



Regulamento Municipal da Urbanização e Edificação

NOTA INTRODUTÓRIA

O Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de Dezembro, com as alterações introduzidas pela Lei n.º 60/2007, de 4 de Setembro, adiante designado Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação (RJUE), introduziu alterações profundas no regime jurídico do licenciamento municipal das operações de loteamento, obras de urbanização e obras particulares, procedendo à sua unificação num só diploma.

Face às disposições deste diploma legal, e em conformidade com os poderes regulamentares que lhes são atribuídos pelos Artigos 112.º, n.º 8, e 241.º da Lei Constitucional, devem os Municípios aprovar os respectivos regulamentos municipais, possibilitando que sejam ajustadas às suas especificidades algumas das regras gerais consignadas pelo RJUE.

O presente Regulamento procede à adaptação de regras relativas à urbanização e edificação, bem assim regula o lançamento e liquidação das taxas que sejam devidas pela realização das respectivas operações urbanísticas e respectivas compensações. Teve-se em consideração a tramitação processual definida pelo Sistema de Gestão da Qualidade orientada para a simplificação procedimental sempre que a Lei habilitante o não impeça.

Foi dispensada a apreciação pública do diploma, a que se refere o n.º 1 do Artigo 118.º do Código do Procedimento Administrativo, dispensa que colhe fundamento no facto de não se encontrar publicado o quadro legal que enforma a audição dos interessados, quadro aludido no n.º 1 do Artigo 117.º daquele Código.

Assim, o presente Regulamento considera as disposições já referidas da Lei Constitucional, o novo Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação, em especial o seu Artigo 3.º, as determinações do Regulamento Geral das Edificações Urbanas, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 38382, de 7 de Agosto de 1951, e alterações posteriores, o consignado na Lei n.º 42/98 de 6 de Agosto e os Artigos 53.º e 64.º da Lei n.º 169/99, de 18 de Setembro, na redacção introduzida pela Lei n.º 5-A/2002, de 11 de Janeiro, pelo que a Assembleia Municipal, sob proposta da Câmara Municipal, aprova o seguinte Regulamento Municipal da Urbanização e Edificação e a correspondente tabela de taxas e compensações urbanísticas do Concelho de Pombal.

CAPÍTULO I DISPOSIÇÕES GERAIS

Artigo 1.º

Âmbito Territorial e Objecto

O presente Regulamento estabelece os princípios aplicáveis à instrução e tramitação dos processos de informação prévia, de licença, de autorização e comunicação prévia da urbanização e da edificação, e à adaptação de critérios referentes às taxas devidas pela emissão dos alvarás de licença e autorização, pela realização, manutenção e reforço de infra-estruturas urbanísticas, bem como às compensações, no Concelho de Pombal.

Artigo 2.º

Definições

1. Consideram-se neste Regulamento as definições contidas no Artigo 2.º do RJUE em vigor.
2. Para efeitos do presente Regulamento entende-se ainda por:
 - a) **Alinhamento:** Projecção horizontal do plano das fachadas dos edifícios que define a sua implantação relativamente aos espaços exteriores onde os edifícios se situam, estando normalmente relacionado com a distância ao eixo das vias.
 - b) **Anexo:** Edifício afecto a uma edificação principal, com utilização complementar, e entrada autónoma pelo logradouro ou espaço público. Não possui título de propriedade autónoma, nem constitui unidade funcional independente.
 - c) **Área bruta de construção:** A soma das áreas de todos os pisos incluindo



Regulamento Municipal da Urbanização e Edificação

pavimentos e paredes, situados acima e abaixo do solo, excluindo:

