



Município de
PINHEL

**REGULAMENTO DE FISCALIZAÇÃO MUNICIPAL DE OPERAÇÕES
URBANÍSTICAS**

Julho 2013

Regulamento de Fiscalização Municipal de Operações Urbanísticas

Preâmbulo

O presente Regulamento visa estabelecer as condições de atuação do Sector de Fiscalização Municipal, delimitando objetivamente as áreas de intervenção de tal serviço e as respetivas atribuições, consubstanciadas num conjunto de deveres gerais e específicos a que se encontram obrigados os respetivos funcionários, bem como um conjunto de regras a que devem obediência no exercício das suas funções, com vista a assegurar a melhoria dos seus serviços e dos serviços de todos aqueles que fazem da atividade de construção civil o seu modo de vida, procurando, desta forma, contribuir para a melhoria da qualidade de vida da população residente na área deste concelho.

CAPÍTULO I DISPOSIÇÕES GERAIS

Artigo 1.º Âmbito e objeto

1 - O presente Regulamento de Fiscalização Municipal estabelece as normas gerais e específicas a que deve obedecer a atividade de fiscalização administrativa relativa a quaisquer operações urbanísticas, independentemente da sua sujeição a controlo prévio, bem como as regras de conduta que devem pautar a atuação dos funcionários encarregues dessa atividade.

2 - A fiscalização administrativa destina-se a assegurar a conformidade daquelas operações com as disposições legais e regulamentares aplicáveis e a prevenir os perigos que da sua realização possam resultar para a saúde e segurança das pessoas.

Artigo 1A.º Lei habilitante

No uso da competência que está cometida às câmaras municipais nos termos do artigo 241.º da Constituição da República Portuguesa, do artigo 64.º, n.º 5, alínea *b*) e n.º 7, alínea *a*) da Lei n.º 169/99, de 18 de setembro, alterada pela Lei n.º 5A/2002, de 11 de janeiro, do artigo 3.º do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, alterado pelo Decreto-Lei n.º 177/2001, de 4 de junho e pela Lei n.º 60/2007 de 4 de setembro, foi elaborado o presente Regulamento.

Artigo 2.º Competência

1 - Sem prejuízo das competências por lei atribuídas a outras entidades, compete ao presidente da câmara municipal, com a faculdade de delegação em qualquer dos vereadores, a fiscalização administrativa de todas as obras que se incluam no âmbito de aplicação do artigo 1.º e que decorram na área deste concelho.

2 - No exercício da atividade de fiscalização, o presidente da câmara municipal é auxiliado por funcionários municipais com formação adequada, a quem incumbe preparar e executar as suas decisões.

3 - O presidente da Câmara pode solicitar a colaboração de quaisquer autoridades administrativas ou policiais, através dos seus funcionários e agentes, havendo o dever de comunicação recíproca sempre que haja lugar à sobredita intervenção.

Artigo 3.º

Composição

O serviço de fiscalização a que se refere o n.º 2 do artigo anterior, atua através de técnicos superiores, de assistentes técnicos e de fiscais municipais, devidamente credenciados para o efeito.

Artigo 4.º

Modo de atuação

1 - Cada funcionário com funções de fiscalização exerce na área específica a que for afeta a vigilância sobre todo o território municipal, quer para assegurar a conformidade das operações urbanísticas em curso com as normas legais e regulamentares aplicáveis, e com as condições do licenciamento ou comunicação prévia, quer para prevenir os perigos que da sua realização possam resultar para a saúde e segurança das pessoas.

2 - Não obstante estarem obrigados a comunicar todas as infrações de que tenham conhecimento, os funcionários do sector de fiscalização municipal de operações urbanísticas respondem apenas pela vigilância estrita da área que lhes for atribuída, nos termos fixados no artigo 5.º do presente de Regulamento.

3 - Sem prejuízo do disposto no número anterior, os funcionários da fiscalização municipal de operações urbanísticas podem vir a atuar em outras áreas que não a sua se tal lhes for ordenado por conveniência de serviço.

4 - A mudança de área não isenta os aludidos funcionários do cumprimento dos demais deveres gerais e específicos previstos no presente Regulamento e na lei geral.

5 - No exercício da sua atividade, os referidos funcionários atuam em grupo.

