

MUNICÍPIO DE ALANDROAL**Regulamento n.º 1233/2024**

Sumário: Aprova o Regulamento da Edificação e Urbanização do Município de Alandroal (REUMA).

João Maria Aranha Grilo, Presidente da Câmara Municipal de Alandroal, torna público e a todos os interessados faz saber, nos termos e para os efeitos do disposto no artigo 56.º assim como do disposto no artigo 139.º do Código do Procedimento Administrativo, no uso da competência prevista no artigo 35.º n.º 1 alíneas c) e t), todos da Lei n.º 75/2013, de 12/09 que, por deliberação da Assembleia Municipal de 27 de setembro de 2024 e ao abrigo do disposto na alínea g) do n.º 1 do artigo 25.º do mesmo diploma, após submissão a apreciação pública nos termos legais, foi aprovado o Regulamento da Edificação e Urbanização do Município de Alandroal (REUMA), o qual entrará em vigor 15 dias após a sua publicação na 2.ª série do Diário da República.

Para constar e devidos efeitos se lavrou o presente edital que vai ser afixado nos lugares de estilo e publicado no sítio da internet www.cm-alandroal.pt.

1 de outubro de 2024. — O Presidente da Câmara Municipal, João Maria Aranha Grilo.

Regulamento da Edificação e Urbanização do Município de Alandroal (REUMA)**Preâmbulo**

As alterações sucessivas ao Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação — Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro (RJUE), sendo a mais recente versão dada pelo Decreto-Lei n.º 10/2024, de 8 de janeiro, impõem a necessidade de elaborar um novo Regulamento da Edificação e Urbanização do Município de Alandroal (REUMA), que dê suporte e expressão a tais alterações legislativas, bem como a legislação específica que afeta determinadas operações urbanísticas, nomeadamente o Sistema de Indústria Responsável ou o Sistema de Gestão Integrada de Fogos Rurais no Território Continental.

Decorridos mais de 20 anos desde a entrada em vigor do REUMA, publicado no D.R. 2.ª série, n.º 155, de 8 de julho de 2003, no decurso dos quais se adquiriu progressiva experiência com a sua aplicação prática, no que concerne à gestão urbanística municipal, foram surgindo diversos desfazamentos com o novo paradigma relacionado com a construção e reabilitação urbana, considerando o aparecimento de novos materiais e técnicas construtivas, que manifestamente colidem com a aplicação deste regulamento, tornando-se evidente a sua desatualização.

Por outro lado, visa-se clarificar conceitos e corrigir algumas imprecisões, bem como assegurar uma regulamentação urbanística mais objetiva, do que a existente, e estabelecer uma melhor articulação com os PMOT (Planos Municipais de Ordenamento do Território).

As competências dos Municípios são, hoje, vastas e integradas, estando longe o tempo em que o seu principal papel era de mera polícia administrativa. São responsáveis pelo desenho e implementação de políticas públicas, abrangentes e integradas, capazes de influenciar comportamentos, e muito focadas na harmonização preventiva de interesses e em precaver desconformidades e conflitos.

As recentes alterações ao RJUE limitam o poder regulamentar dos Municípios (artigos 3.º RJUE), desde logo no que respeita à definição de elementos instrutórios além dos legalmente previstos, bem como relativamente vários aspetos relacionados com a edificação, utilização de edifícios e critérios subjacentes à aplicação da "garantia do existente" entre outros), cominando com nulidade os regulamentos que excedam estes limites.

A malha regulamentar imposta pelo Município decorre das particularidades de determinada intervenção numa área específica do território, e a todos beneficia.

É patente a necessidade de alguma uniformização ao nível instrutório, e, nesse desiderato, do robustecimento da Portaria n.º 113/2015, de 22 de abril, nomeadamente, com o aditamento de elementos que permitam uma análise eficaz dos projetos - bastando para tal a leitura de alguns regulamentos municipais, onde já é possível identificar as necessidades transversais a todos os Municípios.

Nos termos do artigo 112.º, n.º 8 e do artigo 241.º da Constituição da República Portuguesa, o presente Regulamento tem como leis habilitantes as seguintes:

Lei n.º 73/2013, de 3 de setembro (nova Lei das Finanças Locais), Lei n.º 169/99, de 18 de setembro, na redação dada pela Lei n.º 5-A/2002, de 11 de janeiro, pela Declaração de Retificação n.º 4/2002, de 6 de fevereiro, pela Declaração de Retificação n.º 9/2002, de 5 de março, pela Lei n.º 67/2007 de 31/12 (Quadro de Competências e Regime Jurídico de Funcionamento dos Órgãos dos Municípios e Freguesias) e pela Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, na sua atual redação (Regime Jurídico da Urbanização e Edificação), Regulamento Geral das Edificações Urbanas (RGEU) (Decreto-Lei n.º 38382, de 7 de agosto de 1951, alterado pelo Decreto n.º 38888, de 29 de agosto de 1952, pelos Decretos-Leis n.ºs 44258, de 31 de março de 1962, 45027, de 13 de maio de 1963, 650/75, de 18 de novembro, 463/85, de 4 de novembro, 64/90, de 21 de fevereiro, 61/93, de 3 de março e 555/99, de 16 de dezembro, Lei n.º 13/2000, de 20 de julho, Lei n.º 30-A/2000, de 20 de dezembro, Decreto-Lei n.º 177/2001, de 4 de junho, Decreto-Lei n.º 62/2003, de 3 de abril, Decreto-Lei n.º 290/2007 de 17 de agosto e Decreto-Lei n.º 50/2008 de 19 de março), Lei n.º 48/98, de 11 de agosto, alterada pela Lei n.º 54/2007, de 31 de agosto (Lei de Bases da Política de Ordenamento do Território e do Urbanismo), Decreto-Lei n.º 380/99, de 22 de setembro, alterado pelo Decreto-Lei n.º 53/2000, de 7 de abril, pelo Decreto -Lei n.º 310/2003, de 10 de dezembro, pela Lei n.º 58/2005, de 29 de dezembro, pela Lei n.º 56/2007 de 31 de agosto, pelo Decreto -Lei n.º 316/2007, de 19 de setembro, pela Declaração de Retificação n.º 104/2007, de 6 de novembro, pelo Decreto-Lei n.º 46/2009, de 20 de fevereiro, Decreto-Lei n.º 181/2009, de 7 de agosto e Decreto-Lei n.º 2/2011, de 6 de janeiro (Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão do Território), Decreto-Lei n.º 442/91 de 15 de novembro, alterado pela Declaração de Retificação n.º 265/91, de 31 de dezembro, pela Declaração de Retificação n.º 22-A/92, de 29 de fevereiro e pelo Decreto-Lei n.º 18/2008, de 29 de janeiro (Código do Procedimento Administrativo), Decreto-Lei n.º 169/2012 de 1 de agosto (Sistema da indústria responsável – SIR) e, toma em atenção a legislação enunciada na Portaria n.º 193/2005, de 17 de fevereiro.

Assim, a Assembleia Municipal de Alandroal reunida em sua sessão de dia 27/09/2024, deliberou, sob proposta da Câmara Municipal de Alandroal tomada em sua reunião de dia 28/08/2024, precedido da consulta pública que decorreu nos termos legais, aprovar o seguinte:

Regulamento da Edificação e Urbanização do Município de Alandroal (REUMA)

CAPÍTULO I

Objeto, Âmbito e Condições de Aplicação e Definições

Artigo 1.º

Objeto e âmbito

1 – O presente Regulamento aprova as regras aplicáveis à edificação e à urbanização, bem como as compensações devidas, conforme o previsto no n.º 4 do artigo 44.º do RJUE.

2 – O presente Regulamento aplica-se a toda a área do Município de Alandroal.

Artigo 2.º

Concurso de normas

Quando a aplicação de alguma norma do presente Regulamento se manifeste incompatível com norma de Plano Municipal de Ordenamento do Território em vigor, esta última prevalecerá.

Artigo 3.º

Definições e Conceitos Técnicos

1 – Para efeito de aplicação do presente regulamento são consideradas as definições constantes no artigo 2.º do RJUE e os conceitos técnicos estatuidos do Decreto Regulamentar n.º 5/2019, de 27

de setembro, ou de legislação subsequente que venha a revogar a anteriormente referida e estabelecer novas definições e novos conceitos técnicos.

2 – Para efeito de análise técnica de operações urbanísticas pelos serviços municipais, deverão ser considerados os seguintes critérios:

a) A construção de piscinas não computará para a área de implantação ou construção total, sendo contabilizada para a área de impermeabilização total, não sendo consideradas edifícios;

b) As pérgulas não serão contabilizadas para a área de implantação ou construção total, sendo que os elementos estruturais que estejam incorporados no solo (sapatas ou vigas de fundação) deverão ser contabilizados para a área de impermeabilização total;

c) No âmbito de pretensões para instalação de centrais solares fotovoltaicas, apenas os denominados edifícios de comando ou similares, enquadrados no conceito de “edifício” conforme ficha 21 do Decreto Regulamentar n.º 5/2009, de 27 de setembro, computam para a área de implantação e construção total. Os módulos fotovoltaicos e respetivas estruturas de suporte, postos de transformação, postos de secionamento e similares, não se enquadram no conceito de “edifício”, pelo que não computam para a área de implantação e construção total.

d) Para efeito de instalação das designadas estruturas amovíveis, do tipo casas amovíveis, casas modelares, pré-fabricados, contentores e similares, as mesmas consideram-se edificações, pelo que carecem de controlo prévio municipal nos termos do RJUE.

CAPÍTULO II

Do Procedimento

Artigo 4.º

Isonção de controlo prévio

1 – Estão isentas de controlo prévio as operações urbanísticas previstas no artigo 6.º do Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação.