- i) Sótãos não habitáveis;
 - ii) Áreas destinadas a estacionamento;
 - iii) Áreas técnicas (PT, central térmica, compartimentos de recolha de lixo, etc.);
 - iv) Terraços, varandas e alpendres;
 - v) Galerias exteriores, arruamentos e outros espaços livres de uso público cobertos pela edificação.
- d) **Cércea:** Dimensão vertical da construção, medida a partir do ponto de cota média do terreno marginal, no alinhamento da fachada até à linha superior do beirado, platibanda ou guarda do terraço, incluindo andares recuados, mas excluindo elementos acessórios: chaminés, casa de máquinas de ascensores, depósitos de água, etc...
- e) **Construção principal:** Toda a superfície individualizável, com acesso feito por arruamento ou espaço público e com possibilidade de ligação às infra-estruturas básicas eventualmente existentes;
- f) **Cota de soleira:** Demarcação altimétrica do nível do pavimento da entrada principal referida ao arruamento;
- g) **Infra-estruturas internas:** As que se inserem dentro da área objecto da operação urbanística e decorrem directamente desta;
- h) **Infra-estruturas gerais:** As que tendo um carácter estruturante, ou previstas em Planos Municipais de Ordenamento do Território (PMOT), servem ou visam servir uma ou diversas unidades de execução;
- i) **Infra-estruturas especiais:** As que, não se inserindo nas categorias anteriores, eventualmente previstas em PMOT, devam, pela sua especificidade, implicar a prévia determinação de custos imputáveis à operação urbanística em si, sendo o respectivo montante considerado como decorrente da execução de infra-estruturas locais.
- j) **Frente urbana:** Dimensão da parcela de terreno ou lote, segundo a paralela ao arruamento.
- k) **Número de pisos:** Número de pavimentos sobrepostos, com excepção do vão do telhado e dos pavimentos abaixo da cota de soleira sem qualquer frente totalmente livre e desde que não se elevem, em relação à cota média do terreno ou via, mais de um metro.
- l) **Pormenores notáveis:** Os elementos da construção que, pelo seu valor, quer artístico, quer arquitectónico, quer pelo material que os constituem, merecem especial relevo e atenção.
- m) **Telas finais:** Consideram-se telas finais as peças escritas e desenhadas que correspondam, exactamente, à obra executada.
- n) **Unidade funcional:** Cada um dos espaços autónomos de um edifício, associado a uma determinada utilização. As garagens, os lugares de estacionamento ou arrumos só por si, não constituem unidades funcionais, pelo que não são consideradas fracções autónomas. Apenas poderão ser consideradas fracções autónomas se o número de lugares de estacionamento for superior a dois por fogo ou fracção e nunca em número de lugares inferior aos definidos na Portaria n.º 216-B/2008, de 3 de Março.
- o) **Estimativa do custo total da obra:** A estimativa orçamental das obras de edificação sujeitas a licenciamento ou comunicação prévia obedecerá aos valores mínimos unitários por metro quadrado de construção indexados à Portaria que estabelece anualmente os valores do preço da habitação para efeitos de cálculo da renda condicionado a que se refere o n.º1 do artigo 4.º do Decreto-lei n.º329-A/2000, de 22 de Dezembro.
É elaborada com base no valor unitário de custo de construção fixado de acordo com a seguinte fórmula:

$E = C_m \times K$, em que:



Regulamento Municipal da Urbanização e Edificação

- E – corresponde ao valor do custo de construção por metro quadrado de área bruta de construção;
- Cm – corresponde ao custo do metro quadrado de construção para o concelho, fixado por portaria, publicada anualmente nos termos do Decreto-Lei referido;
- K – corresponde ao factor a aplicar a cada tipo de obra, sendo:
- a) Habitação unifamiliar ou colectiva – 0.60;
 - b) Caves, garagens e anexos – 0.30;
 - c) Edifícios para estabelecimentos comerciais, serviços e multiusos – 0.50;
 - d) Pavilhões comerciais ou industriais – 0.35;
 - e) Construções rurais para agricultura ou pavilhões agrícolas – 0.20;
 - f) Muros (m2) – 0.025.
- p) **Área de implantação:** Corresponde ao somatório das áreas resultantes da projecção no plano horizontal de todos os edifícios, residenciais ou não, incluindo anexos, mas excluindo varandas, platibandas e outros elementos salientes abertos.
- q) **Equipamento lúdico ou de lazer:** Equipamento associado à edificação principal com área inferior à desta última, que se incorpore no solo com carácter de permanência, destinado à actividade particular de desporto ou de lazer, desde que não cobertos, como por exemplo: campos de jogo, zonas de diversão;
- r) **Elementos dissonantes das fachadas:** Todos os elementos que, ainda que construídos legalmente, se traduzam numa intrusão arquitectónica desqualificadora do imóvel ou da harmonia do conjunto urbano, designadamente:
- i) Vãos descaracterizadores na forma e materiais, tais como janelas, portas, portões, caixilhos ou revestimentos;
 - ii) Acrescentos no alçado, tais como, pisos que alterem a harmonia de proporções e envidraçados em varandas;
 - iii) Alteração de elementos característicos da construção, tais como beirados, guarnições ou cornijas;
 - iv) Elementos de revestimento não característicos;
 - v) Cores que provoquem um impacto visual desarmonioso no conjunto.
- s) Operações urbanísticas de impacte relevante: (art.10.º-A).

CAPÍTULO II
INSTRUÇÃO DO PEDIDO
SECÇÃO I
OPERAÇÕES URBANÍSTICAS
SUBSECÇÃO I
ELEMENTOS DE INSTRUÇÃO
Artigo 3.º – A
Instrução de Procedimentos

A instrução de procedimentos no âmbito do RJUE em vigor é feita através de requerimento ou comunicação, dirigidos ao Presidente da Câmara Municipal, acompanhados dos documentos e projectos definidos naquele regime jurídico e nas respectivas Portarias, e de acordo com as Normas de Instrução de Processos (NIP`s) definidas especificamente para cada uma das operações por estes serviços técnicos do Município, sendo ainda formalizados (materializados) de acordo com o presente regulamento.

Artigo 3.º
Supressão de deficiências

Nos casos previstos no n.º 3 do Artigo 11.º do RJUE em vigor, o interessado dispõe de 15 dias para corrigir e/ou completar o pedido, contados nos termos do Artigo 72.º do Código do Procedimento Administrativo, ficando suspensos os termos ulteriores do procedimento, sob pena de rejeição liminar.