6 - A fim de permitir o adequado controlo das operações urbanísticas a que se reporta o presente Regulamento, é fornecida aos funcionários da fiscalização, pela unidade orgânica competente, uma listagem das mesmas, com periodicidade mensal, e relativa à área específica de vigilância que lhes for atribuída.

7 - De igual forma, e para os mesmos efeitos, é fornecida aos aludidos funcionários listagem das obras cujo prazo das licenças ou comunicações prévia haja expirado no mês imediatamente anterior.

8 - Com a entrega da listagem referida no número anterior, e no prazo de 15 dias, devem aqueles deslocar-se ao local, a fim de verificarem se a obra está ou não concluída, de tudo lavrando informação escrita.

5.º

Área de atuação

1 - A área do concelho de Pinhel é dividida em duas zonas, identificadas com as Letras A e B, conforme planta anexa ao presente Regulamento.

2 - Cada uma das aludidas zonas ficará sob a responsabilidade de um fiscal municipal.

3 - Será implementado um sistema rotativo dos fiscais pelas duas zonas do concelho.

Artigo 6.º

Da participação

- 1 - Todos os atos detetados pela fiscalização de obras que constituam infração ao presente de Regulamento e às disposições da lei geral devem ser participados, através de informação escrita.
- 2 - As participações devem identificar de forma clara, objetiva e pormenorizada, o autor e características da infração, a localização da obra e as testemunhas presenciais da situação objeto do auto de notícia.
- 3 - Os autos de notícia serão remetidos e submetidos à apreciação do superior hierárquico que dará seguimento ao procedimento administrativo adequado.
- 4 - As participações acima referidas deverão ter por base o documento preliminar denominado "Ficha de Acompanhamento de Operações Urbanísticas", conforme modelo em anexo ao presente Regulamento, o qual deverá ser devidamente preenchido pela equipa da fiscalização durante a inspeção ao local onde se desenvolvam as atividades - operações urbanísticas - sujeitas a fiscalização municipal.

CAPÍTULO II

SECÇÃO I

DO LOCAL DA OBRA

Artigo 7.º

Elementos sujeitos a fiscalização

- 1 - É da competência específica dos fiscais municipais a verificação, no local da obra, e no prazo máximo de 5 dias da data de notificação de início dos trabalhos, dos seguintes elementos:
 - a) Aviso que publicita a respetiva operação urbanística e o respetivo alvará de licença ou autorização;
 - b) Placas identificadoras do autor do projeto, do construtor e alvarás, e do técnico responsável pela direção técnica da obra;
 - c) Estaleiros de obra devidamente tapados;
 - d) Livro de obra e registo no mesmo e cópia do processo licenciado ou autorizado relativo à mesma;
 - e) Tapumes e ocupação da via pública;
 - f) Verificação da implantação.
- 2 - O disposto na alínea e) do n.º 1 só será objeto de fiscalização relativamente às operações urbanísticas previstas no Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de Dezembro, e ulteriores alterações que confinem com a via pública e em que não esteja dispensada a colocação de tais vedações.

SECÇÃO II

DA OCUPAÇÃO DE VIA PÚBLICA

Artigo 8.º

Definição

Para efeitos do presente Regulamento entende-se por via pública a área do domínio público ou privado da autarquia, inclusive áreas sobranes à construção, e independentemente do fim a que se destinem ou do estado em que se encontrem.

Artigo 9.º **Competência**

O cumprimento das regras previstas no anexo I, relativas à ocupação da via pública e resguardo e abertura de valas, consagradas no Regulamento da Urbanização e da Edificação, é da competência do sector de fiscalização municipal.

SECÇÃO III **DA VERIFICAÇÃO DO PROJETO**

Artigo 10.º **Atos sujeitos a fiscalização**

1 - É da competência específica do serviço de fiscalização municipal a verificação do cumprimento dos projetos, designadamente; implantação do edifício, alinhamento e cota de soleira;
2 - Todos os atos de inspeção serão objeto de registo pelo funcionário municipal do sector de fiscalização responsável pela área onde se encontra a ser realizada a obra, licenciada ou alvo de comunicação prévia. O registo será exarado no livro de obra e na ficha de acompanhamento de operações urbanísticas.