2 – Não é exigível a exibição de licença de construção ou de utilização nas seguintes situações:

a) Construções existentes, reconstruídas, ampliadas ou alteradas anteriormente à vigência do RGEU (Regulamento Geral das Edificações Urbanas – Decreto-Lei n.º 38382, de 7 de agosto de 1951);

b) Construções existentes, reconstruídas, ampliadas ou alteradas anteriormente às deliberações de câmara tomadas em:

i) 14 de junho de 1974 (obrigatoriedade de obtenção de licença para obras a realizar nas povoações de Alandroal, Terena e Juromenha, a partir de 14 de junho de 1974);

ii) 17 de março de 1981 (obrigatoriedade de obtenção de licença para obras a realizar nas povoações de Rosário, Mina do Bugalho, Montes Juntos, Hortinhas, Aldeia da Venda, Aldeia das Pias e Cabeça de Carneiro, a partir de 1 de maio de 1981);

iii) 18 de janeiro de 1982 (obrigatoriedade de obtenção de licença para obras a realizar nas povoações de Orvalhos, Marmelos, Casas Novas de Mares e Ferreira de Capelins, a partir de 1 de abril de 1982).

c) Pequenas obras de correção, analisadas caso a caso, cuja execução tenha sido ordenada pela Câmara Municipal, nomeadamente alteração da cor da fachada, substituição ou remoção de materiais considerados dissonantes ou não regulamentares.

3 – O disposto na alínea a) do n.º 2 não é aplicável a edificação de caráter industrial ou de utilização coletiva.

4 – Não se encontram isentas as obras relativas a estruturas de carácter permanente, destinadas a afixação de publicidade.

5 – O pedido, de isenção de alvará de autorização de utilização, deverá ser instruído com os seguintes elementos:

a) Requerimento-tipo conforme modelo da Câmara Municipal de Alandroal ou requerimento próprio, nomeadamente com indicação clara da pretensão, acompanhado por elementos comprovativos da qualidade de titular de qualquer direito que confira a faculdade de efetuar o pedido;

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

c) Planta de localização fornecida pela Câmara Municipal, à escala 1:500 ou 1:1000, com indicação precisa dos limites do prédio e identificação clara da edificação objeto da pretensão;

d) Fotografias da edificação objeto da pretensão;

e) Outros elementos, que o requerente considere pertinentes para fazer prova da antiguidade da edificação, nomeadamente fotografia aérea datada devidamente autenticada por entidade credenciada para o efeito.

6 – Caso subsistam dúvidas sobre a antiguidade do prédio, a Câmara Municipal poderá solicitar ao requerente que anexe ao pedido novos elementos, nomeadamente fotografia aérea datada e devidamente autenticada por entidade credenciada para o efeito ou outros elementos relevantes para fazer prova do pedido em apreço.

Artigo 5.º

Obras de escassa relevância urbanística

1 – Nos termos e para os efeitos previstos no artigo 6.º-A, n.º 1, alínea i), do RJUE, são consideradas obras de escassa relevância urbanística, além das previstas no diploma legal supracitado, as seguintes:

a) Pérgula, situada fora dos perímetros urbanos, associada à edificação principal ou anexo da mesma, com área igual ou inferior a 35m²;

b) Instalações técnicas exteriores, nomeadamente unidades de ar condicionado ou antenas de telecomunicações, de apoio à habitação ou equipamento a ela associado, convenientemente dissimuladas e preferencialmente colocadas no alçado tardoz ou logradouro não visível do espaço público. A instalação deve salvaguardar elementos arquitetónicos característicos do edifício, e não deve colocar em causa edifícios confinantes, nem a saúde pública;

c) Estufa, situada fora dos perímetros urbanos, de apoio à atividade agroflorestal, com área não superior a 100,00m² e altura da fachada não superior a 4,50 m, por prédio;

d) As obras de edificação, com escassa relevância urbanística, destinada a anexos para arrumos, à instalação de motores ou outros mecanismos destinados à bombagem de água, à produção de energia elétrica, a instalações técnicas que integrem as redes gerais de infraestruturas de energia, saneamento, resíduos urbanos, comunicações de operadores públicos, com altura de fachada não superior a 2,20 m e área bruta de construção não superior a 10,00m²;

e) Obras para eliminação de barreiras arquitetónicas, quando localizadas dentro de logradouros ou edifícios, desde que cumpram a legislação em matéria de acessibilidade para pessoas com mobilidade condicionada, designadamente rampas de acesso;

f) Arranjos de logradouros, tais como ajardinamentos e pavimentações, desde que sejam cumpridos os índices de impermeabilização previstos para o local e não impliquem o abate de árvores protegidas ou espécies vegetais notáveis;

g) Demolição das construções referidas nas alíneas anteriores;

h) Sistemas de abastecimento de água para rega ou para gado, incluindo eventuais movimentos de terra decorrentes, desde que no final a topografia seja reposta conforme a pré-existente.

2 – A realização de obras de escassa relevância urbanística, elencadas no n.º 1 do presente artigo, não poderá:

- a) Resultar na violação de quaisquer disposições legais ou regulamentares aplicáveis, designadamente as decorrentes de instrumentos de gestão territorial ou operação de loteamento;
- b) Situar-se em áreas sujeitas a servidão administrativa ou restrição de utilidade pública;
- c) Pela sua inserção, afetar negativamente o contexto urbano e paisagístico.

3 – Não obstante a isenção de controlo prévio municipal, para efeitos do presente artigo, tem de ser efetuada uma comunicação prévia à Câmara Municipal, com antecedência mínima de dez dias.

Artigo 6.º

Procedimentos

1 – Os procedimentos relativos às operações urbanísticas obedecem ao disposto nos artigos 8.º e seguintes do RJUE, sendo os respetivos requerimentos ou comunicações, acompanhados dos elementos instrutórios previstos na lei geral e demais disposições legais e regulamentares aplicáveis.

2 – Sempre que seja necessária a consulta externa ao Município, nomeadamente entidades que se devam pronunciar em relação às operações urbanísticas em apreço, os elementos instrutórios serão da responsabilidade do requerente.

Artigo 7.º

Projetos de loteamento

1 – Os projetos de loteamento são instruídos com os elementos legalmente previstos.

2 – As escrituras de cedências serão sempre celebradas na mesma data da emissão do Alvará.

Artigo 8.º

Projetos de arquitetura e especialidades

1 – O projeto de arquitetura, para as obras de edificação que visem a construção de área nova ou ampliação da área de construção existente legal, deve ser objeto de medição rigorosa.

2 – A medição das áreas de construção, contabilizadas para efeitos dos índices de ocupação e utilização do solo, devem constar de quadro anexo à memória descritiva e justificativa do projeto de arquitetura, o qual deve ser igualmente subscrito pelo técnico autor do projeto.

Artigo 9.º

Destaques

Os pedidos de certidão que tenham em vista a realização de operações de destaque, conforme previsto nos n.ºs 4 a 10 do artigo 6.º do RJUE, devem ser instruídos com os elementos legalmente exigíveis.

Artigo 10.º

Pedidos de informação prévia

1 – Para os efeitos previstos nos n.ºs 3 e 4 do artigo 14.º do RJUE, os pedidos de Informação Prévia serão instruídos com os endereços dos proprietários e titulares de direitos reais sobre os prédios objeto de tais pedidos.

2 – Uns e outros, além da abertura do procedimento, serão sempre notificados da respetiva decisão final.

Artigo 11.º

Vistoria e domínio público

Sempre que não haja lugar a vistoria, prevista no artigo 65.º do RJUE, deverá a fiscalização municipal informar relativamente à eventual existência de obras ilegais no prédio e ao estado de conservação do domínio público envolvente ao mesmo ou local de intervenção.

Artigo 12.º

Degradação ou dano no domínio público

Verificando-se a degradação ou dano, de qualquer elemento no domínio público, manifestamente ocasionado pela execução das obras, não será emitida o alvará de autorização de utilização enquanto não ocorrer a sua total reparação nas devidas condições.

Artigo 13.º

Receção de obras de urbanização

1 – A obra de urbanização apenas será recebida desde que concluída na sua totalidade.

2 – Nos casos em que a gestão de infraestruturas e de espaços verdes de utilização coletiva seja confiada a particulares, nos termos do disposto nos artigos 46.º e 47.º do RJUE, o respetivo acordo de cooperação ou contrato de concessão do domínio municipal deve ser celebrado antes da receção.

3 – A libertação total da caução só poderá ocorrer após a receção definitiva das obras.

Artigo 14.º

Início dos trabalhos

O início de quaisquer trabalhos, decorrentes de operações urbanísticas, mesmo que isentas de controlo prévio municipal, deverá observar o disposto no n.º 1 do artigo 80.º-A do RJUE.

Artigo 15.º

Gestão de resíduos de construção e demolição

A realização de operações urbanísticas, mesmo que isentas de controlo prévio municipal, deverá observar o respeito pelo disposto no regime geral da gestão de resíduos de construção e demolição, bem como no Regulamento de Gestão de Resíduos Urbanos do Município de Alandroal.

Artigo 16.º

Prazo de execução da obra

1 – O prazo para a realização das obras sujeitas a licenciamento ou comunicação prévia, será o que estiver fixado nas peças instrutórias respetivas, nomeadamente na calendarização da execução da obra.

2 – São fixados os seguintes prazos máximos para execução de obras, sem prejuízo de prorrogações nos termos da lei, sujeitas ao regime de comunicação prévia:

a) Para efeitos do disposto no n.º 2 do artigo 58.º do RJUE, o prazo para a realização das operações previstas no n.º 4 do artigo 4.º daquele diploma não poderá ultrapassar três anos, contados a partir da data de pagamento das taxas previstas no n.º 2 do artigo 34.º do RJUE, à exceção de edificação de piscinas associadas a edificação principal, cujo prazo se reduz para seis meses.

b) Para a realização das obras de urbanização ou remodelação de terrenos, previstas no n.º 2 do artigo 53.º do RJUE não poderão ultrapassar dois anos.

3 – No caso de obras sujeitas ao regime de licenciamento, o prazo máximo para execução das mesmas, sem prejuízo de prorrogações nos termos da lei, não poderão ultrapassar três anos, contados a partir da emissão do alvará de licença de construção.

4 – O prazo de execução de obras, consideradas de escassa relevância urbanística ou isentas de controlo prévio municipal, não poderá ultrapassar 3 meses.

Artigo 17.º

Determinação de consulta pública

Para efeito do disposto no n.º 1 do artigo 22.º do RJUE, considera-se operação de loteamento com significativa relevância urbanística, sujeita a discussão pública, aquela que exceda algum dos seguintes limites:

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

Artigo 18.º

Procedimento de consulta pública

1 – A consulta pública prevista no artigo 22.º do RJUE será realizada nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, na sua atual redação, devidamente adaptado, e por prazo não inferior a 15 dias a contar da data de receção do último dos pareceres, autorizações ou aprovações, emitidos pelas entidades exteriores ao município, quando a eles houver lugar, ou após o termo do prazo para a sua emissão.