Regulamento Municipal da Urbanização e Edificação

Artigo 4.º

Pedidos de Informação Prévia

1. A instrução dos pedidos de informação prévia relativos a todas as operações urbanísticas deverá cumprir o disposto na Portaria n.º 232/2008, de 11 de Março.
2. Além dos elementos referidos na Portaria n.º 232/2008, de 11 de Março, deverão ainda ser apresentados:
 - a) Certidão da descrição e de todas as inscrições em vigor, emitida pela Conservatória do Registo Predial referente ao prédio ou prédios abrangidos, no caso do pedido não ser apresentado pelo proprietário (emitida à menos de seis meses da data de apresentação do requerimento);
 - b) Cópia do pedido de informação prévia em formato digital, conforme especificações técnicas dos serviços técnicos do Município.
 - c)

Artigo 5.º

Licença, Comunicação Prévia e Autorização

1. Sem prejuízo da junção dos elementos referidos na Portaria n.º 232/2008, de 11 de Março, deverão os projectos de arquitectura sujeitos a licença ou comunicação prévia, ser instruídos complementarmente com:
 - a) Declaração de inscrição emitida pela respectiva associação pública profissional oficialmente reconhecida de todos os autores dos projectos/direcção técnica da obra;
 - b) Cópia do projecto de arquitectura e dos projectos da engenharia de especialidades em formato digital, conforme especificações técnicas dos serviços técnicos do Município.
2. Para além dos elementos referidos no artigo 3.º-A, deverão ainda, ser juntos ao pedido os elementos complementares que se mostrem necessários à sua correcta compreensão, em função, nomeadamente, da natureza e localização da operação urbanística pretendida, aplicando-se, com as necessárias adaptações, o disposto no n.º 3 do artigo 11º do RJUE em vigor.
3. *Revogado*
4. Quando se tratar de operações de loteamento deverá, obrigatoriamente, ser apresentada uma cópia da planta de síntese do loteamento, em formato digital, conforme especificações dos serviços técnicos do Município.

Artigo 6.º

Obras de Escassa Relevância Urbanística

1. São consideradas obras de escassa relevância urbanística, sem prejuízo das demais que se encontrem legalmente previstas no RJUE em vigor, aquelas que, pela sua natureza, forma, localização, impacte e dimensão, tenham escasso impacte urbanístico, conforme previsto na alínea g) do n.º1 do artigo 6.º-A do RJUE em vigor.
2. Integram o conceito de escassa relevância urbanística as demais operações urbanísticas:
 - a) *Revogado*
 - b) Pintura das paredes exteriores dos edifícios ou muros;
 - c) *Revogado*
 - d) Pequenas obras de arranjo e melhoramento da área envolvente do edifício, desde que essas não interfiram com a área do domínio público e não excedam o índice de impermeabilização previsto para o local.
 - e) Estufas de jardim ou hortícola, sem fins comerciais, com a área máxima de 30 m² e altura inferior a 3m ou construídas em estrutura amovível revestida a material transparente de cor clara, localizadas no logradouro posterior do edifício principal e sem recurso a fundações de carácter permanente;
 - f) Em zonas rurais a instalação de tanques com capacidade não superior a 10 m³;
 - g) *Revogado*
 - h) Construção de telheiros de um só piso que obedeçam cumulativamente às seguintes características:
 - i) Sejam isolados de outras edificações existentes;
 - ii) Apresentem uma área coberta igual ou inferior a 30 m²;



