificação ou em áreas sujeitas a servidão administrativa ou restrição de utilidade pública;
- f) A utilização ou alteração da utilização de edifícios ou de suas fracções em área abrangida por operação de loteamento ou plano municipal de ordenamento do território, quando a mesma não tenha sido precedida da realização de obras sujeitas a licença ou autorização administrativa;
- g) As demais operações urbanísticas que não estejam isentas ou dispensadas de licença ou autorização, nos termos do DL. 555/99, de 16/12.

Artigo 13º

Obras isentas e dispensada de licença ou autorizações administrativas

1. Não estão sujeitas a licenciamento ou autorização administrativa:
 - a) As obras de conservação;
 - b) As obras de alteração no interior de edifícios não classificados ou suas fracções autónomas que não impliquem modificações da estrutura resistente das edificações das fachadas, da forma dos telhados, das cérceas, do número de pisos, ou o aumento do número de fogos;
 - c) As obras de edificação com escassa relevância urbanística destinadas a anexos para arrumos, à instalação de motores ou outros mecanismos destinados à bombagem de água, à produção de energia eléctrica, a instalações técnicas que integrem as redes gerais de infra-estruturas de energia, saneamento, resíduos urbanos, comunicações de operadores públicos, a abrigo de animais, a telheiros ou alpendres, desde que a sua área bruta não exceda 4,00 m² desde que não se integrem em áreas sujeitas a servidão administrativa ou restrição de utilidade pública;
 - d) Tanques de rega e piscinas de recreio com área de implantação da cuba inferior a 60,00 m²;
 - e) As obras da iniciativa da Câmara Municipal e das Juntas de Freguesia;
 - f) As obras promovidas pela Administração Directa do Estado;
 - g) Os ajardinamentos de logradouros;

- h) As obras e trabalhos promovidos pelas entidades concessionárias de serviços públicos ou equiparados indispensáveis à execução do respectivo contrato de concessão;
 - i) A vedação de propriedades legalmente constituídas desde que em arame, ou em muro liso de altura não superior a 1m, rebocado e pintado ou caiado a branco e desde que respeitados os afastamentos definidos em legislação própria relativamente a caminhos e estradas;
 - j) Os actos que tenham por efeito o destaque de uma única parcela do prédio e desde que obedeçam ao estipulado no art.º 6º do DL. 555/99.
2. Não obstante a dispensa de licença ou autorizações, tais obras de escassa relevância têm de ser comunicadas à Câmara e por esta devem ser assim consideradas nos termos do art.º 34º a 36º do DL. 555/99 com a alteração do DL. 177/2001.
 3. A comunicação deve ser instruída com os seguintes documentos:
 - a) Memória descritiva e justificativa;
 - b) Fotografia do local da intervenção urbanística;
 - c) Planta de localização a extrair do PDM;
 - d) Planta de implantação à escala 1:500.

Artigo 14º Indeferimento

1. O indeferimento do pedido de licenciamento rege-se pelo disposto no art.º 24º do DL. 555/99.
2. Sempre que uma operação urbanística seja indeferida com base na alínea b) do n.º 2 ou dos nas 4 e 5 do artº 24º do DL. 555/99 ou seja, por se constituir como uma sobrecarga incomportável para as infra-estruturas existentes, poderá, nos termos do art.º 25º do mesmo diploma, haver deferimento do pedido desde que o requerente, na audiência prévia, se comprometa a realizar os trabalhos necessários ou a assumir o encargos inerentes à sua execução, bem como os encargos e funcionamento das infra-estruturas por um período de 10 anos.
3. Em caso de deferimento nos termos do n.º anterior, o requerente deve, antes da emissão do alvará, celebrar com a Câmara Municipal contrato relativo ao cumprimento das obrigações assumidas e prestar caução adequada, beneficiando de redução proporcional da taxa por realização, reforço e manutenção das infra-estruturas urbanísticas.