2 – A consulta pública é anunciada através de edital a afixar nos locais de estilo e divulgada através de um dos jornais mais lidos na região e no sítio da internet da autarquia.

3 – A consulta pública é publicitada com uma antecedência de 8 dias úteis e decorre num prazo não inferior a 15 dias úteis.

4 – No prazo previsto no número anterior, os interessados podem consultar o processo, entregar as suas reclamações, observações ou sugestões, por escrito, no local indicado no respetivo edital ou website da Câmara Municipal.

5 – A promoção de consulta pública determina a suspensão do prazo para decisão.

6 – Para efeitos do disposto no n.º 3 do artigo 27.º do RJUE, os proprietários dos lotes, são notificados pelo gestor do procedimento por aviso postal, para se pronunciarem sobre a alteração da licença da operação de loteamento, no prazo de 10 dias úteis.

7 – A notificação referida no número anterior será efetuada por edital a afixar nos locais de estilo se os interessados forem desconhecidos ou em tal número que tornem inconveniente outra forma de notificação.

Artigo 19.º

Operação urbanística com impacte semelhante a uma operação de loteamento ou impacte relevante

1 – Para efeito do disposto no n.º 5 do artigo 44.º e no n.º 5 do artigo 57.º do RJUE, considera-se operação urbanística com impacte relevante ou que determinem, em termos urbanísticos, impacte semelhante a uma operação de loteamento, aquela em que se constate uma das seguintes condições:

a) Todo o conjunto edificado, que pela sua distribuição no terreno e tipologia de ocupação, se apresente de uma forma semelhante à que habitualmente dá origem a uma operação de loteamento;

b) Operações urbanísticas que envolvam uma sobrecarga efetiva dos níveis de serviço nas infraestruturas públicas e ou ambiente, nomeadamente rede de abastecimento de água ou rede de saneamento de águas residuais, vias de acesso, parqueamento, entre outras;

c) Toda edificação ou conjunto de edificações que integrem uma entidade arquitetónica única, que comporte ou passe a comportar, um número de fogos ou outras unidades de utilização independentes superiores a 20;

d) Pelo menos um dos edifícios disponha, ou passe a dispor, de 10 (dez) ou mais frações, fogos ou unidades independentes com acesso direto a partir do espaço exterior ao mesmo;

e) Toda a obra de edificação ou conjunto de edificações que disponha ou passe a dispor de uma área bruta de construção de 1.700m², destinada a utilização habitacional ou empreendimentos turísticos;

f) Toda a obra de edificação ou conjunto de edificações que disponham ou passe a dispor de uma área bruta de construção superior a 700m², destinada a comércio, serviços ou indústria;

g) Postos de abastecimento de combustíveis, isolados ou integrados em operações urbanísticas mais abrangentes.

2 – Para efeito do disposto nas alíneas e) e f) do número anterior, excetuam-se as edificações destinadas a armazenagem, atividade agrícola ou pecuária.

3 – Sem prejuízo do disposto nos números anteriores, as obras de ampliação, com ou sem alteração da utilização principal, de edificações existentes e licenciadas antes da entrada em vigor do presente regulamento devem ser consideradas com impacto relevante, desde que resultem da totalidade da edificação (existente e a ampliar) as condições descritas no presente artigo, sendo que o cálculo das cedências ou compensações incidirá apenas sobre as áreas a ampliar.

Artigo 20.º

Contrato de urbanização

1 – Quando a execução das obras de urbanização assuma uma especial complexidade da determinação da responsabilidade de todos os intervenientes, a realização das mesmas deve ser objeto de contrato de urbanização.

2 – O contrato de urbanização deve conter as seguintes menções:

- a) Identificação das partes;
- b) Designação e descrição da operação urbanística;
- c) Discriminação das obras de urbanização a executar, com referência aos eventuais trabalhos preparatórios ou complementares incluídos e ao tipo de retificações admitidas;
- d) Condições a que fica sujeito o início da execução das obras de urbanização;
- e) Prazo de conclusão e de garantia das obras de urbanização;
- f) Fixação das obrigações das partes;
- g) Necessidade ou não de prestação de caução e condições da eventual redução do seu montante;
- h) Consequências para as partes, do incumprimento do contrato;
- i) Condições a que fica sujeito o licenciamento ou a comunicação prévia das obras de urbanização;
- j) Regulamentação da cedência de posição das partes no contrato;
- k) Designação da entidade competente para a resolução de qualquer litígio emergente da sua interpretação ou aplicação;

l) Forma de gestão e encargos de manutenção das infraestruturas e espaços públicos a ceder ao município;

m) Condições em que se faz a receção definitiva dos trabalhos.

CAPÍTULO III

Da qualificação e responsabilidade técnica

Artigo 21.º

Qualificação para a elaboração de projetos

Os projetos que integram as operações urbanísticas a realizar no município de Alandroal devem ser elaborados por técnicos que, nos termos da legislação em vigor, e em função da dimensão e complexidade das mesmas, tenham a necessária qualificação para o efeito.

Artigo 22.º

Deveres dos autores dos projetos e diretores técnicos de obras

Sem prejuízo de qualquer outra competência ou obrigação definida na lei, os autores dos projetos e diretores técnicos de obras devem:

a) Cumprir a legislação em vigor e os regulamentos municipais aplicáveis aos projetos, apresentando os processos devidamente instruídos e sem erros ou omissões;

b) Cumprir e fazer cumprir nas obras sob a sua direção e responsabilidade, todos os projetos aprovados, normas legais e regulamentares aplicáveis, bem como todas as determinações que lhes sejam feitas pela Câmara Municipal;

c) Cumprir as disposições legais sobre construção, incluindo as que respeitem à estabilidade do edifício;

d) Dirigir as obras sob a sua responsabilidade, visitando-as, sempre que necessário, controlando a execução e os materiais aplicados e efetuando os devidos registos no livro de obra;

e) Registrar no livro de obra as datas de início e conclusão das obras, o estado de execução das mesmas, bem como todos os factos que impliquem a sua paragem ou suspensão e ainda as alterações feitas aos projetos, a comunicar à Câmara Municipal;

f) Dar cumprimento às indicações que, no decorrer da obra, lhes sejam dadas pela fiscalização, ainda que as conteste por escrito, devendo neste caso aguardar decisão superior da Câmara Municipal sobre o assunto;

g) Indicar expressamente no livro de obra que a obra concluída está executada de acordo com o projeto licenciado ou cuja comunicação prévia tenha sido admitida, com as condições de licenciamento ou de admissão de comunicação prévia e com o uso previsto no alvará, e ainda que todas as alterações efetuadas por si ou pelos autores dos projetos estão em conformidade com as normas legais e regulamentares em vigor.

Artigo 23.º

Responsabilidade dos funcionários e agentes da Câmara Municipal

1 – O apuramento da responsabilidade disciplinar e civil dos funcionários e agentes da Câmara Municipal rege-se pelo RJUE e, em geral, pelo Regime da Responsabilidade Civil Extracontratual do Estado e demais Entidades Públicas e, ainda, pelo Estatuto Disciplinar dos Trabalhadores que Exercem Funções Públicas.

2 – Sem prejuízo do exercício das funções inerentes ao seu conteúdo funcional, e excecionadas as situações devidamente autorizadas incorrem em responsabilidade disciplinar os funcionários e agentes da Câmara Municipal que, por forma oculta ou pública, elaborem projeto ou se encarreguem de quaisquer trabalhos ou de procedimentos, direta ou indiretamente, relacionados com operações urbanísticas de iniciativa privada a executar na área do Município, ou pública quando exercida fora das suas funções.

Artigo 24.º

Cessação de responsabilidade do técnico responsável pela direção técnica da obra

1 – Sempre que o técnico responsável pela direção técnica de uma obra, por qualquer circunstância devidamente justificada, deixe de a dirigir, deve comunicar esse facto no prazo de quarenta e oito horas, por escrito, à Câmara Municipal, através do gestor de procedimento, registando o facto no livro de obra.

2 – Na falta da comunicação referida no número anterior, considera-se, para todos os efeitos, que a obra continua a ser dirigida por aquele técnico.

3 – No caso previsto no n.º 1, suspendem -se de imediato todos os trabalhos até à apresentação de requerimento de pedido de averbamento de novo técnico responsável pela direção técnica da obra.

4 – O requerimento referido no número anterior deve ser apresentado no prazo máximo de 15 dias a contar da data da cessação da responsabilidade pelo técnico responsável pela direção técnica da obra.

Artigo 25.º

Motivos de indeferimento

O pedido de licenciamento de operações urbanísticas, referidas no RJUE, pode ser indeferido, para além de outros motivos indicados neste diploma, quando a obra seja suscetível de manifestamente afetar a estética das povoações, a sua adequada inserção no ambiente urbano ou a beleza das paisagens, designadamente em resultado de desconformidade:

- a) Com as alturas das fachadas e alturas das edificações dominantes;
- b) Com a volumetria das edificações;
- c) Materiais utilizados nas fachadas.

CAPÍTULO IV

Da fiscalização/direitos e deveres do dono de obra

Artigo 26.º

Direitos e deveres do dono de obra

1 – Quaisquer responsáveis ou executantes da obra são obrigados, perante funcionários municipais, devidamente identificados e a exercer funções de fiscalização:

- a) A permitir o acesso à obra;
- b) A prestar-lhes todas as informações por aqueles solicitadas;

2 – No local da obra devem estar disponíveis e facultados aos funcionários municipais responsáveis pela fiscalização das obras, sempre que sejam solicitados, os seguintes elementos:

- a) O livro de obra;
- b) A cópia do projeto aprovado pela Câmara Municipal ou objeto de comunicação prévia;

c) O alvará de licença ou o recibo da apresentação de comunicação prévia acompanhado do comprovativo da sua admissão;

d) Os avisos previstos no RJUE.

3 – Qualquer indicação de correção ou alteração de trabalhos de construção civil assinalada deverá ser registada pelo técnico responsável no livro de obra.

4 – O dono da obra ou quem o represente, deve informar a Câmara Municipal, com uma antecedência mínima de 3 dias úteis, dos seguintes atos:

a) Implantação de lotes ou edificações;

b) Fixação de cota de soleira;

c) Realização de obras decorrentes de intimações que o dono de obra tenha sido notificado para o efeito;

5 – As ações referidas nas alíneas do ponto anterior devem ocorrer com o acompanhamento de fiscalização municipal, entre as 8h30 e as 16h30, que assinalará a sua presença no livro de obra.