Artigo 11.º **Fases da fiscalização**

1 - A atividade de fiscalização municipal exercida, exclusivamente, pelos fiscais municipais dever-se-á desdobrar em duas fases, as quais deverão corresponder à realização de inspeção ao local da obra, a saber:

- 1.ª Fase - início dos trabalhos e sempre durante a fase de consolidação da estrutura da edificação;
 - 2.ª Fase - imediatamente após a consolidação da operação urbanística executada de acordo com o projeto aprovado.
- 2 - Os funcionários do serviço de fiscalização procedem ainda e apenas quando tal tenha sido requerido e ordenado, à inspeção ou à vistoria:
- a) No âmbito dos processos administrativos de simples escassa relevância urbanística;
 - b) No âmbito de processos de reclamação;
 - c) No âmbito de processos de obras intimadas;
 - d) No âmbito dos arrendamentos urbanos;
 - e) Para efeitos de constituição do prédio em regime de propriedade horizontal, nos termos dos artigos 1414.º e seguintes do Código Civil, com a redação atual;
 - f) No âmbito de processos de autorização de utilização.

SECÇÃO IV **DO LIVRO DE OBRA**

Artigo 12.º

Disposições genéricas

- 1 - Compete ao sector de fiscalização municipal a verificação regular no livro de obra de factos contrários ao projeto aprovado.
- 2 - Compete-lhe também verificar se no aludido livro estão a ser lavrados os registos impostos pelo n.º 2 do artigo 97.º do Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação.

CAPÍTULO III

DOS DIREITOS E DAS OBRIGAÇÕES DOS DONOS DA OBRA E DOS E DOS TÉCNICOS RESPONSÁVEIS PELA DIREÇÃO DE FISCALIZAÇÃO DA OBRA

Artigo 13.º

Direitos dos promotores de obras

- 1 - O titular do alvará de licença ou admissão de comunicação prévia tem direito à pronta informação, a prestar pelo Sector de Fiscalização Municipal, sempre que ocorra uma das seguintes situações:
 - a) Comunicação para baixa de responsabilidade na direção de fiscalização da obra;
 - b) Comunicação para baixa de responsabilidade do titular do alvará de industrial de construção civil.
- 2 - A comunicação prevista no n.º 1, alínea a) destina-se a permitir a rápida substituição do técnico, por forma a evitar o embargo subsequente da obra.

Artigo 14.º

Obrigações dos promotores de obras

- Por forma a permitir o desempenho das funções específicas descritas no artigo 7.º do presente Regulamento, os promotores das obras obrigam-se a:
- a) Publicitar, no prazo de 10 dias após a emissão do alvará de licença ou admissão de comunicação prévia, colocando em local bem visível do exterior, na fachada principal ou junto à via principal de acesso à construção, o aviso a que alude o n.º 1 do artigo 78.º do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de Dezembro, e ulteriores alterações;
 - b) Proceder à execução de estaleiros e instalações de apoio à obra conforme plano de ocupação de via pública previamente aprovado;
 - c) Possibilitar o acesso à obra, em condições de segurança, aos funcionários do serviço de fiscalização;
 - d) Conservar no local da obra todas as peças do projeto aprovado, licença ou comunicação prévia e livro de obra, bem como outros documentos oficiais relacionados com a mesma, devendo o livro de obra corresponder ao modelo preconizado pela Portaria conjunta dos membros do Governo responsáveis pelas obras públicas e pelo ordenamento do Território;
 - e) Facultar aos funcionários do serviço de fiscalização a documentação a que se refere a alínea anterior;

- f) Solicitar aos serviços competentes, em caso de extravio da indicada documentação, e num prazo de cinco dias contados do conhecimento do facto, segunda via da documentação;
- g) Adotar igual procedimento quando se verifique a conclusão de um livro de obra;
- h) Entregar nos serviços de fiscalização o livro de obra sempre que tenha sido feita a comunicação de baixa de responsabilidade do diretor de fiscalização da obra e ou industrial de construção civil;
- i) Substituir o técnico responsável pela direção de fiscalização da obra e ou industrial de construção civil, logo que tenha sido feita a comunicação a que alude o artigo anterior.