Regulamento Municipal da Urbanização e Edificação

- iii) Sejam cobertos com telha cerâmica de barro vermelho ou enquadros nas edificações existentes.
 - i) Outras vedações, cuja altura não exceda 1,80 metros se não forem confinantes com a via pública;
 - j) Construção de rampas para pessoas com mobilidade condicionada e eliminação de barreiras arquitectónicas, quando localizadas dentro dos logradouros ou edifícios;
 - k) Alterações de caixilharia, em edifícios não localizados em zonas de protecção de imóveis classificados ou em vias de classificação, e desde que não comprometam, pela localização, aparência ou proporções, o aspecto dos conjuntos arquitectónicos, edifícios e locais ou não prejudiquem a beleza das paisagens.
 - l) Instalações de equipamentos de ar condicionado, saída de fumos e exaustores, antenas, pára-raios, painéis solares e dispositivos similares, em edifícios não localizados em zonas de protecção de imóveis classificados ou em vias de classificação, que não comprometam, pela localização, aparência ou proporções, o aspecto dos conjuntos arquitectónicos, edifícios e locais ou não prejudiquem a beleza das paisagens e desde que cumpram com o disposto nos pontos 3 a 6 do artigo 35.º, no artigo 36.º e no artigo 37.º do presente regulamento.
 - m) Obras de construção referentes a instalações qualificadas como Classe B1 e B2 do Anexo III do Decreto-lei n.º 267/2002, alterada pelo Decreto-lei n.º 389/2007, de 30 de Novembro e artigos 17.º e 21.º da Portaria n.º 1515/2007, de 30 de Novembro:
 - i) Parques de garrafas e postos de garrafas de gases de petróleo liquefeitos (GPL) com capacidade inferior a 0,520 m³;
 - ii) Postos de reservatórios de GPL com capacidade inferior a 1,500 m³;
 - iii) Instalações de armazenamento de combustíveis líquidos e outros produtos de petróleo com capacidade inferior a 5 m³, com excepção da gasolina e outros produtos com ponto de inflamação inferior a 38°C.
 - iv) Instalações de armazenamento de GPL, gasolinas e outros produtos com ponto de inflamação inferior a 38°C, com capacidade igual ou superior a 1,500 m³ e inferior a 4,500 m³;
 - v) Instalações de armazenamento de outros combustíveis líquidos com capacidade global igual ou superior a 5 m³ e inferior a 50 m³;
 - vi) Instalações de outros produtos de petróleo com capacidade igual ou superior a 5 m³ e inferior a 50 m³;
 - vii) Postos de abastecimento de combustíveis para consumo próprio e cooperativo com capacidade inferior a 10 m³.
3. *Revogado*
4. *Revogado*
5. *Revogado*
6. Não obstante se tratarem de operações não sujeitas a qualquer procedimento de controlo prévio, os interessados, nos termos e para os efeitos previstos no n.º1 do artigo 80.º-A e no artigo 93.º do RJUE em vigor, terão de, até cinco dias antes do início dos trabalhos, dar conhecimento à Câmara Municipal do tipo de operação que vai ser realizada, comunicando também a identidade da pessoa, singular ou colectiva, encarregada da execução dos mesmos.
7. O disposto nos números anteriores não isenta a realização das operações urbanísticas nele previstas, da observância das normas legais e regulamentares aplicáveis.



Regulamento Municipal da Urbanização e Edificação

Artigo 7.º

Obras Isentas de Procedimento

A realização de obras isentas de procedimento pelo RJUE em vigor, deve sempre ser participada aos serviços municipais para efeitos de fiscalização, com a apresentação dos seguintes elementos:

- a) Requerimento;
- b) Plantas de localização às escalas 1:25 000 e 1:5000, esta última a fornecer pelos serviços municipais;
- c) Fotografia, quando aplicável.

Artigo 8.º

Autorização de Utilização e Autorização de Alteração de Utilização de Edifícios ou Fracções

1. Os pedidos de Autorização de Utilização devem ser instruídos com os elementos referidos no Artigo 15.º da Portaria n.º 232/2008, de 11 de Março, bem assim com um exemplar das telas finais caso se verifique a situação descrita no n.º 3 do presente Artigo.
2. Sempre que por qualquer razão, não for possível ao requerente apresentar o termo de responsabilidade do Director Técnico da Obra ou o Livro de Obra, a autorização de utilização ficará condicionada à realização de vistoria.
3. Sempre que se verifiquem alterações ao projecto aprovado, as telas finais podem substituir os projectos de alteração caso os mesmos não estejam obrigados a licenciamento, comunicação prévia ou autorização de alteração de utilização.
4. Nos pedidos de autorização de alteração de utilização, bem como o arrendamento para fins não habitacionais de prédios ou fracções, sem realização de obras sujeitas a licenciamento ou comunicação prévia, devem ser instruídos com os elementos referidos no Artigo 15.º da Portaria n.º 232/2008, de 11 de Março e pareceres exigíveis nos termos da legislação específica (Autoridade de Saúde, Autoridade Nacional de Protecção Civil, etc...).
5. O pedido de autorização de utilização e autorização de alteração de utilização é indeferido quando:
 - a) Não respeite as condições constantes dos n.ºs 1 e 2 do artigo 62.º do RJUE em vigor, consoante o caso;
 - b) Constitua, comprovadamente, uma sobrecarga incomportável para as infra-estruturas existentes;
 - c) Violar plano municipal de ordenamento do território, plano especial de ordenamento do território, medidas preventivas, área de desenvolvimento urbano prioritário, área de construção prioritária, servidão administrativa, restrição de utilidade pública ou quaisquer outras normas legais e regulamentares aplicáveis.

Artigo 9.º

Edifícios em Regime de Propriedade Horizontal

1. Os pedidos de constituição do regime de propriedade horizontal, devem conter:
 - a) Os elementos previstos nas alíneas a) e b) do n.º 1 e f) do n.º 3 do Artigo 11.º da Portaria n.º 232/2008, de 11 de Março;
 - b) Planta com a identificação das fracções e da totalidade das partes comuns, com diferenciação destas, através de cores ou tramas.
2. Todos os novos edifícios constituídos (ou passíveis de serem constituídos) no regime de propriedade horizontal com 8 ou mais fogos, deverão ser dotados de um espaço comum, construtivo, dimensional e funcionalmente vocacionado para possibilitar a realização das respectivas assembleias de condomínio, de gestão corrente e de manutenção das coisas comuns.
3. Os espaços referidos no número anterior devem obedecer às seguintes condições:
 - a) Ter dimensão mínima de 15 m², acrescida de 1m² por cada fracção acima de 8 fogos;
 - b) Possuir pé-direito regulamentar para habitação;
 - c) Possuir instalação sanitária composta por antecâmara com lavatório e compartimento dotado de pelo menos uma sanita;



Regulamento Municipal da Urbanização e Edificação

- d) Possuir arejamento e iluminação naturais, sempre que possível.