Artigo 15º Cedências

Em operações de loteamento as cedências a efectuar para infra-estruturas, espaços verdes e equipamentos de utilização colectiva ou, quando for o caso, a compensação a que se refere o n.º 4, do art.º 44º do DL. 555/99 são calculadas em conformidade com o disposto, para o efeito, na tabela de taxas e licenças da administração urbanística, obras e utilização de edifícios.

Artigo 16º Dispensa da discussão Pública

Nos termos e para os efeitos do n.º 2 do art.º 22 do DL. 555/99 estão dispensados de discussão pública, no Município de Alandroal, as operações de loteamento cuja tipologia se gradue, cumulativamente até 80 fogos, confinantes com arruamentos existente e cuja área a lotear não ultrapasse 2000 m2.

Artigo 17º

Obras a título provisório

A Câmara Municipal de Alandroal reserva-se o direito de exigir o licenciamento ou a autorização de obras que se revistam de carácter provisório ou precário, para estaleiro e instalações de Apoio a utilizar no decurso de uma obra, ou outras em que o seu carácter provisório é determinado pela utilização por um período de tempo bem definido, não superior a dois anos e não prorrogável, findo o qual a obra deverá ser demolida pelo detentor da licença. No caso deste assim não proceder, a iniciativa da demolição, limpeza e reposição do solo será tomada pela Câmara a expensas do titular e/ou dono da obra, sendo instaurado o correspondente processo de contra-ordenação.

Artigo 18º

Obras complementares

A licença para execução de quaisquer obras de ampliação ou alteração pode ser condicionada à execução, simultânea, das obras necessárias para adequar a totalidade do edifício às normas e regulamentos em vigor.

Artigo 19º

Aprovação dos projectos

A licença ou autorização administrativas de cada operação urbanística deverá ser precedida da aprovação do respectivo projecto a apresentar pelo dono da obra, usufrutuário, locatário, titular do direito de uso e habitação, superficiário ou mandatário e subscrito por técnico devidamente qualificado nos termos e para os efeitos da legislação em vigor.

Artigo 20º

Alterações ao projecto durante a execução da obra

1. As alterações em obra ao projecto terão que ser obrigatoriamente, antecedidas de comunicação prévia nos termos do disposto nos artigos 34º a 36º do DL. 555/99. Aquela comunicação terá que ser efectuada com a antecedência necessária para que as obras estejam concluídas antes da aposentação do requerimento de licença ou autorização de utilização.
2. Podem ser efectuadas sem dependência de comunicação prévia à Câmara Municipal de Alandroal, as alterações em obra que não correspondam a obras que estejam sujeitas a prévio licenciamento ou autorização administrativas.
3. As alterações em obra ao projecto inicialmente aprovado que envolvam a realização de obras de ampliação ou de alteração à implantação das edificações, estão sujeitas aos procedimentos conforme os casos previstos nos artigos 27º ou 33º do DL. 555/99

Artigo 21º

Descoberta de elementos de interesse arqueológico ou arquitectónico

1. A Câmara Municipal de Alandroal poderá suspender as licenças ou autorizações concedidas, sempre que no decorrer dos respectivos trabalhos se verifique a descoberta de elementos de interesse patrimonial-cultural, arquitectónico, paisagístico ou arqueológico.
2. O prosseguimento dos trabalhos dependerá do estudo e identificação dos elementos descobertos, tarefa para a qual a Câmara poderá recorrer ao IPPAR ou demais entidades com competência na área.

Artigo 22º

Deveres durante a execução da obra

1. Em todos os trabalhos, os proprietários e seus comitidos, os construtores e técnicos responsáveis, fiam subordinados à responsabilidade, obrigações e disciplina que lhe são atribuídas pelo Regulamento de Segurança nos trabalhos de construção civil devendo fazer observar em todos os casos as respectivas disposições.
2. Durante a execução de obras de qualquer natureza serão obrigatoriamente adoptadas as precauções e as disposições necessárias para garantir a segurança do público e dos operários, para salvaguardar quanto possível as condições normais do trânsito na via pública e, bem assim, para evitar danos materiais, principalmente, os que possam afectar os bens do domínio público do Estado ou das Autarquias, as instalações de Serviços Públicos e os imóveis de valor artístico ou histórico.
3. A Câmara Municipal poderá determinar que se adopte para obras ou construções que o justifiquem, segundo o parecer dos respectivos serviços técnicos, precauções ou trabalhos preliminares ou complementares para evitar inconvenientes de ordem técnica ou prejuízos para o público ou terceiros, ou ainda, tendo em vista a segurança e salubridade da própria construção.
4. A concessão de licença ou autorização administrativas ou as respectivas dispensas, não isentam o dono da obra nem o técnico responsável pela mesma, da responsabilidade pelo cumprimento de todos os regulamentos em vigor.
5. Os prejuízos e danos causados pela execução de obras a terceiros ou ao Município, são da responsabilidade dos donos das mesmas, que deverão proceder à sua reparação e indemnização.