Artigo 15.º

Obrigações dos diretores técnicos de fiscalização das obras

Por forma a permitir o normal desempenho das atribuições cometidas ao serviço de fiscalização de obras, os técnicos responsáveis pela direção de fiscalização da obra obrigam-se a:

- a) Comunicar a mudança de residência ou de escritório para efeitos de notificação;
- b) Tratar junto da Câmara Municipal dos assuntos de carácter técnico específico que se relacionem com as obras de sua responsabilidade, sempre que para isso seja convocado;
- c) Comunicar a baixa de responsabilidade na direção de fiscalização da obra, para a qual tenha entregue inicialmente termo de responsabilidade;
- d) Referenciar junto do serviço de fiscalização as omissões e erros do projeto, bem como eventuais diferenças entre as condições do local e as mencionadas nas peças desenhadas e escritas.

Artigo 16.º

Deveres dos industriais de construção civil

O disposto neste capítulo aplica-se com as necessárias adaptações aos titulares de certificados ou títulos de registo de industrial de construção civil.

CAPÍTULO IV DO EMBARGO E DEMOLIÇÃO

Artigo 17.º

Objeto

Todas as operações urbanísticas que caindo no âmbito de aplicação do presente Regulamento estiverem a ser executadas irregularmente, poderão ser objeto de embargo administrativo.

Artigo 18.º

Procedimento de embargo

1 - O conhecimento da ordem de embargo, obriga os funcionários da fiscalização a lavrar o respetivo auto e a proceder à notificação da ordem de embargo com observância das exigências legais.

- 2 - Sempre que não for possível proceder à notificação pessoal da ordem de embargo, o ato será notificado por meio de carta registada e publicitado através da afixação de editais no local da obra.
- 3 - O acatamento e respeito do embargo decretado será objeto de fiscalização, no prazo de cinco dias contados da data da sua notificação e, mensalmente, até que a legalidade urbanística venha a ser reposta dentro dos prazos fixados no artigo 104.º do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de Dezembro, e ulteriores alterações.
- 4 - O desrespeito da ordem de embargo obriga a fiscalização de obras a lavrar auto de desobediência a remeter ao sector de contra-ordenações que o encaminhará para o tribunal competente para efeitos de instauração do correspondente procedimento criminal.

Artigo 19.º

Verificação de ordens de demolição

- 1 - Compete à fiscalização municipal, verificar o cumprimento voluntário e atempado da ordem de demolição de obras insusceptíveis de regularização.
- 2 - O aludido ato de verificação ocorrerá no prazo de 10 dias contados após o termo do prazo fixado ao infrator para o efeito.
- 3 - O disposto nos números anteriores é aplicável à verificação do cumprimento da notificação para reposição do terreno na situação anterior à infração detetada.

CAPÍTULO V

DOS DEVERES DOS FUNCIONÁRIOS DO SECTOR DE FISCALIZAÇÃO

Artigo 20.º

Deveres genéricos

Todo e qualquer funcionário do Sector de Fiscalização Municipal, no âmbito das suas atribuições, deverá:

- a) Acatar e cumprir a lei, pontual e integralmente;
- b) Manter-se informado sobre o conteúdo da lei reguladora da fiscalização municipal de obras;
- c) Informar pronta e imediatamente os seus superiores hierárquicos de todos os assuntos correntes do serviço de fiscalização de obras;
- d) Dar, em tempo oportuno e útil, andamento e seguimento às solicitações de fiscalização que lhes sejam requeridas;
- e) Participar todas as ocorrências de que tomem conhecimento no exercício da atividade de fiscalização e de vigilância do território, independentemente de se tratar da sua área específica de atuação;
- f) Cumprir com diligência todas as ordens dos superiores hierárquicos, relativas à atividade de fiscalização;
- g) Usar de moderação e compreensão com o público e munícipes em geral, por forma a evitar conflitos ou perante os mesmos lhes aumentar a gravidade;
- h) Andar munidos de identificação.

Artigo 21.º

Deveres específicos

Os funcionários do Sector de Fiscalização Municipal estão ainda obrigados a:

- a) Proceder a todas as notificações pessoais que lhes sejam requeridas e, bem assim, à afixação de editais para efeitos de notificação;
- b) A lavrar participação para embargo de todas as obras que estejam a ser executadas sem a respetiva licença ou comunicação prévia, em desconformidade com o projeto aprovado ou com as condições do licenciamento ou comunicação prévia, ou em violação da normas legais e regulamentares aplicáveis;
- c) Elaborar relatório mensal da atividade desenvolvida, o qual deve ser entregue ao superior hierárquico até ao dia 3 do mês subsequente àquele a que disser respeito;
- d) Lavrar informação escrita sobre o desrespeito de atos administrativos que hajam determinado qualquer das medidas de tutela da legalidade urbanística previstas no Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de Dezembro, e ulteriores alterações, para efeitos de comunicação, junto do tribunal competente, da prática do crime de desobediência previsto no artigo 348.º do Código Penal.