Artigo 10.º

Edifícios de Impacte Semelhante a um Loteamento

Para efeitos de aplicação do n.º 5 do Artigo 57.º do RJUE em vigor, considera-se gerador de um impacte semelhante a um loteamento:

- a) Toda e qualquer construção que disponha de 5 ou mais fracções autónomas;
- b) Todos os espaços com área bruta de construção superior a 1 000 m², excepto os destinados a unidades agro-pecuárias, a unidades industriais com área bruta de construção inferior a 1 000m² e a moradias unifamiliares;
- c) Todas as construções e edificações que envolvam uma sobrecarga dos níveis de serviço nas infra-estruturas ou ambiente, nomeadamente vias de acesso, tráfego, estacionamento, ruído, etc.

Artigo 10.º-A

Operações Urbanísticas de Impacte Relevante

Para efeitos de aplicação do n.º 5 do Artigo 44.º do RJUE em vigor, considera-se gerador de um impacte relevante, as operações urbanísticas que envolvam uma sobrecarga dos níveis de serviço nas infra-estruturas, nomeadamente, nas vias de acesso, tráfego e estacionamento, tais como:

- a) Toda e qualquer construção com uma área bruta de construção superior a 2 000 m², que resulte de nova edificação ou de ampliação em mais de 50% da edificação existente, destinada, isolada ou cumulativamente, a habitação, comércio, serviços, indústria ou armazenagem;
- b) Toda e qualquer construção com uma área bruta de construção superior a 3 000 m², destinada a equipamentos, designadamente estabelecimentos de saúde ou apoio social, estabelecimentos turísticos, ou outros.

Artigo 11.º

Informação Prévia

1. Os pedidos de Informação Prévia devem ser instruídos com o seguinte número de exemplares:
 - a) 3, no caso de Loteamentos e Obras de Urbanização;
 - b) 1, no caso de Obras de Edificações e Demolições.
2. Quando os projectos necessitem de aprovação de entidades exteriores, deverá ser apresentado mais um exemplar por cada entidade exterior a consultar ou ser entregues em conformidade com o número previsto na legislação específica para esses mesmos projectos.

Artigo 12.º

Licença e Comunicação Prévia

1. Os pedidos de Licença e de Comunicação Prévia devem ser instruídos com o seguinte número de exemplares:
 - a) Os projectos de loteamentos previstos na alínea a) do n.º 2 do Artigo 4.º do RJUE, deverão ser instruídos com 3 exemplares;
 - b) Os projectos de obras de urbanização previstos na alínea b) do n.º 2 do Artigo 4.º do RJUE, deverão ser instruídos com 3 exemplares;
 - c) Os projectos de obras de edificação previstos nas alíneas c), d), e), f) e g) do n.º 2 do Artigo 4.º do RJUE, deverão ser instruídos com 2 exemplares;
 - d) *Revogado*
 - e) Os projectos de obras previstos nas alíneas c) a h) do n.º 1 do Artigo 6.º do RJUE, deverão ser instruídos com 2 exemplares.
2. *Revogado*
3. *Revogado*
4. Quando os projectos necessitem de aprovação de entidades exteriores, deverá ser apresentado mais um exemplar por cada entidade exterior a consultar ou ser entregues em



Regulamento Municipal da Urbanização e Edificação

conformidade com o número previsto na legislação específica para esses mesmos projectos.

5. Os documentos comprovativos da legitimidade do requerente acompanham um dos exemplares entregues.
6. No caso de cópias a declarar “conforme”, deve ser entregue, com o processo, cópia do projecto respectivo subscrito pelo técnico responsável, a qual será devolvida ao requerente, após decisão e mediante o pagamento das respectivas taxas;