Artigo 23º

Levantamento do alvará de licença ou autorizações administrativas

O levantamento do alvará de licença ou autorização administrativa terá que obedecer na

Artigo 25º
Caducidade

No que se refere à caducidade da licença ou autorização administrativas, será observado o disposto no DL. 555/99.

Artigo 26º
Conclusão da obra

1. Concluída a totalidade da obra ou alguma das suas fases, de acordo com a licença ou autorização administrativas, será entregue o livro de obra registando a sua conclusão devidamente assinado pelo técnico responsável pela mesma e as respectivas telas finais do projecto de arquitectura. Simultaneamente poderão ser requeridas a vistoria, quando for caso, e a licença de utilização.
2. O projecto definitivo traduzirá com exactidão a obra executada, podendo ser aceites pequenas alterações, que, pela sua natureza estejam dispensadas de licença ou autorização administrativas, devendo as mesmas constar minuciosamente em memória descritiva.
3. Não pode ser emitida a licença de utilização sem que o projecto definitivo esteja de acordo com a obra executada e/ou sem que sejam consideradas as objecções eventualmente levantadas pela Comissão de Vistorias, se for caso.

Artigo 27º
Dos materiais

Todos os materiais a aplicar nas obras deverão satisfazer as condições exigíveis para o fim a que se destinam, podendo a Câmara Municipal de Alandroal mandar proceder, por conta do proprietário das obras, aos ensaios que se julguem necessários para a avaliação da sua qualidade.

Artigo 28º
Publicitação do pedido e da obra

1. O pedido de licenciamento ou autorização de operação urbanística deve ser publicitado pelo requerente sob a forma de aviso, segundo modelo aprovado por Portaria do Ministério da Tutela, a colocar no local de execução daquela, de forma visível da via pública, no prazo de 15 dias a contar da apresentação do requerimento inicial.
2. O titular do alvará deve promover, no prazo de 10 dias após a emissão do alvará, a afixação no prédio objecto de qualquer operação urbanística um aviso, bem visível do exterior, que deve aí permanecer até à conclusão da obra, o qual deve obedecer às disposições legais sobre a matéria.

CAPÍTULO IV
DOS PROJECTOS E DA SUA EXECUÇÃO

Artigo 29º
Requisitos técnicos dos projectos

1. As escalas indicadas nos desenhos não dispensarão neste todas as cotas que fixem as dimensões dos compartimentos, dos vãos, espessura das paredes, pé-direito e demais pormenores de construção.

2. A planta de localização será fornecida pela Câmara Municipal mediante o pagamento da respectiva taxa, competindo aos interessados aditar-lhe os elementos exigidos.
3. A Câmara exigirá projecto de execução rigorosamente pormenorizado para todas as partes da obra a realizar, sempre que esta se insira em meios de particular interesse histórico e arquitectónico.
4. De acordo com o n.º 1 do art.º 4.º do DL. 292/95, de 14 de Novembro, os projectos de operações de loteamento urbano terão de ser elaborados por equipa multidisciplinar, que deverá incluir pelo menos um arquitecto, um engenheiro civil ou engenheiro técnico civil e um arquitecto paisagista.
5. De acordo com a alínea a) do n.º 3 do DL. 292/95, de 14/11 exceptuam-se do número anterior as operações de loteamento que não ultrapassem 5000 m² e/ou 10 fogos e desde que a área do artigo matricial não exceda a área a lotar.