6 – O titular da licença de construção ou da admissão da comunicação prévia e o técnico responsável pela direção técnica da obra devem suspender de imediato os trabalhos e comunicar aos serviços municipais, no prazo de quarenta e oito horas, a deteção, no decorrer da obra, de elementos de interesse patrimonial-cultural, arquitetónico, paisagístico ou arqueológico. O prosseguimento dos trabalhos dependerá do estudo e identificação dos elementos descobertos, tarefa para a qual a Câmara poderá recorrer a entidades externas com competência na área.

CAPÍTULO V

Ocupação do espaço público no âmbito de operações urbanísticas

Artigo 27.º

Licenciamento

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 realização de obras de edificação está sujeita a licença administrativa.

2 – O pedido de licença para a ocupação da via pública e o plano dessa ocupação são apresentados conjuntamente com os projetos da engenharia das especialidades ou com o requerimento para emissão do alvará de licença, quando a este houver lugar.

3 – As obras isentas de licença ou de comunicação prévia que impliquem a ocupação da via pública ficam sujeitas a licença, a qual deve ser requerida com 15 dias de antecedência do início da execução das mesmas.

4 – A licença para ocupação da via pública caduca com o decurso do prazo na mesma previsto ou com a execução da obra.

5 – Quando, no decurso de uma obra, sejam danificados os pavimentos da via pública, os passeios, as canalizações ou quaisquer outros elementos afetos a um bem ou a um serviço público, ficam a cargo do titular da licença ou do comunicante a reposição dos pavimentos, a reparação ou a execução de quaisquer obras complementares que se mostrem necessárias à reposição do estado inicial da área intervencionada.

6 – Em casos de renovação de licença e desde que se mantenham as características dos elementos físicos de suporte ao licenciamento inicial, é dispensável a apresentação de novas peças escritas e ou gráficas, devendo o requerimento referir aquela permanência.

7 – Por deliberação devidamente fundamentada em razões de interesse público, a Câmara poderá ordenar, pelo prazo que considere útil, a remoção dos elementos que integram ocupação de via pública objeto de licenciamento.

Artigo 28.º

Plano de ocupação da via pública

1 – A ocupação da via pública fica sujeita ao plano constante do pedido de licença ou na apresentação da comunicação prévia, nos termos do qual é definida essa ocupação e o modo de vedação dos locais de trabalho confinantes com a via.

2 – O plano de ocupação da via pública visa garantir a segurança e a circulação dos utentes da via pública, sendo obrigatória a sinalização noturna sempre que tal ocupação se efetue nas partes normalmente utilizadas para o trânsito de veículos ou peões.

3 – Do plano de ocupação da via pública devem constar obrigatoriamente as características do arruamento, o comprimento do tapume e das respetivas cabeceiras, bem como a localização da sinalização, candeeiros de iluminação pública, bocas ou sistemas de rega, marcos de incêndio, sarjetas, sumidouros, árvores ou quaisquer instalações fixas de utilidade pública.

Artigo 29.º

Resguardos e ocupação de via pública

1 – Sempre que, por razões de segurança (pública ou das instalações) ou de salubridade, para a execução de quaisquer obras seja necessário colocar tapumes de que resulte a ocupação da via pública, têm os interessados de munir-se de licença municipal.

2 – Os tapumes a que se refere este artigo deverão obedecer às seguintes condições:

a) Terão estética e solidez enquadráveis no meio urbano e cuja distância às respetivas fachadas será analisada pelos serviços municipais;

b) A altura dos painéis será uniforme e terá uma dimensão máxima de 2 m;

c) Serão constituídos por painéis metálicos ou construídos com tábuas devidamente emparelhadas e encaixadas ou tábuas topadas e as respetivas juntas serão cobertas exteriormente com réguas também aparelhadas;

d) Serão admitidos tapumes construídos com painéis acoplados de matéria plástica ou outra que substitua com eficácia a madeira;

e) Todos os tapumes, quando pintados, deverão sê-lo uniformemente com tinta cinzenta ou branca, que não se degrade.

3 – Não é autorizada a instalação de amassadouros diretamente para a via pública. Estes deverão assentar em bases perfeitamente estanques, salvo se o pavimento for em terra batida.

4 – A intervenção no trânsito normal da via, com cargas e descargas, deve ser rápida e sempre fora das horas de ponta do trânsito.

5 – Os pedidos de licenciamento deverão indicar a superfície a afetar e o prazo por que se deseja a licença, não podendo esta abranger um período superior ao da respetiva licença de obras, e referir os mais indicadores para aplicação das taxas na passagem do título de licença.

6 – A título excecional, poderá ser prorrogado o prazo até ao dotado da respetiva tolerância, mas apenas para permitir trabalhos de desmantelamento e limpeza.

7 – Sempre que necessário e não carecendo de licenciamento municipal, deverá o promotor da operação urbanística, por sua iniciativa ou em cumprimento de ordem da Câmara nesse sentido, instalar telas de proteção.

Artigo 30.º

Demolição – Condicionantes

Todos os trabalhos de demolição serão efetuados com a máxima segurança para o público e os entulhos serão descidos em depósitos ou em condutas de descargas, utilizando-se a rega frequente para evitar espalhamento de pó poluente nas imediações.

CAPÍTULO VI

Urbanismo e Arquitetura

Artigo 31.º

Normas urbanísticas (PMOT)

O Concelho de Alandroal encontra-se abrangido pelos Planos Municipais de Ordenamento do Território e demais Instrumentos de Gestão Territorial, identificados nos portais da Câmara Municipal e Direção-Geral do Território.

Artigo 32.º

Regras urbanísticas

As operações urbanísticas devem:

a) Observar o respeito pelas normas e parâmetros urbanísticos constantes dos instrumentos de gestão territorial aplicáveis, regulamentação inerente a operações de loteamento, bem como demais legislação aplicável.

b) Estruturar-se em função da envolvente e afirmar-se como um contributo positivo para o espaço urbano, contexto urbano envolvente ou a paisagem em que se insere, nomeadamente nos núcleos edificados antigos considerados de valor histórico ou património cultural, e tendo atenção especial aos pontos de vista, corredores de aproximação e panorâmicas sobre as Vilas e os castelos, que não poderão ser prejudicados pelas operações urbanísticas.

c) Evitar a utilização de sistemas construtivos intrusivos e de materiais que ponham em causa a durabilidade ou manutenção de edificações existentes, no mesmo edifício ou em edifícios contíguos.

Artigo 33.º

Edificações

1 – As novas edificações, ampliações ou reconstruções respeitarão sempre os parâmetros urbanísticos definidos em PMOT, no âmbito de operações de loteamento, bem como pelas demais disposições legais e regulamentares aplicáveis.

2 – Na área urbana de qualquer aglomerado ou dentro dos perímetros urbanos, as intervenções urbanísticas não podem ultrapassar a moda das alturas das fachadas e alturas das edificações dominantes, com respeito pelo definido em PMOT, salvo:

a) Se previsto em instrumento urbanístico, mediante análise técnica efetuada caso a caso;

b) Em edificações não destinadas a habitação, nomeadamente equipamentos de utilização coletiva ou declarados de interesse público municipal, desde que não afetem urbanística e arquitetonicamente as construções contíguas, mediante análise técnica efetuada caso a caso.

3 – Nos Centros Históricos, em imóveis de interesse arquitetónico ou arqueológico, bem como em imóveis classificados, zonas de proteção de imóveis classificados ou em vias de classificação,

a aplicação das normas urbanísticas do presente regulamento ficam sujeitas a análise e ponderação dos serviços municipais, devendo as intervenções ser alvo de estudo de inserção no contexto envolvente, mediante análise caso a caso, sem prejuízo de pareceres obrigatórios e vinculativos de entidades externas, nomeadamente que tutelam o património.

Artigo 34.º

Anexos

- 1 – Os anexos são edificações autónomas, destinadas a utilização complementar da principal.
- 2 – Os anexos não poderão ter utilização habitacional, só podendo ter um piso.
- 3 – As utilizações dos anexos poderão ser complementares da utilização habitacional, nomeadamente garagens, cozinhas de apoio, arrumos, lavandarias e zonas técnicas.
- 4 – Os anexos não poderão exceder a altura de fachada os 3,50 m e a área de construção máxima de 40,00m², salvo quando exigências técnicas e condições de utilização assim o imponham, desde que devidamente justificado e analisado tecnicamente caso a caso.
- 5 – Os anexos não poderão ter áreas de implantação e construção superiores à da edificação principal.

Artigo 35.º

Varandas, corpos balançados ou recuados

- 1 – Serão admitidas varandas nas seguintes condições:
 - a) Entre a varanda e o pavimento da via pública, deverá ser garantida uma altura livre de 3,00 m no caso de passeios e de 4,40 m no caso de vias sem passeio;
 - b) A projeção da varanda, face ao plano principal da fachada, não deverá ultrapassar 0,60 m;
 - c) Deverá ser sempre garantido um afastamento mínimo de 0,50 m relativamente ao lancil, medido na projeção vertical;
 - d) Não poderão ser encerradas.
- 2 – Em regra, não serão permitidos corpos balançados, excetos nas seguintes condições:
 - a) Desde que não resulte num elemento dissonante, face ao contexto urbano envolvente, bem como seja devidamente justificado;
 - b) Entre o corpo balançado e o pavimento da via pública, deverá ser garantida uma altura livre de 3,00 m no caso de passeios e de 4,40 m no caso de vias sem passeio;
 - c) A projeção do corpo balançado, face ao plano principal da fachada, não deverá ultrapassar 0,40 m;
 - d) Deverá ser sempre garantido um afastamento mínimo de 0,50 m relativamente ao lancil, medido na projeção vertical.
- 3 – Em casos devidamente fundamentados poderá ser autorizado andar recuado, tendo presente o contexto urbano envolvente.

Artigo 36.º

Coberturas, beirados e platibandas

- 1 – As coberturas das edificações devem respeitar a forma e linguagem dos modelos preexistentes e representativos ao nível regional e local.

2 – Os telhados serão, em regra, em telha cerâmica de barro vermelho dos tipos lusa, canudo ou romana. Admitindo-se, em casos devidamente justificados, telha de canudo com aba integrada.