Artigo 13.º

Regime de Comunicação Prévia

1. Revogado

SUBSECÇÃO II

ORGANIZAÇÃO DOS PROCESSOS

Artigo 14.º

Licença e Comunicação Prévia

1. A organização dos projectos de arquitectura das edificações, deverá ter a seguinte ordem:
 - a) Requerimento;
 - b) Bilhete de identidade;
 - c) Número de Identificação Fiscal;
 - d) Documentos comprovativos da qualidade de titular de qualquer direito que confira a faculdade de realização da operação;
 - e) Certidão da descrição e de todas as inscrições em vigor, emitida pela Conservatória do Registo Predial referente ao prédio ou prédios abrangidos;
 - f) Pareceres entregues e outros documentos similares, caso existam;
 - g) Termo de responsabilidade subscrito pelo autor do projecto de arquitectura;
 - h) Declaração de inscrição emitida pela respectiva associação pública profissional oficialmente reconhecida do autor do projecto de arquitectura;
 - i) Bilhete de identidade do autor do projecto de arquitectura;
 - j) Ficha com os elementos estatísticos;
 - k) Memória descritiva e justificativa;
 - l) Calendarização da execução da obra;
 - m) Estimativa do custo total da obra;
 - n) Extracto da Carta Militar à escala 1:25000;
 - o) Extracto das cartas do PMOT aplicável, a fornecer pelos Serviços Municipais;
 - p) Extracto da Carta da REN, a fornecer pelos Serviços Municipais;
 - q) Extracto do levantamento aerofotogramétrico, à escala 1:5000 ou, quando este não exista, extracto da ortofotocarta, à mesma escala, a fornecer pelos Serviços Municipais;
 - r) Plantas de síntese do loteamento, a fornecer pelos Serviços Municipais;
 - s) Projecto de arquitectura;
 - t) Plano de Acessibilidades;
2. Das alterações aos projectos inicialmente apresentados, deve constar, a referência aos números das peças escritas e desenhadas alteradas e, quando se justifique, deverá ser entregue um novo e ordenado projecto na sua versão final.
3. Isenta-se da apresentação dos documentos referidos nas alíneas b) a j), l) a r) e t), quando, em procedimento anterior, tenham já sido apresentados e se mantiverem válidos.
4. No caso da comunicação prévia deve ainda ser anexado ao pedido:
 - a) Os projectos da engenharia de especialidades, organizados pela ordem definida no n.º5 do artigo 11.º da Portaria n.º 232/2008, de 11 de Março;
 - b) Declaração de inscrição emitida pela respectiva associação pública profissional oficialmente reconhecida dos autores dos projectos da engenharia de especialidades;
 - c) Apólice de seguro de construção, quando for legalmente exigível;
 - d) Apólice de seguro que cubra a responsabilidade pela reparação dos danos emergentes



Regulamento Municipal da Urbanização e Edificação

- de acidentes de trabalho, nos termos previstos na Lei n.º 100/97, de 13 de Setembro;
- e) Termos de responsabilidade assinados pelo director técnico de obra;
 - f) Declaração de inscrição emitida pela respectiva associação pública profissional oficialmente reconhecida do director técnico de obra;
 - g) Declaração de titularidade de alvará emitido pelo InCI, I.P., com habilitações adequadas à natureza e valor da obra, ou título de registo emitido por aquela entidade, com subcategorias adequadas aos trabalhos a executar;
 - h) Livro de obra, com menção do termo de abertura (só deve ser arquivado no processo cópia do termo de abertura);
 - i) Plano de segurança e saúde.

SUBSECÇÃO III TÉCNICOS

Artigo 15.º

Autoria dos Projectos

1. Para efeitos do disposto da alínea a) n.º 3 do Artigo 4.º do Decreto-Lei n.º 292/95, de 14 de Novembro, os projectos de loteamento que tenham menos de 10 fogos, inclusive, e 5.000 m² de área a lotear, são dispensados da exigência de serem elaborados por equipa técnicas multidisciplinares projectistas.
2. Os projectos de arquitectura referentes a edificação localizados em zonas de protecção de imóveis classificados ou em vias de classificação e em zonas especiais de protecção de imóveis, são da responsabilidade de arquitectos.

Artigo 16.º

Termos de Responsabilidade

1. Os termos de responsabilidade devem ser elaborados nos termos dos anexos I e III, da Portaria n.º 232/2008, de 11 de Março.
2. Os termos de responsabilidade dos técnicos responsáveis pelas direcções técnicas das obras, a apresentar com os pedidos, não devem ter uma data desfasada em mais de 30 dias, contados a partir da data de apresentação dos requerimentos.

SECÇÃO II

ALTERAÇÕES À LICENÇA

Artigo 17.º

Alterações a Licença Antes do Início das Obras ou Trabalhos

1. De acordo com o n.º 4 do Artigo 27.º do RJUE em vigor, a alteração dos termos e condições da licença, antes do início das obras ou trabalhos a que a mesma se refere, obedece ao procedimento previsto para o pedido inicial, com as especialidades constantes dos referidos normativos.
2. O procedimento de alteração à licença dá origem à abertura de um novo processo administrativo, que constitui um anexo ao processo principal.
3. Podem ser utilizados no procedimento os documentos constantes do processo principal que se mantenham válidos e adequados.
4. A alteração da licença dá lugar a aditamento ao alvará.