Artigo 30º

Requisitos em zonas de protecção

Quando se trate de operações urbanísticas em zonas de protecção e zonas especiais de protecção, deverá ser apresentado em duplicado conjunto de fotografias, que transmitam imagem do enquadramento da operação, para ser colhido o parecer do IPPAR ou demais entidades com competência na área.

Artigo 31º

Formato, apresentação e número de cópias

1. Os projectos que definirão claramente a obra a realizar, deverão ser apresentados em triplicado, em papel de cópia, de formato mínimo e dobragem A4, devendo todas as peças, escritas e desenhadas, constituintes do projecto, ser numeradas e rubricadas pelo autor.
2. Sempre que a localização da obra ou o projecto estejam sujeitos a parecer ou autorização da aprovação de outras entidades, deverão ser juntas ao requerimento tantas cópias de projectos quantas as entidades que sobre ela tenham de pronunciar-se, bem como os demais elementos exigidos nos diplomas especiais aplicáveis.

Artigo 32º

Desenhos de sobreposição

1. Nos projectos para ampliação, modificação ou alteração de prédios deverão ser apresentados os desenhos do existente, de sobreposição e da situação final.
2. Nos desenhos de sobreposição deverão ser representados:
 - a) A encarnado, a parte a construir;
 - b) A amarelo, a parte a demolir;
 - c) A preto, a parte a conservar.

Artigo 33º

Rasuras e emendas

Os projectos rasurados ou emendados só poderão ser aceites quando as rasuras ou emendas sejam devidamente ressalvadas na memória descritiva e justificativa.

- c) Solicitar por escrito à Câmara Municipal quando necessário, indicações sobre alinhamentos e cota dos arruamentos ou colectores;
- d) Tomar conhecimento, no prazo de 48 horas, de quaisquer observações que sejam feitas pelos serviços municipais fazendo-as respeitar;
- e) Avisar de imediato os serviços municipais se detectar, no decorrer da obra, elementos que possam ser considerados com valor histórico, arqueológico ou arquitectónico;
- f) Avisar, por escrito, a Câmara Municipal quando a obra for suspensa;
- g) Registrar a conclusão da obra no prazo máximo de 30 dias após tal se ter verificado.

CAPÍTULO VI OCUPAÇÃO DA VIA PÚBLICA

Artigo 41º

Ocupação da via pública

Os proprietários que por motivo de obras precisarem de utilizar a via pública para a construção de tapumes, amassadouros ou depósito de materiais ou entulhos ou ainda, para a construção de andaimes, deverão requerer a respectiva licença ou autorização, indicando a superfície que pretendem ocupar e o n.º de dias que durará essa ocupação, mas que nunca pode ser por prazo superior ao do respectivo alvará de licença ou autorização de construção.

Artigo 42º

Da análise do pedido

1. A decisão sobre a licença ou autorização solicitada nos termos do artigo anterior, deve ser proferida no prazo máximo de 30 dias a contar da data da entrada do pedido de ocupação da via pública.
2. Quando tenha sido deferido o pedido, o interessado é obrigado a proceder ao pagamento da taxa aplicável, nos termos da tabela de taxas e licenças, sem o que não será emitido o correspondente alvará de licença ou autorização de ocupação.
3. O pedido de ocupação da via pública é recusado sempre que se verifique qualquer dos seguintes circunstancialismos:
 - a) Cause graves prejuízos para o trânsito de pessoas e veículos;
 - b) Quando seja causa de manifestos prejuízos estéticos para os núcleos urbanos ou para a beleza da paisagem;
 - c) A obra ou trabalhos que determinam a ocupação estejam embargados;
 - d) A ocupação requerida viole outras normas legais e regulamentares em vigor.
4. Sempre que a ocupação abranja a área destinada a passeios, só será autorizada a pretensão com a execução de passagens provisórias através de barreiras protectoras.