3 – As coberturas, em telha, deverão ter beirados tradicionais ou com solução de platibanda, desde que integradas face ao contexto urbano envolvente.

4 – A inclinação das águas das coberturas não deverá ultrapassar 30.º

5 – Nas soluções de terraço será admissível tijoleira cerâmica, pedra natural ou outro material não vidrado e de cor lisa.

6 – Em casos devidamente justificados e em função da utilização prevista, poderão ser admitidos, pelos serviços municipais, outro tipo de solução de revestimento para coberturas, inclinadas, em terraço ou com outro tipo de geometria, nomeadamente coberturas verdes, coberturas solares, com chapas do tipo sandwich isotérmicas ou com soluções arquitetonicamente contemporâneas, desde que com estudo de inserção no contexto envolvente, mediante análise caso a caso.

7 – Os guarda-fogos serão admitidos, desde que não salientes dos respetivos paramentos da empena.

8 – Nos terraços não acessíveis, não serão admitidas soluções aparentes de acabamento betuminoso. Será admissível tela, desde que pintada em tonalidade clara (branco ou creme) e não brilhante.

9 – Quando admitidas, as chapas do tipo sandwich isotérmicas serão nas cores branco, cinza e vermelho.

10 – Em todo o território do município, não são permitidas coberturas com materiais dissonantes aparentes, nomeadamente em chapa metálica zincada ou do tipo chapa de fibrocimento ondulada.

11 – Apenas são autorizadas janelas de trapeira ou mansardas em sótãos com condições de habitabilidade.

Artigo 37.º

Chaminés

1 – As chaminés das edificações devem respeitar a forma e linguagem dos modelos preexistentes e representativos ao nível regional e local.

2 – É proibido demolir ou desvirtuar chaminés representativas da arquitetura tradicional da região, de índole vernacular, que sejam exemplares considerados notáveis a preservar.

Artigo 38.º

Materiais e cores de revestimento exterior das edificações

1 – As paredes e elementos exteriores das edificações devem ser, em regra, rebocadas com acabamento liso, caiadas ou pintadas de cor branca, podendo ser admitidas pelos serviços municipais outras cores desde que muito claras e suaves, mediante análise caso a caso.

2 – Em casos devidamente justificados e em função da utilização prevista, poderão ser admitidos, pelos serviços municipais, outro tipo de solução de revestimento, nomeadamente pedra natural de xisto aparelhado, mármore com acabamento amaciado ou bujardado ou com soluções arquitetonicamente contemporâneas, desde que com estudo de inserção no contexto envolvente, mediante análise caso a caso.

3 – Não é permitida a utilização de materiais como a pedra polida, desperdício de mármore, azulejos, materiais cerâmicos, ou outros do tipo reboco tirolês, que pela sua utilização nas fachadas, possam configurar dissonâncias face ao contexto envolvente.

Artigo 39.º

Revestimento de molduras, socos, cunhais, pilastras e cimalkhas

- 1 – Estes elementos poderão ser:
 - a) Em reboco saliente, pintado nas cores tradicionais: branco, azul, amarelo e sanguínea;
 - b) Em cantaria de pedra natural de mármore, xisto ou lioz, não polida, preferencialmente amaciada, ponteadada ou bujardada;
- 2 – A largura da moldura exterior não poderá ser inferior a 15 cm.
- 3 – As pedras destinadas a socos terão corte ortogonal, altura coincidente com a daquele elemento e deverão ter a sua maior dimensão na vertical;
- 4 – É interdito o realce, por meio de pintura, de qualquer tipo de juntas nas fachadas;
- 5 – Não são autorizados, em quaisquer elementos, desperdício de mármore, azulejos, materiais cerâmicos, ou outros do tipo reboco tirolês, que pela sua utilização nas fachadas, possam configurar dissonâncias face ao contexto envolvente.

Artigo 40.º

Tratamento de vãos exteriores

- 1 – Os vãos deverão, preferencialmente, ter a sua maior dimensão na vertical, bem como integrar-se harmoniosamente na edificação respetiva e no contexto envolvente;
- 2 – O acabamento de caixilharias será sempre de cor, não se aceitando acabamentos metálicos aparentes ou brilhantes. As diferentes caixilharias deverão apresentar relação cromática entre si e com os outros elementos constituintes da edificação;
- 3 – Os materiais de vãos exteriores poderão ser em madeira, ferro, alumínio termolacado ou policloreto de vinilo (PVC);
- 4 – As cores admitidas para as caixilharias dos vãos serão, em regra, as tradicionais: branco, azul, verde, castanho, sanguínea e cinza;
- 5 – Nos Centros Históricos, bem como em zonas de proteção de imóveis classificados ou em vias de classificação, as caixilharias deverão ser em madeira natural/pintada ou ferro, nas cores indicadas no ponto anterior. Poder-se-á aplicar ainda o alumínio termolacado ou policloreto de vinilo (PVC), desde que seja aprovado projeto de caixilharia suficientemente pormenorizado e justificado, sem prejuízo de pareceres obrigatórios e vinculativos de entidades externas que tutelam o património;
- 6 – Em casos devidamente justificados e em função da utilização prevista, poderão ser admitidos, pelos serviços municipais, outro tipo de solução de material e acabamento de caixilharias, nomeadamente aço inox escovado, aço corten ou com soluções contemporâneas, desde que com estudo de inserção no contexto envolvente, mediante análise caso a caso.
- 7 – Os estores, devem respeitar a unidade arquitetónica dos imóveis, ser de cor uniforme, em harmonia com as caixilharias dos vãos em que se inserem e com acabamentos não metalizados. Não serão admitidas, em caso algum, caixas de estores exteriores;
- 8 – As portas e portões não poderão abrir sobre o espaço público, salvo casos devidamente fundamentados tecnicamente;
- 9 – Em vãos de pisos térreos ou montras confinantes com a via pública é admitida a colocação de gradeamentos de proteção fixos na face interna das ombreiras.
- 10 – O desenho de gradeamentos a instalar em vãos, nas condições referidas no ponto anterior, deverá respeitar desenhos tradicionais e integrados no contexto urbano envolvente.

Artigo 41.º

Marquises

Para além do artigo 71.º do RGEU, na instalação de marquises deverão ser observadas as seguintes disposições:

- a) Constituírem soluções justapostas às construções existentes, em estrutura metálica ou outra de efeito similar e em consonância com o conjunto edificado, em termos de desenho arquitetónico;
- b) Encerrem varandas cobertas ou alpendres, não podendo dar origem a novas áreas cobertas, ainda que envidraçadas;
- c) Constituir soluções reversíveis;
- d) Garantirem as condições regulamentares de iluminação e ventilação;
- e) Em casos de repetição, respeitarem o desenho da 1.ª marquise autorizada.

Artigo 42.º

Estacionamento

1 – As obras de construção de edifícios novos ou os edifícios existentes que sejam objeto de obras de reconstrução, ampliação ou alteração profunda, devem prever obrigatoriamente, dentro do lote ou do prédio que ocupam, o estacionamento suficiente para responder às suas próprias necessidades, em função das respetivas utilizações.

2 – Para efeito de cálculo de áreas para estacionamento, em edifícios de utilização habitacional, deverá ser considerada a relação proporcional ao n.º de fogos e tipologia respetiva ou capacidade do edifício em caso de atividade económica ou equipamento.

Artigo 43.º

Sistemas de ventilação e exaustão

Em todos os projetos de arquitetura relativos a obras de construção de edifícios com pisos térreos passíveis de serem ocupados com atividades comerciais ou de serviços, deverá ser prevista a instalação interior de condutas de ventilação e de evacuação de fumos.

Artigo 44.º

Instalação de equipamentos geradores de energia

1 – A instalação de painéis de energia solar para AQS, painéis solares fotovoltaicos, os geradores eólicos e equipamentos similares, deverão ter em conta a estética de conjunto das edificações, procurando as melhores soluções de integração no contexto envolvente.

2 – A instalação deste tipo de equipamentos deve salvaguardar elementos arquitetónicos característicos do edifício, e não deve colocar em causa edifícios confinantes, nem a saúde pública.

3 – Este tipo de equipamentos, a instalar em zonas de proteção de imóveis classificados ou em vias de classificação, carece de pareceres obrigatórios e vinculativos de entidades externas que tutelam o património.

Artigo 45.º

Estendais

Os projetos de arquitetura devem prever locais próprios para estendais de roupa, convenientemente dissimulados e preferencialmente colocados no alçado tardoz ou logradouro, não visível do exterior, bem como não poderão situar-se sobre o espaço público.

Artigo 46.º

Muros, vedações e gradeamentos

1 – A edificação de quaisquer muros de vedação confinantes ou não com a via pública, está sujeita ao regime de licenciamento ou de comunicação prévia, exceto nas situações previstas na alínea b) do n.º 1 do artigo 6.º-A do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, na sua atual redação, sem prejuízo do disposto no n.º 8 artigo 6.º do decreto-lei citado.

2 – Os muros de vedação serão, em regra, construídos em alvenaria, com a altura máxima de 2,00 m, podendo ser parcialmente constituídos por gradeamentos, chapas metálicas ou outro material opaco, desde que tal não afete a estética do local e, no seu conjunto, não exceda a altura máxima referida.

3 – A altura dos muros ou elementos de vedação poderão exceder a altura máxima referida no número anterior, por motivos devidamente fundamentados, nomeadamente por características geométricas/integração no relevo do terreno e para segurança de bens ou instalações.

4 – Os muros devem ser, em regra, rebocados com acabamento liso, caiados ou pintados de cor branca, podendo ser admitidas pelos serviços municipais outras cores tradicionais desde que muito claras e suaves, mediante análise caso a caso.

5 – Os muros podem conter elementos, tais como alizares e socos, pintados nas cores tradicionais: azul, amarelo e sanguínea. Pode ainda ser admitida cantaria de pedra natural de mármore, xisto ou lioz, não polida, preferencialmente amaciada, ponteadada ou bujardada.

6 – As cores admitidas para os gradeamentos, chapas metálicas ou outro material opaco, que compõem o muro, serão o verde, azul, branco e cinza.

Artigo 47.º

Elementos considerados dissonantes

1 – As edificações não poderão ser constituídas com elementos dissonantes, que desvalorizem o seu aspeto estético ou descaracterizem a envolvente urbana.