Artigo 18.º

Alterações Durante a Execução da Obra

1. As alterações de projectos de obras de edificação, durante a execução da obra, previstas no n.º 3 do Artigo 83.º do RJUE em vigor, devem conter:
 - a) Requerimento que mencione com exactidão, qual o titular do alvará de licença ou da comunicação previa admitida e respectivo processo de obras;
 - b) Termo de responsabilidade referente ao projecto de alterações apresentadas;
 - c) Memória descritiva e justificativa, de onde conste:
 - i) Descrição e justificação da proposta de alteração;
 - ii) Quais as peças escritas e desenhadas do projecto inicial que são alteradas;



Regulamento Municipal da Urbanização e Edificação

- iii) Menção se a alteração pretendida, implica a alteração dos projectos da engenharia de especialidades entregues;
 - iv) Restantes elementos que se mostrem adequados ao conhecimento da proposta;
 - v) Estimativa orçamental e calendarização da obra, quando sofram alterações em relação ao projecto inicial aprovado.
- d) Peças desenhadas do projecto que são alteradas em relação ao projecto aprovado (vermelhos e amarelos).
 - e) Projectos da engenharia de especialidades alterados em relação aos projectos aprovados.
 - f) Cópia do projecto de arquitectura e dos projectos da engenharia de especialidades em formato digital, conforme especificações técnicas dos serviços técnicos do Município.
2. As alterações de projectos de obras de edificação, previstas no n.º 1 do Artigo 83.º do RJUE em vigor, devem ser instruídos nos termos do número anterior.
 3. Nas situações previstas no n.º 5 do Artigo 53.º do RJUE em vigor, deverá o pedido ser instruído com calendarização das obras a efectuar.

Artigo 19.º

Prorrogações dos Prazos para a Conclusão das Obras

1. Os pedidos de prorrogação do prazo para execução das obras de urbanização e edificação, previstos no artigo 53.º e 58.º do RJUE em vigor, devem ser acompanhados da nova calendarização dos trabalhos a executar e de cópias das folhas preenchidas do livro de obra que serão autenticadas pelos serviços no momento da entrega, com exibição do mesmo.
2. Os pedidos de prorrogação deverão também vir acompanhados dos seguintes documentos, que poderão, em alternativa, ser apresentados no acto de levantamento da prorrogação:
 - a) Declaração de titularidade de alvará emitido pelo InCI, I.P., com habilitações adequadas à natureza e valor da obra, ou título de registo emitido por aquela entidade, com subcategorias adequadas aos trabalhos a executar, a verificar através da consulta do Portal do InCI, I. P., no prazo previsto para a decisão;
 - b) Apólice de seguro que cubra responsabilidade pela reparação dos danos emergentes de acidentes de trabalho, nos termos previstos na Lei n.º 100/97, de 13 de Setembro;
 - c) Apólice de seguro de construção, quando exigível nos termos da lei (art. 2º do Decreto-lei n.º 61/99, de 2 de Março).
3. Os pedidos de prorrogação dos prazos de execução de obras devem ser efectuados dentro do prazo de validade do alvará de licença ou admissão de comunicação prévia, com a antecedência mínima de 15 dias em relação ao seu termo.
4. A prorrogação deve ser averbada no alvará ou comunicação prévia existente, conforme o caso.

SECÇÃO III

LICENÇAS ESPECIAIS

Artigo 20.º

Licença Parcial

1. No caso das obras previstas no n.º 6 do Artigo 23.º do RJUE em vigor, a Câmara Municipal pode, a requerimento do interessado, aprovar uma licença parcial para a construção de uma estrutura, desde que sejam apresentados todos os projectos da engenharia de especialidades e desde que se mostre aprovado o projecto de arquitectura e prestada caução para demolição da estrutura até ao piso de menor cota em caso de indeferimento.
2. O deferimento do pedido de licença parcial dá lugar à emissão de alvará.

Artigo 21.º

Licença e Comunicação Prévia para Obras Incabadas

1. Os pedidos de licença especial previstas no Artigo 88.º do RJUE em vigor, deverão vir acompanhados dos elementos referidos, respectivamente, nas alíneas a), b), c), d), e), h), i) e



Regulamento Municipal da Urbanização e Edificação

- n), do n.º 1 do Artigo 11.º da Portaria n.º 232/2008, de 11 de Março.
2. Os pedidos de admissão de comunicação prévia previstas no Artigo 88.º do RJUE em vigor, deverão vir acompanhados dos elementos referidos, nas alíneas a), b), c), e), h), i) e n), do Artigo 12.º da Portaria n.º 232/2008, de 11 de Março;
 3. A licença especial e a admissão de comunicação prévia dão origem a aditamento ao alvará ou admissão existentes.

Artigo 22.º

Licenças para Trabalhos de Demolição, Escavação e Contenção Periférica

1. Os pedidos de licenciamento, quando precedidos de informação prévia favorável que vincule a Câmara Municipal, previstos no art. 81.º do RJUE em vigor, podem ser permitidos desde que seja prestada a caução para reposição do terreno nas condições em que se encontrava antes do início dos trabalhos e acompanhados, consoante os casos, com o plano de demolições, projecto de estabilidade ou projecto de escavação e contenção periférica e dos elementos previstos na Portaria n.º 216-E/2008, de 3 de Março;
2. É título bastante para a execução dos trabalhos de demolição, escavação ou contenção periférica a notificação do deferimento do respectivo pedido.