Artigo 43º

Tapumes, amassadouros, entulhos, depósitos de materiais e andaimes

1. Em todas as obras de importância, nomeadamente construções novas, reconstruções ou grandes reparações, confiantes com a via pública e em locais de grande movimento é obrigatória a construção de tapumes, cuja distância à fachada será determinada pelos competentes Serviços Técnicos da Câmara Municipal de Alandroal ficando neste caso o amassadouro e depósito de entulhos no interior do tapume.
2. Os entulhos nunca poderão ser em tal quantidade que embarquem o trânsito e serão removidos, diariamente.

3. Na colocação de andaimes deverá ser aplicada a legislação em vigor.
4. O pagamento das respectivas licenças e taxas correspondentes efectuar-se-á nos termos do regulamento de taxas e licenças em vigor.
5. Concluída qualquer obra, ainda que não tenha caducado o prazo de validade da respectiva licença ou autorização, serão removidos imediatamente do espaço público os entulhos e materiais e, no prazo de 10 dias, os tapumes e andaimes.

Artigo 44º Obrigações

Na execução de obras, seja qual for a sua natureza, serão obrigatoriamente adoptadas as precauções e disposições necessárias para garantir a segurança dos operários e da população e, quando possível, as condições normais de trânsito na via pública e evitar danos materiais que possam afectar os bens do domínio públn

- c) Verificação se no prédio abrangido pelo projecto está afixado o aviso de publicitação do pedido de licenciamento;
- d) Verificação e informação da existência de infra-estruturas, nomeadamente, acessos, rede de distribuição pública de água, sistema público de drenagem de águas residuais e electricidade;
- e) Verificação se no local se encontra afixada placa com a indicação do técnico autor do projecto de arquitectura e do técnico responsável pela direcção técnica e execução da mesma;
- f) Verificação da existência do livro de obra, registando no mesmo todas as ocorrências e observações que entender por convenientes;
- g) Confirmação das marcações e alinhamentos, cotas e todas as operações que conduzam à correcta implantação da construção;
- h) Acompanhamento das operações de instalação do estaleiro, tapumes e outras operações, de forma a zelar pelo cumprimento das normas legais e regulamentares em vigor;
- i) Verificação, no caso de tapumes, amassadouros, entulhos, depósitos de materiais e andaimes, da sua conformidade com a respectiva licença;
- j) Verificação do cumprimento das demais normas legais e regulamentares aplicáveis.

Artigo 49º

Deveres dos funcionários com competência para acção fiscalizadora

Os funcionários incumbidos da acção fiscalizadora devem:

- a) Usar de urbanidade no relacionamento com todos os intervenientes no processo de urbanização e edificação;
- b) Fiscalizar as obras;
- c) Alertar os responsáveis das obras de divergências entre o projecto aprovado e o trabalho executado, dando imediato conhecimento ao Presidente da Câmara ou Vereador com competências delegadas;
- d) Participar todas as infracções constatadas no que se refere a obras executadas sem licença ou em desconformidade com o projecto aprovado e elaborar os respectivos autos de notícia;
- e) Dar execução aos despachos de embargo de obras, emanados do Presidente da Câmara ou do Vereador com competências delegadas;
- f) Visitar regularmente as obras embargadas para verificação do cumprimento do embargo, pelo menos, de cinco em cinco dias;
- g) Anotar no livro de obra todas as diligências efectuadas no âmbito da sua competência;
- h) Prestar todas as informações que lhe sejam solicitadas pelos seus superiores hierárquicos no âmbito da sua actividade;
- i) Prestar aos seus colegas toda a colaboração possível e actuar, individualmente, todas as infracções

2. Incorrerá igualmente em infracção discip

2. A emissão do alvará está sujeita ao pagamento da taxa fixada na tabela de taxas e licenças.
3. A emissão de licença de utilização ou suas alterações nomeadamente as relativas a estabelecimentos de restauração e de bebidas, estabelecimentos alimentares e não alimentares e serviços, bem como estabelecimentos hoteleiros e meios complementares de alojamento turístico ou outros, está sujeita ao pagamento da taxa fixada para o efeito na tabela de taxas e licenças.