2 – Para efeito do indicado no número anterior, são considerados elementos dissonantes: elementos pontiagudos em gradeamentos ou muros, balaustres, objetos decorativos de cerâmica, entre outras.

Artigo 48.º

Recetáculos postais, armários técnicos e portinholas de contadores

1 – Os recetáculos postais domiciliários, os armários técnicos e portinholas de contadores poderão instalar-se no exterior dos edifícios, contudo a sua localização, material e cor deverá inserir-se harmoniosamente nos alçados das edificações, incluindo muros.

2 – As dimensões e localização dos elementos indicados neste artigo, deverão cumprir a legislação específica inerente a cada instalação.

Artigo 49.º

Obras de urbanização

1 – A realização de quaisquer obras de urbanização sujeitas a licenciamento ou sobre as quais haja sido admitida comunicação prévia é condicionada à piquetagem no terreno. Se a topografia assim o determinar, esta operação poderá ocorrer após os movimentos de terras previstos.

2 – Quando seja considerado conveniente, tal medida será aplicável aos trabalhos de remodelação de terrenos.

Artigo 50.º

Construção em operações de loteamento

A construção em lotes, previstos em operações de loteamento ou outras que prevejam obras de urbanização, só poderá iniciar-se após a conclusão e receção provisória das obras de urbanização e confirmadas as cotas de soleira.

Artigo 51.º

SIR – Sistema da Indústria Responsável

1 – Na sequência da entrada em vigor do SIR – Sistema da Indústria Responsável, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 169/2012, de 1 de agosto, a Câmara Municipal de Alandroal, em reunião camarária de 16 de fevereiro de 2023, definiu e fixou os critérios a observar na avaliação da salvaguarda do equilíbrio urbano e ambiental para efeito da verificação da condição estatuída no n.º 3 do artigo 18.º do referido regime jurídico.

2 – Os critérios, para autorização da instalação de estabelecimento industrial a que se refere a parte 2-B do anexo I do SIR, em edifício cujo alvará de utilização admita comércio, serviços ou armazenagem, quando não exista impacto relevante no equilíbrio urbano e ambiental e para a instalação de estabelecimento industrial a que se refere a parte 2-A do anexo I do SIR, em prédio urbano destinado a utilização habitacional, desde que verificada igualmente a condição referida no número anterior, são os estabelecido no Anexo 1 do presente regulamento.

3 – O procedimento para obtenção da declaração de compatibilidade rege-se, com as necessárias adaptações, pelo regime procedimental aplicável à autorização de utilização de edifícios ou suas frações autónomas constantes do RJUE, sendo tal declaração, quando favorável, inscrita, por simples averbamento, no título de autorização de utilização já existente.

Artigo 52.º

Eficiência energética

1 – As operações urbanísticas devem ser concebidas de modo a potenciarem a localização e a orientação do edifício nas suas vertentes urbana e arquitetónica e a promoverem o conforto térmico, através de soluções que permitam o aquecimento e o arrefecimento passivos, que maximizem os ganhos solares no período de inverno e os controlem no período de verão.

2 – As operações urbanísticas devem promover o aproveitamento de energias renováveis com o objetivo de maximizar a eficiência energética e reduzir as emissões de gases com efeito de estufa, designadamente do sol para aquecimento de águas sanitárias e do vento para secagem de roupa, com recurso a estendais exteriores.

3 – Nas novas edificações deve ser privilegiada a instalação de equipamentos de produção de energia elétrica, calor e frio, e das respetivas infraestruturas, comuns a todo o edifício em detrimento de equipamentos individuais, por fração, por forma a maximizar a sua eficiência energética.

4 – As intervenções nas pré-existências, designadamente as obras de ampliação, não devem comprometer, nem agravar as condições de insolação e ventilação naturais do próprio edifício e dos edifícios confinantes e envolventes.

CAPÍTULO VII

Cedências e compensações

Artigo 53.º

Cedências

As operações urbanísticas previstas no artigo 19.º do presente regulamento estão sujeitas ao regime de cedências previstas no artigo 44.º do RJUE.

Artigo 54.º

Compensação por não cedência

1 – Nos termos e para os efeitos previstos no artigo 44.º n.º 4 do RJUE, sempre que não se justifiquem nos locais das operações urbanísticas relativas a loteamentos ou construção conforme previsto no artigo 57.º n.º 5 do citado diploma, as cedências previstas e regulamentadas pela Portaria n.º 216-B/2008 de 3 de março, é admitida a sua substituição pelo pagamento ao Município de uma compensação em numerário ou em espécie.

2 – Sendo a área de cedência, prevista em plano e no âmbito de operação urbanística, superior ao disposto na citada Portaria, poderá o promotor ser compensado através de dedução nas taxas devidas.

3 – Sempre que da operação de loteamento ou outras de impacte semelhante resultarem sobrecargas das redes de infraestruturas ou rede viária, suscetíveis de pôr em causa ou agravar o seu bom funcionamento, e não havendo condições para o promotor proceder às necessárias obras de melhoramento, poderá a Câmara ser compensada em numerário ou espécie, de acordo com o valor das intervenções ou reforço daquelas redes que se revelarem necessárias à viabilização.

4 – Nos termos e para os efeitos previstos no n.º 4 do artigo 44.º do RJUE, sempre que não se justifiquem nos locais das operações urbanísticas relativas a loteamentos ou de impacte semelhante, as cedências previstas e regulamentadas pela Portaria n.º 216-B/2008 de 3 de março, é admitida a sua substituição pelo pagamento ao Município de uma compensação em numerário ou espécie.

5 – Sendo a área de cedência prevista em plano e no âmbito de operação urbanística, superior ao disposto na citada Portaria, poderá o promotor ser compensado através de dedução nas taxas devidas.

6 – Os pagamentos em espécie dependem de prévia aprovação da Câmara Municipal.

Artigo 55.º

Cálculo do valor da compensação em numerário

1 – O valor da compensação em numerário será calculado de acordo com o seguinte processo:

$$V = K \times C \times c$$

sendo:

V: valor da compensação devida;

K: fator de ponderação em função da localização da operação urbanística;

C: preço p/m² de construção reportado à portaria publicada anualmente (em euros);

c: área de cedência devida (em m²);

O valor de K (fator de ponderação) será o seguinte:

a) Nas Vilas de Alandroal, Terena e Juromenha: 3 %;

b) Nos restantes aglomerados urbanos: 2 %;

c) Na restante área do concelho: 2 %;

d) Nas operações previstas no artigo 38.º do RJUE: 4 %.

2 – O número de fogos ou área de construção habitacional, de comércio, serviços, indústria ou armazéns, com existência legal no prédio objeto de operação urbanística, serão descontados para efeitos do cálculo das cedências exigíveis nos termos da Portaria n.º 216-B/2008 de 3 de março.

3 – A disposição prevista na alínea d) do n.º 1 é aplicável às operações urbanísticas suscetíveis de fracionamento em unidades de alojamento autónomas, conforme previsto no regime dos empreendimentos turísticos, ou outras consideradas de impacte semelhante a loteamento, nos termos do artigo 21.º do presente regulamento.

4 – A compensação é paga em regra em numerário, podendo ser autorizado o seu pagamento em prestações, mediante caução e nos termos dos números seguintes.

5 – O pagamento em prestações é fixado num máximo de seis prestações, não podendo a primeira ser inferior 5.000,00 Euros.

6 – Até à data da emissão do alvará ou do título que corporize a operação urbanística deverá ser paga a primeira prestação e prestada caução pelo valor correspondente ao das prestações vincendas, acrescido dos juros previstos no número seguinte.

7 – Sobre os montantes das prestações vincendas vencem -se juros calculados à taxa legal em vigor.

8 – A caução referida no n.º 3 é prestada a favor do Município mediante garantia bancária autónoma à primeira solicitação, depósito em dinheiro ou seguro-caução.

9 – O montante da caução deve ser reduzido, pela Câmara Municipal, na proporção em que se mostrem pagas as prestações.

10 – O pagamento de cada prestação deve ocorrer durante o mês a que esta corresponda, vencendo -se a última no termo do prazo de execução fixado no alvará ou no título que corporize a operação urbanística.

11 – A falta de pagamento de qualquer prestação implica o vencimento imediato das seguintes, sendo executada a caução.

12 – Encontram-se isentas do pagamento de compensações por não cedência, as operações urbanísticas que consubstanciam cedências ao município.

Artigo 56.º

Cálculo do valor da compensação em espécie

1 – Caso o interessado pretenda pagar o valor devido em numerário, através da cedência de lotes do próprio loteamento, tal avaliação processar-se-á nos termos seguintes:

$$VL = 10 \% \times (0,75 AP + 0,25 AL) \times C$$

sendo:

VL: valor da compensação devida;

AP = STP. (Superfície Total de Pavimentos);

AL: área do lote;

C: preço p/m² de construção reportado à portaria publicada anualmente (em euros).

2 – O pagamento em espécie poderá ainda processar-se, pelo fornecimento de serviços, prédios ou outros bens, realização de obras ou ações do interesse municipal.

3 – Para efeitos registais e notariais, as parcelas de terreno, objeto de doação ao município de Alandroal e destinadas a integrar o domínio público serão avaliadas em 30 % dos valores calculados no n.º 1 do presente artigo.

CAPÍTULO VIII

Deveres dos proprietários

Artigo 57.º

Dever de conservação

1 – Os proprietários de qualquer edifício têm o dever de:

a) Mantê-lo em bom estado de conservação, devendo proceder às beneficiações e reparações necessárias, pelo menos uma vez de oito em oito anos, ou quando para o efeito forem notificados pela Câmara Municipal;

b) Demolir as construções que ameacem ruína ou perigo para a segurança, higiene e salubridade públicas, quando para tal forem notificados pela Câmara Municipal.

2 – Presume -se violação grave do dever de conservação quando:

a) O edifício encontrando -se total ou parcialmente devoluto, tenha vãos desguarnecidos;

b) Estejam em falta elementos decorativos dos edifícios que não sejam acessíveis pelos transeuntes, sendo patente que tal falta resulta de atuação humana.