Artigo 22.º

Incompatibilidades

Os funcionários incumbidos da fiscalização de municipal não devem intervir na elaboração de projetos relacionados com operações urbanísticas, nem encarregar-se de quaisquer trabalhos a executar na área deste município ou associar-se a industriais de construção civil ou fornecedores de materiais, e nem representar empresas cuja atividade se desenvolva no concelho.

Artigo 23.º

Responsabilidade disciplinar

Os funcionários abrangidos pelo presente Regulamento que deixem de participar infrações ou prestem falsas informações sobre infrações a disposições legais ou regulamentares relativas ao licenciamento ou comunicação prévia de que tiverem conhecimento no exercício das suas funções, ficam constituídos em responsabilidade disciplinar, punível nos termos da lei geral.

CAPÍTULO VI

SANÇÕES

Artigo 24.º

Contra-ordenações

1 - Sem prejuízo da responsabilidade civil, criminal ou disciplinar, são puníveis como contra-ordenação:

a) O incumprimento das obrigações previstas respetivamente nas alíneas e), f), g), h) e i) do artigo 14.º do presente Regulamento;

b) O incumprimento das obrigações previstas, respetivamente, nas alíneas a), b), c), d) e e), do artigo 15.º, do presente Regulamento.

2 - A contra-ordenação prevista na alínea a) do n.º 1 é punível com coima graduada de 500 euros a 5000 euros, no caso de pessoa singular, ou até 15 000 euros, no caso de pessoa coletiva.

3 - A contra-ordenação prevista na alínea b) do n.º 1 é punível com coima graduada de 250 euros a 500 euros, no caso de pessoa singular, ou até 2500 euros, no caso de pessoa coletiva.

4 - A contra-ordenação prevista na alínea c) do n.º 1 é punível com coima graduada de 125 euros a 500 euros).

CAPÍTULO VI

DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

Artigo 25.º

Casos omissos

1 - Nos casos omissos aplicar-se-á a legislação em vigor.

2 - Para a resolução de conflitos na aplicação do presente Regulamento é competente a Câmara Municipal de Pinhel, sem prejuízo dos interessados poderem requerer a intervenção da comissão arbitral prevista no artigo 118.º do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de Dezembro com as ulteriores alterações.

Artigo 26.º

Processos pendentes

As disposições do presente Regulamento aplicam-se aos processos pendentes à data da sua entrada em vigor.

Artigo 27.º

Entrada em vigor

O presente Regulamento entra em vigor no dia imediato à sua publicação na 2.ª série do Diário da República.

MODELO

Ficha de acompanhamento de operações urbanísticas

Nome _____

N.º do Processo _____

Licença/ Admissão n.º _____

Localização _____

Data da Visita _____

MATÉRIA OBJECTO DE INSPECÇÃO

Realização de operações urbanísticas não sujeitas a controlo prévio _____

Realização de operações urbanísticas sujeitas a prévio licenciamento



ou comunicação prévia com o respetivo alvará ou recibos _____

Realização de operações urbanísticas sujeitas a prévio licenciamento

ou comunicação prévia sem o respetivo alvará ou admissão _____

SIM NÃO

Afixação de forma visível do exterior do prédio do aviso que publicita o pedido

Afixação de forma visível do exterior do prédio do aviso que publicita o alvará ou comunicação prévia

Livro de obra no local

Registos do estado de execução das obras no livro de obra

Cumprimento das condições relativas à ocupação da via pública ou à colocação de tapumes e vedações

Operação urbanística a ser executada de acordo com projeto, ou comunicação prévia aprovado ou admitida

Conclusão da operação urbanística dentro dos prazos fixados para o efeito

RELATÓRIO SOBRE A SITUAÇÃO DA OBRA

PROPOSTA DE ACTUAÇÃO



O fiscal