Artigo 56º

Instrução do pedido

1. O requerimento de licença ou autorização de utilização deve ser instruído com termo de responsabilidade subscrito pelo responsável pela direcção técnica da obra, na qual aquele deve declarar que a obra foi executada de acordo com o projecto aprovado e com as condições de licença e ou autorização e, se for caso disso, se as alterações efectuadas ao projecto estão em conformidade com as normas legais e regulamentares que lhe são aplicáveis.
2. Se o responsável pela direcção técnica da obra não estiver legalmente habilitado para subscrever projectos de arquitectura, o termo de responsabilidade deve ser igualmente apresentado pelo técnico autor do projecto ou por quem, estando mandatado para o efeito pelo dono da obra, tenha a habilitação legalmente exigida para o efeito.

Artigo 57º

Vistorias

1. Quando respeite as edificações que hajam sido sujeitas a procedimento de autorização, a utilização é precedida de vistoria municipal.
2. A vistoria referida no n.º anterior pode ser dispensada pelo presidente da Câmara Municipal se se verificarem cumulativamente as seguintes condições:
 - a) No decurso da sua execução, a obra tiver sido inspeccionada ou vistoriada;
 - b) Dos elementos constantes do processo ou do livro de obra não resultem, por insuficiência, contradição ou obscuridade, indícios de que a mesma foi executada em desconformidade com o respectivo projecto e condições da autorização ou com as normas legais e regulamentares que lhe são aplicáveis.

CAPÍTULO X PROPRIEDADE HORIZONTAL

Artigo 58º

Constituição da propriedade horizontal

1. No caso de edifícios constituídos em regime de propriedade horizontal, a licença ou autorização de utilização pode ter por objecto o edifício na sua totalidade ou cada uma das suas fracções autónomas.
2. A licença ou autorização de utilização só pode ser concedida autonomamente para uma ou mais fracções autónomas quando as partes comuns dos edifícios em que se integram estejam também em condições de serem utilizadas.
3. Para emissão de certidões comprovativas de que o prédio oferece condições para a sua divisão em propriedade horizontal, ter-se-á que verificar o preenchimento das condicionantes a seguir discriminadas:
 - a) O prédio se encontra legalmente constituído, não se tendo nele verificado a existência de obras não legalizadas;

- b) Cada uma das fracções, autónomas além de constituírem unidades independentes, sejam distintas e isoladas entre si, com saída própria para uma parte comum do prédio ou para o espaço público.
 - c) Cada uma das fracções autónomas a constituir disponha ou possa vir a dispor após a realização de obras, do mínimo de condições de utilização legalmente exigíveis;
 - d) A área livre situada à frente de qualquer vão, delimitada pela linha paralela à parede em que o vão se encontra e dela distancia 3m pelas linhas perpendiculares à referida parede distanciada 2m para cada lado do eixo vertical do vão, fique, em alternativa:
 - integrada na fracção a que o vão pertence;
 - como parte comum a várias fracções, incluindo obrigatoriamente aquela a que o vão pertence.
4. Para o efeito, os interessados apresentarão com o requerimento plantas do edifício, indicando as partes do edifício correspondentes às fracções e às partes comuns, por forma a ficarem devidamente individualizadas, bem como as respectivas áreas brutas e a percentagem ou permilagem do valor total do prédio, além dos demais elementos que o requerente entender necessários para justificar o pedido.

CAPÍTULO XI CONDICIONAMENTOS URBANÍSTICOS E ARQUITECTÓNICOS

Artigo 59º Interdições

É interdita a construção:

- a) Ao longo do traçado das condutas adutoras de água, fora das zonas urbanas, numa faixa de 5m para cada lado;
- b) Ao longo das condutas distribuidoras de água, numa faixa de 1,5m para cada lado;
- c) Ao longo do traçado dos emissários de esgoto numa faixa de 5m para cada lado;
- d) A distância inferior a 200m do perímetro das áreas das estações de tratamento de esgotos ou ocupadas por lixeiras, exceptuando-se as zonas previstas pelo Plano Director municipal como edificáveis e que não cumpram aquela distância.