Artigo 58.º

Deveres de salubridade e segurança

1 – Os proprietários têm o dever de vedar os seus prédios de modo a prevenir questões de salubridade ou segurança públicas relacionadas, nomeadamente, com charcas, matagais, poços, prédios em construção ou em ruína, etc., ou propiciarem a acumulação de detritos, a vagabundagem ou quaisquer utilizações marginais, ou quando, de algum modo a sua situação possa representar perigo para quem aí se deslocar.

2 – A Câmara Municipal poderá intimar o proprietário a vedar convenientemente os prédios, fixando os materiais, tecnologias construtivas a utilizar e prazos para a realização de tais obras, de modo a impedir eficazmente o acesso de estranhos.

3 – Em caso de incumprimento a Câmara poderá substituir -se ao intimado e a expensas deste, para, nas condições constantes daquela ordem lhe dar execução.

Artigo 59.º

Dever de acesso

Os proprietários de prédios em que se localizem infraestruturas públicas, não podem recusar o acesso às mesmas aos funcionários municipais ou outros em quem a Câmara haja delegado trabalhos nas mesmas.

CAPÍTULO IX

Contraordenações

Artigo 60.º

Contraordenações

1 – Para além das contraordenações previstas no artigo 98.º do RJUE são também contraordenações as seguintes violações por ação ou omissão do presente Regulamento:

a) Impedir ou dificultar o acesso dos fiscais municipais, devidamente identificados, às obras (alínea a) do n.º 1 do artigo 32.º);

b) Não prestar de informações solicitadas pelos fiscais (alínea b) do n.º 1 do artigo 32.º);

c) Não comunicar as ações referidas no n.º 4 do artigo 32.º, incluindo os trabalhos promovidos por entidades concessionárias de obras ou serviços públicos;

d) Comunicar as ações referidas no n.º 4 do artigo 32.º, não respeitando o prazo de três dias;

e) Executar qualquer das obras referidas no n.º 4 do artigo 32.º sem a presença da fiscalização municipal, exceto se não existir culpa;

f) Ocupar o espaço público sem obtenção da respetiva licença (n.º 1 do artigo 33.º);

- g) Instalar tapumes sem licença municipal para o efeito (n.º 1 do artigo 35.º);
- h) Instalar ou manter tapumes em desconformidade com a respetiva licença ou em condições que provoquem insalubridade ou perigo para o público (n.º 2 do artigo 35.º);
- i) Instalar amassadouros diretamente para a via pública (n.º 3 do artigo 35.º);
- j) Manter amassadouros sem estanqueidade e a verter para a via pública, quando esta não seja de terra batida (n.º 3 do artigo 35.º);
- k) Proceder a cargas e descargas nas horas de ponta do trânsito, provocando dificuldades na circulação (n.º 4 do artigo 35.º);
- l) Proceder a trabalhos de demolição sem que sejam acauteladas as necessárias condições de segurança (artigo 36.º);
- m) Proceder a trabalhos de demolição sem o cuidado necessário para evitar poluição ambiental (falta ou deficiência de depósitos ou condutas de descarga, falta de rega frequente, etc.) (artigo 36.º);
- n) Falta de balizas, nas condições do artigo 37.º;
- o) Descarregar produtos inflamáveis, corrosivos ou em geral perigosos na via pública ou manter depósitos de tais produtos em local de fácil acesso do público (artigo 38.º);
- p) Manter, um ano após a publicação do presente regulamento, pecuárias caseiras que não cumpram as exigências e os limites estabelecidos no artigo 83.º;
- q) Não realizar obras de beneficiações ou reparação necessárias nos edifícios ou frações autónomas, pelo menos uma vez de oito em oito anos, ou quando para o efeito forem notificados pela Câmara Municipal (alínea a) do n.º 1 do artigo 77.º);
- r) Não demolir construções que ameacem ruína ou perigo para a segurança, higiene e salubridade pública, quando na sequência de notificação para o efeito pela Câmara Municipal (alínea b) do n.º 1 do artigo 77.º);
- s) Não vedar prédios que ponham em causa a salubridade e segurança públicas (n.º 2 do artigo 78.º);
- t) As falsas declarações em Termos de Responsabilidade apresentados por projetistas e (ou) responsáveis por obras.
- u) A realização de obras de escassa relevância urbanística em desacordo com a descrição participada à Câmara;
- v) O desrespeito pelo disposto no n.º 1 do artigo 80.º-A do RJUE.

2 – As coimas aplicáveis variam entre 50 € e 3.700 €, para pessoas singulares e 200 € e 44.500 € para pessoas coletivas, concretizadas no artigo seguinte, e o seu montante efetivo reverte para os cofres do Município, mesmo quando cobrados em juízo.

3 – A tentativa, bem como a negligência, são punidas com metade do valor da coima.

4 – O valor da acumulação de sanções num mesmo processo não pode ultrapassar o limite estabelecido nos números anteriores.

5 – À contraordenação referida na alínea t) do n.º 1 e além da coima, poderá ser fixada a sanção acessória de inibição de subscrição de projetos por prazo variável entre um e três anos.

6 – 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.

Artigo 61.º

Sanções

1 – A coima aplicável às alíneas a), l), o), q), r) e s) do artigo anterior, varia entre 1.000 e 10.000 €, para as pessoas singulares, e entre 2.000 e 30.000 €, para as pessoas coletivas.

2 – A coima aplicável à alínea m), do número anterior, varia entre 500 e 3.000 €, para as pessoas singulares, e entre 1.000 e 25.000 €, para as pessoas coletivas.

3 – A coima aplicável às alíneas b), e) e p), do número anterior, varia entre 500 e 2.000 €, para as pessoas singulares, e entre 1.000 e 20.000 €, para as pessoas coletivas.

4 – A coima aplicável às alíneas c) e n), do número anterior, varia entre 100 e 500 €, para as pessoas singulares, e entre 250 e 5.000 €, para as pessoas coletivas.

5 – A coima aplicável às alíneas h), segunda parte (em condições que provoquem insalubridade ou perigo para o público) e j), do número anterior, varia entre 100 e 300 €, por dia efetivo, para as pessoas singulares, e entre 250 e 5.000 €, por dia efetivo, para as pessoas coletivas.

6 – A coima aplicável à alínea d) do número anterior, varia entre 80 e 300 €, para as pessoas singulares, e entre 200 e 3.000 €, para as pessoas coletivas.

7 – A coima aplicável às alíneas f), g), h), primeira parte (Instalar ou manter tapumes em desconformidade com a respetiva licença) e i), do número anterior, varia entre 50 € e 100 € por dia efetivo, para as pessoas singulares, e entre 200 € e 400 € por dia efetivo, para as pessoas coletivas, até ser obtida a licença ou removida a situação de infração.

8 – A coima aplicável à alínea l), do número anterior, varia entre 200 e 600 €, para as pessoas singulares, e entre 400 e 1.800 €, para as pessoas coletivas.

9 – A coima aplicável à alínea t), do número anterior, varia entre 500 e 2.500 €, para as pessoas singulares, e entre 1.000 e 5.000 €, para as pessoas coletivas.

Artigo 62.º

Sanções acessórias

1 – As contraordenações previstas no n.º 1 do artigo anterior podem ainda determinar a aplicação de sanções acessórias, quando a gravidade da infração o justifique, nomeadamente por reincidência no caso de violação das alíneas a, b), e), l), m), o), q), r), s) e t) do n.º 1 do artigo 80.º

2 – As sanções acessórias passíveis de aplicação são as seguintes:

a) A apreensão dos objetos pertencentes ao agente que tenham sido utilizados como instrumento na prática da infração;

b) A interdição do exercício no município, até ao máximo de quatro anos, da profissão ou atividade conexas com a infração praticada;

c) A privação do direito a subsídios outorgados pelo município.

3 – As sanções previstas no n.º 2, bem como as previstas no artigo anterior e no artigo 98.º do RJUE, quando aplicadas a industriais de construção civil, são comunicadas ao IMPIC (Instituto dos Mercados Públicos do Imobiliário e da Construção).

4 – As sanções aplicadas, ao abrigo do disposto nas alíneas e), f) e g) do n.º 1 do artigo 98.º do RJUE, aos autores dos projetos, responsáveis pela direção técnica da obra, ou a quem subscreva o termo de responsabilidade previsto no artigo 63.º do RJUE são comunicadas à respetiva ordem ou associação profissional, quando exista.

5 – A interdição de exercício de atividade prevista na alínea b) do n.º 2, quando aplicada a pessoa coletiva, estende -se a outras pessoas coletivas constituídas pelos mesmos sócios.

6 – Para efeitos de aplicação do presente artigo, considera -se que há reincidência quando a infração é cometida antes de decorrido um ano sobre o dia em que tiver findado o cumprimento da pena aplicada por virtude de infração anterior.

7 – A prescrição da coima, a amnistia, o perdão genérico e o indulto, não obstam à verificação da reincidência.

CAPÍTULO X

Disposições finais e transitórias

Artigo 63.º

Pecuárias caseiras

1 – A existência e o pedido de instalação de pecuárias caseiras rege-se pelo regime estabelecido pelo n.º 2.º/1 e 5, e Tabela n.º 2, ambos do Anexo II do Decreto -Lei n.º 214//2008, de 10 de novembro.

2 – As pecuárias caseiras existentes à data da publicação do presente regulamento terão de ser reconvertidas para os limites e as condições previstas na lei citada no número anterior, no prazo de um ano, se os não cumprirem.

Artigo 64.º

Regime transitório

1 – O presente regulamento aplica-se aos requerimentos registados nos serviços após a data da sua entrada em vigor.

2 – Aos processos de informação prévia, de licenciamento, de autorização ou de comunicação prévia que decorram no momento da entrada em vigor do presente regulamento continuam a aplicar-se as normas anteriores, mesmo que agora revogada, exceto no que respeita ao cálculo das cedências e compensações. Neste caso, será aplicado o regime vigente à data do pedido de emissão do alvará de licença de construção ou loteamento ou da comunicação referida no n.º 2 do artigo 16.º

3 – O pedido de alterações registado antes da entrada em vigor deste regulamento, mas que vai ser decidido após esta entrada em vigor, será tratado de acordo com o regulamento e as normas anteriores.

4 – As deliberações da Câmara e as decisões dos seus Vereadores tomadas antes da entrada em vigor do presente regulamento que estabeleçam compromissos ou definam direitos de particulares em matéria abrangida pelo anterior ou pelo presente regulamento, desde que legais e atempadamente notificadas aos interessados serão integralmente respeitadas pela Câmara.