Artigo 60º Normas urbanísticas e arquitectónicas

- 1. As novas construções, reconstruções, ampliações e alterações respeitarão os alinhamentos, implantações e volume dos edifícios existentes na zona. Exceptuam-se as situações em que o Plano de Pormenor, loteamento ou rectificação de alinhamentos aprovados pela Câmara Municipal determinem em contrário.
- 2. Nas construções não isoladas a profundidade dos edifícios, medida perpendicularmente à fachada principal, não poderá exceder os 12 metros, salvo:
 - a) Em solução de conjunto expressamente aprovadas pela Câmara Municipal de Alandroal;
 - b) Edifícios destinados a fins não habitacionais e desde que não prejudiquem as condições de habitabilidade dos prédios vizinhos.
- 3. Os anexos isolados não poderão, exceder uma cércea de 3,20 metros.
- 4. As construções não poderão exceder dois pisos, sendo que:
 - a) Nas construções com um piso a cércea não pode exceder os 3,20 m;
 - b) Nas construções com dois pisos, a cércea não pode exceder os 6,50m.

5. Sempre que as construções se integrem em conjunto edificado, formal e volumetricamente homogêneos só serão admitidas soluções que não comprometam de qualquer forma a aparência, proporções e unidade estética desses conjuntos.

Artigo 61º

Disposições sobre o aspecto exterior das edificações

1. Tratando-se de construções localizadas em arruamentos já ladeados na maior parte por edificações, a cêrcea máxima será igual à dominante nessa rua em edifícios com igual número de pisos e conforme regulamento do PDM.
2. As coberturas serão em telha de barro vermelho dos tipos Lusa, canudo ou romana, ou em soluções de terraço podendo ser admitidos outros materiais desde que não visíveis do exterior. Os beirados deverão ser de acordo com a construção típica da região.
3. A inclinação das águas das coberturas não deverá ultrapassar os 26 graus.
4. Apenas são admitidos guarda-fogos desde que não salientes dos respectivos paramentos de empena.
5. As chaminés deverão respeitar as formas e dimensões usuais da região;
6. Quaisquer vãos executados nas coberturas não deverão salientar-se destas.
7. As paredes exteriores das construções devem ser pintadas de cor branca só podendo ser aplicadas outras cores, desde que muito claras e suaves, se autorizadas, sendo ainda permitido o uso de azulejos, cingindo-se à variante de cor lisa e desde que aplicados em interiores de alpendres situados no alçado posterior e conformando-se com os seguintes condicionamentos:
 - É interdita a marcação de Lages nas empenas.
8. Nos revestimentos de vãos, socos e pilastras só serão permitidos os seguintes materiais:
 - Argamassa pintada numa das cores tradicionais, ocre, amarelo, azul e sanguínea;
 - Xisto em ombreiras, molduras e rodapés, desde que de forma regular;
 - Granito, lioz e mármore desde que apilhados e com o acabamento a ponteadado ou bujardado fino;
 - É interdita a aplicação de pedras ornamentais polidas;
 - Azulejos só em vãos e na variante "Cor lisa".
9. O assentamento de portas e caixilharias será sempre de cor, não se aceitando acabamentos metálicos aparentes e/ou brilhantes.
10. A serem aplicados estores estes deverão respeitar a unidade arquitectónica dos imóveis e ser de cor uniforme, com acabamentos não utilizados, não podendo as respectivas guias exceder a largura de 2cm.
11. Nas edificações utilizadas ou a utilizar como estabelecimentos comerciais, quaisquer obras a realizar deverão respeitar obrigatoriamente o carácter e a expressão arquitectónica das mesmas.
12. Os receptáculos postais deverão ser colocados por forma que a distribuição postal se faça pelo exterior dos edifícios e deverão cumprir o regulamento dos receptáculos postais em vigor.
13. A sua localização deverá ser estudada por forma a inserir-se harmoniosamente nos alçados e conforme o regulamento referido.

CAPÍTULO XII OBRIGAÇÕES DOS PROPRIETÁRIOS DOS PRÉDIOS

Artigo 62º

Vedações confinantes com a via pública

Os donos dos prédios ou lotes confinantes com a via pública são obrigados a vedá-los ou a reparar as vedações no prazo de 30 dias após serem notificadas nesse sentido. São obrigados, igualmente, a manter as vedações existentes em bom estado de conservação.

Artigo 63º

Vedações a construir

1. Quando situadas em zona urbanas ou urbanizadas obedecer ao projecto aprovado, se o houver: Caso este não exista, ser em alvenaria rebocada e caiada ou pintada a branco, com o alinhamento e altura que forem indicados na própria notificação municipal;
2. Quando situados nas zonas rurais ser em sebe vegetal, arame ou em muro de alvenaria pintado a branco e com altura não superior a 1,5m.

Artigo 64º

Sanções

A falta de cumprimento da notificação municipal referida no art.º 62.º é punida com coima, podendo, ainda, a Câmara Municipal de Alandroal substituir-se, nos termos da legislação aplicável, ao proprietário, a suas expensas, na construção ou reparação de vedação.

Artigo 65º

Conservação dos prédios

1. É obrigação dos proprietários ou usufrutuários de toda e qualquer edificação:
 - a) Mantê-la em bom estado de conservação, devendo proceder às beneficiações e reparações necessárias, pelo menos, uma vez em cada período de 8 anos;
 - b) Proceder a beneficiações da edificação existente, quando para o efeito for notificada pela Câmara Municipal de Alandroal;
 - c) Mandar reparar, caiar, pintar, caiar ou lavar as fachadas ou parâmetros exteriores dos prédios, os telhados ou coberturas de qualquer edifício, sejam ou não visíveis da via pública e, bem assim, avivar os números de polícia, sempre que a Câmara Municipal de Alandroal, após vistoria, o julgue conveniente e necessário, sem prejuízo das disposições legais aplicáveis;
 - d) Proceder à reparação, nos termos da alínea anterior, das canalizações de esgotos e de águas pluviais, tanto interiores como exteriores, as escadas de passagem ou serventia, os revestimentos e os motivos de ornamentação;
 - e) Proceder à lavagem e reparação das cantarias, pintar as portas e os caixilhos, bem como as persianas e gradeamentos, deitem ou não para a via pública, procedendo, na generalidade, em resultado do uso normal, a todas as reparações e beneficiações, interiores e exteriores, remediando as deficiências do uso normal da construção, de modo a mantê-la em boas condições de utilização sob todos os aspectos legalmente exigíveis;
 - f) Proceder à demolição de construções que ameacem ruína ou perigo para a saúde pública quando para tal for notificado pela Câmara Municipal de Alandroal e proceder de imediato à sua reconstrução se, devido a demolição se verificarem situações de ruína de prédios vizinhos ou perigo para a saúde pública.

2. As disposições constantes das alíneas c), d) e e) são aplicáveis aos pavilhões, quiosques ou qualquer outras construções semelhantes instaladas na via pública.

Artigo 66º

Dever de conservação

1. Sem prejuízo do disposto na alínea a) do artigo anterior a CM pode a todo o tempo, oficiosamente ou a requerimento de qualquer interessado, determinar a execução de obras de conservação necessárias à correcção de más condições de segurança ou de salubridade.
2. A Câmara Municipal pode, oficiosamente ou a requerimento de qualquer interessado, ordenar demolição total ou parcial das construções que ameacem ruína ou ofereçam perigo para a saúde pública e para a segurança das pessoas.

Artigo 67º

Vistoria prévia

As deliberações referidas no artigo anterior são precedidas de vistoria a realizar por três peritos a nomear pela Câmara, nos termos do art.º 90º do DL. 555/99.

CAPÍTULO XIII SANÇÕES

Artigo 68º

Contra-ordenações

CAPÍTULO XIV
DISPOSIÇÕES FINAIS

Artigo 70º
Casos omissos

Os casos omissos, bem como as dúvidas suscitadas na interpretação do preceituado no presente regulamento, serão resolvidos pela legislação em vigor e na falta desta, por deliberação da Câmara Municipal de Alandroal.

Artigo 71º
Entrada em vigor

O presente regulamento entra em vigor 15 dias após a sua publicação.