5 – Para efeitos de aplicação do presente artigo, considera-se como data de início do procedimento de licenciamento ou autorização a data de entrada nos serviços do requerimento de informação prévia, seguido do pedido de licenciamento ou autorização, nos termos legais, ou do requerimento de licenciamento ou de autorização ou da entrega da comunicação prévia ou ainda do requerimento de alterações, consoante o que for aplicável.

6 – Para efeitos de aplicação do presente artigo, os pedidos de prorrogações e de autorização de utilização consideram -se processos novos, iniciados na data do respetivo requerimento.

Artigo 65.º

Delegação e Subdelegação de Competências

1 – Sem prejuízo do disposto na lei geral sobre a matéria, as competências conferidas no presente Regulamento à Câmara Municipal de Alandroal podem ser delegadas no presidente da Câmara Municipal de Alandroal, com faculdade de subdelegação nos vereadores e nos dirigentes dos serviços municipais.

2 – Sem prejuízo do disposto na lei geral sobre a matéria, as competências cometidas ao presidente da Câmara Municipal de Alandroal podem ser delegadas nos vereadores, com faculdade de subdelegação, ou nos dirigentes dos serviços municipais.

Artigo 66.º

Dúvidas e Omissões

1 – A tudo o que não estiver expressamente previsto no presente Regulamento aplica-se a legislação em vigor.

2 – Sem prejuízo do disposto no número anterior, os casos omissos ou as dúvidas suscitadas na interpretação do presente Regulamento serão resolvidos por deliberação da Câmara Municipal de Alandroal, mediante propostas dos serviços devidamente fundamentada.

Artigo 67.º

Proteção de dados

1 – Sempre que ao abrigo do presente Regulamento se proceda ao tratamento de dados pessoais, sem prejuízo das demais condições legalmente previstas, devem ser respeitados as condições dos números seguintes.

2 – Na aplicação do presente regulamento serão respeitados os princípios da licitude, lealdade e transparência (os tratamentos devem ser realizados nas condições previstas na legislação e neste Regulamento, prestando todas as informações devidas aos titulares), da minimização (só tratando os dados pessoais absolutamente necessários), da limitação das finalidades (apenas para as finalidades deste Regulamento) da exatidão (os dados devem ser exatos e os inexatos devem ser retificados) da limitação da conservação (pelo tempo necessário ao procedimento administrativo e ao cumprimento dos prazos dos regulamentos arquivísticos) da integridade e confidencialidade (de modo a evitar qualquer forma de tratamento, perda ou eliminação não autorizados ou ilícitos) e da responsabilidade (de modo a comprovar o respeito pelos anteriores).

3 – No momento da recolha de dados junto dos titulares dos dados ou se a recolha não ocorrer junto dos titulares da primeira notificação ou ato processual realizado com os titulares após a recolha dos dados, devem ser prestados, por escrito e de modo comprovado, as seguintes informações aos titulares dos dados sobre o tratamento dos dados pessoais e sobre os seus direitos:

a) O responsável pelo tratamento é o Município de Alandroal que poderá contactar através do telefone 268440040 ou do e-mail geral@cm-alandroal.pt;

b) O Município designou Encarregado de Proteção de Dados o qual poderá ser contato através do e-mail XXX318180097;

c) Os tratamentos de dados não sensíveis são necessários para o cumprimento das obrigações jurídicas previstas no presente Regulamento e para o exercício de atribuições legais e funções de interesse público e de autoridade pública do Município;

d) Os dados pessoais serão conservados pelos prazos de tramitação processual acrescidos dos prazos previstos na regulamentação arquivística. Só serão transmitidos a outras entidades públicas nos termos previstos e para cumprimento da legislação.

e) Mediante contato com o responsável pelo tratamento ou com o encarregado de proteção de dados, poderá, nos termos previsto na lei, exercer os direitos de confirmação do tratamento dos dados, acesso aos dados, retificação de dados, limitação do tratamento, apresentar reclamação à autoridade de controlo – Comissão Nacional de Proteção de Dados, apagamento dos dados, portabilidade dos dados e oposição ao tratamento.

f) Para mais informações poderá contactar o responsável pelo tratamento e encarregado de proteção de dados e consultar a política de privacidade no site do Município de Alandroal.

Artigo 68.º

Entrada em vigor

O presente regulamento entra em vigor quinze dias após a sua publicação no *Diário da República*.

Artigo 69.º

Norma Revogatória

Fica revogado Regulamento da Edificação e Urbanização do Município de Alandroal publicado no Diário da República, 2.ª série, n.º 155, Apêndice 100, de 8 de julho de 2003, bem como todas as dispo-

sições em matéria de urbanismo e edificação, ínsitas em regulamentação municipal, que se revelem contrárias ou incompatíveis com as presentes normas.

ANEXO 1

Tabela com a definição dos critérios a observar na avaliação da salvaguarda do equilíbrio urbano e ambiental (referente ao n.º 2 do artigo 51.º)

Instalação de estabelecimento industrial a que se refere a parte 2-B do anexo I do SIR, em fração, edifício ou parte do mesmo, cujo alvará de utilização admita comércio, serviços ou armazenagem (alínea a) do n.º 3 do artigo 18.º do SIR)	Instalação de estabelecimento industrial a que se refere a parte 2-A do anexo I do SIR, em fração, edifício ou parte do mesmo, cujo alvará de utilização admita habitação (alínea b) do n.º 3 do artigo 18.º do SIR)
Obtenção de autorização escrita da totalidade dos condóminos, em edifícios constituídos em regime de propriedade horizontal, à exceção daquelas atividades em que o próprio diploma específico já impede que se realizem em frações autónomas.	Obtenção de autorização escrita da totalidade dos condóminos, em edifícios constituídos em regime de propriedade horizontal, à exceção daquelas atividades em que o próprio diploma específico já impede que se realizem em frações autónomas.
As águas residuais/efluentes da atividade industrial deverão ter características similares às águas residuais domésticas, aquando da descarga ao coletor público respetivo.	As águas residuais/efluentes da atividade industrial deverão ter características similares às águas residuais domésticas, aquando da descarga ao coletor público respetivo.
Os resíduos resultantes da atividade devem ter características similares aos resíduos urbanos, entendendo-se por resíduos urbanos os que possuam composição e características semelhantes aos produzidos nas habitações, sendo que se tal requisito não se verificar deverá proceder-se à contratação de um operador credenciado para efetuar a sua recolha e encaminhamento.	Os resíduos resultantes da atividade devem ter características similares aos resíduos urbanos, entendendo-se por resíduos urbanos os que possuam composição e características semelhantes aos produzidos nas habitações, sendo que se tal requisito não se verificar deverá proceder-se à contratação de um operador para efetuar a sua recolha e encaminhamento.
A realização de quaisquer obras de alteração decorrentes da adaptação da fração, do edifício ou parte do mesmo, para o exercício da atividade industrial, ainda que isentas de controlo prévio, não poderão invalidar a continuidade da conformidade legal e da idoneidade da fração, do edifício ou parte do mesmo, para a utilização comercial, prestação de serviços ou armazenagem.	A realização de quaisquer obras de alteração decorrentes da adaptação da fração, do edifício ou parte do mesmo, para o exercício da atividade industrial, ainda que isentas de controlo prévio, não poderão invalidar a continuidade da conformidade legal e da idoneidade da fração, do edifício ou parte do mesmo, para a utilização habitacional.
O ruído resultante do exercício da atividade industrial não deverá causar incómodos a terceiros, devendo garantir-se o cumprimento do disposto no artigo 13.º do Regulamento Geral do Ruído, estabelecido pelo Decreto-Lei n.º 9/2007, de 17 de janeiro, na sua atual redação, que regulamenta as disposições relativas às atividades ruidosas permanentes.	O ruído resultante do exercício da atividade industrial não deverá causar incómodos a terceiros, devendo garantir-se o cumprimento do disposto no artigo 13.º do Regulamento Geral do Ruído, estabelecido pelo Decreto-Lei n.º 9/2007, de 17 de janeiro, na sua atual redação, que regulamenta as disposições relativas às atividades ruidosas permanentes.
O estabelecimento industrial deverá garantir as condições de segurança contra incêndio em edifícios, nos termos do Decreto-Lei n.º 220/2008, de 12 de novembro, na sua atual redação. Sem prejuízo da existência de um alvará de autorização de utilização que o enquadra nas utilizações-tipo II a XI, conforme o uso específico atribuído, o exercício da atividade industrial numa fração, edifício ou parte do mesmo, destinado a comércio, serviços ou armazenagem, deverá cumprir cumulativamente o disposto no DL citado, no que é aplicável à utilização-tipo XII.	O estabelecimento industrial deverá garantir as condições de segurança contra incêndio em edifícios, nos termos do Decreto-Lei n.º 220/2008, de 12 de novembro, na sua atual redação. Sem prejuízo da existência de um alvará de autorização de utilização que o enquadra na utilização-tipo I, o exercício da atividade industrial numa fração ou edifício destinado a habitação deverá cumprir cumulativamente o disposto no DL citado, no que é aplicável à utilização-tipo XII.
As instalações afetas à atividade industrial deverão salvaguardar a correta ventilação, de modo a evitar acumulação de odores, bem como de eventuais gases resultantes da atividade, passíveis de incomodar terceiros.	As instalações afetas à atividade industrial deverão salvaguardar a correta ventilação de modo a evitar acumulação de odores, bem como de eventuais gases resultantes da atividade, passíveis de incomodar terceiros.
No exercício da atividade industrial deverão ser cumpridas as normas relativas à segurança e saúde no trabalho, bem como da segurança alimentar (HACCP).	No exercício da atividade industrial deverão ser cumpridas as normas relativas à segurança e saúde no trabalho, bem como da segurança alimentar (HACCP).
Sempre que se trate de atividade industrial que careça de abastecimento, entrega ou recolha de matérias-primas, embalagens e produtos, no local ou a partir do local de exercício da atividade industrial, este fluxo apenas poderá ocorrer entre as 8:00h e as 20.00h, nos dias úteis.	Sempre que se trate de atividade industrial que careça de abastecimento, entrega ou recolha de matérias-primas, embalagens e produtos, no local ou a partir do local de exercício da atividade industrial, este fluxo apenas poderá ocorrer entre as 8:00h e as 20.00h, nos dias úteis.

318180097