Artigo 23.º

Licença de Ocupação da Via Pública

1. A ocupação de espaços públicos por motivo de obras carece de licenciamento municipal, o qual deverá ser simultâneo ao pedido de realização de obras a que diz respeito.
2. O pedido de ocupação de espaços públicos, deverá ser instruído com planta de implantação, à escala adequada, de onde conste a delimitação da área a ocupar e o tempo pretendido.
3. O Município poderá exigir projecto de estaleiro a montar sempre que o volume da obra e a sua localização o justifiquem, tendo em conta a segurança das pessoas e bens, o qual deve ser instruído com os seguintes elementos:
 - a) Memória Descritiva e Justificativa;
 - b) Revogado
 - c) Planta de implantação, à escala 1:200, com indicação da área de influência das guias, quando as houver;
 - d) Planta do estaleiro, à escala 1:100 ou 1:200;
 - e) Indicação dos elementos caracterizadores dos contentores e ou outros aparelhos existentes (fotografias, prospectos, desenhos, etc.).

SECÇÃO IV

DISPENSA DE PROCEDIMENTOS

Artigo 24.º

Dispensa de Discussão Pública

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

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

CAPÍTULO III

REGRAS DAS CONSTRUÇÕES

SECÇÃO I

CONDIÇÕES EDIFICATÓRIAS DAS CONSTRUÇÕES

Artigo 25.º

Balanços de Construção Sobre a Via Pública

1. Não são permitidos balanços de construção sobre a via pública, excepto varandas em vias dotadas de passeio, com balanceamento que não exceda um terço do mesmo.
2. As varandas quando confinem com a via pública e a mesma seja dotada de passeio,



Regulamento Municipal da Urbanização e Edificação

deverão:

- a) Garantir uma altura mínima disponível de 3,00 m acima do respectivo pavimento;
 - b) Guardar um recuo de, pelo menos, 0,50 m relativamente à prumada a partir da face exterior do lancil.
3. Podem ainda não ser permitidos os balanços de construção noutros locais em que tal prática não se mostre recomendável, quando promovam adulterações na imagem do conjunto urbano, mediante análise dos serviços.
 - 4.

Artigo 26.º

Marquises

1. Só será permitida a instalação de marquises em alçados de construções não considerados como principais, apenas se aceitando a utilização de uma única tipologia construtiva no conjunto edificado, em termos de desenho arquitectónico e materiais aplicados.
2. Para efeitos de instrução do(s) respectivo(s) processo(s) de licenciamento, deve ser junto o desenho da planta e do alçado conjunto, sobre o qual se assinalará, para além da pormenorização da estrutura que se pretende implementar, as já existentes.
3. Pode ainda não ser permitida a instalação de marquises noutros locais em que tal prática não se mostre recomendável, designadamente nas zonas históricas da Cidade de Pombal, Redinha, Abiúl e Louriçal, bem assim quando promovam adulterações na imagem do conjunto urbano;
4. A instalação de marquises não será autorizada sem a apresentação de documento de autorização subscrito pelos condóminos.

Artigo 27.º

Anexos

1. Só será permitida a construção de anexos desde que o índice de implantação não ultrapasse 0,6, aí se incluindo todas as edificações existentes dentro da parcela de terreno ou lote, não podendo, em qualquer caso, a área de construção total do(s) anexo(s) ultrapassar 200 m²;
2. Estes não devem ter mais de um piso, excepto situações especiais e devidamente justificadas, nomeadamente por razões de topografia do terreno, ou pela relevância ou especificidade da sua utilização.

Artigo 27.º A

Sótãos

1. Só será permitida a construção de sótãos quando o ponto mais desfavorável do vão do telhado não ultrapassar 0,30 de altura, relativamente ao pavimento.
2. A utilização dos sótãos só será permitida para arrumos e zonas técnicas, quando não considerados como piso;
3. Nos sótãos é admitido o uso habitacional, desde que respeite o estipulado na legislação aplicável, e seja contabilizado como piso.

Artigo 28.º

Afastamento das Construções

1. Só será permitida a edificação em parcelas de terreno desde que aquela disponha de uma fachada totalmente livre para o arruamento público com perfil, pavimento e demais infra-estruturas exigíveis, devendo a fachada alinhar-se paralelamente ao eixo da via ou arruamento.
2. As edificações deverão respeitar sempre os seguintes afastamentos mínimos ao eixo das vias ou arruamentos:
 - a) Em estradas nacionais – de acordo com o parecer da entidade tutelar;
 - b) Em troços de estradas nacionais desclassificadas – o alinhamento exigido à data da desclassificação;
 - c) Em estradas municipais – 12 m ao eixo da via;
 - d) Em caminhos municipais – 10 m ao eixo da via;



Regulamento Municipal da Urbanização e Edificação

- e) Em outros caminhos públicos – 8 m ao eixo da via.
3. Exceptua-se do disposto nos números anteriores as seguintes previsões:
 - a) Dentro dos aglomerados urbanos e em casos devidamente justificados, podem ser aprovados afastamentos inferiores ou superiores aos referidos nos pontos supra desde que aprovados por deliberação da Câmara Municipal.
 - b) Dentro das zonas de visibilidade do interior das concordâncias das ligações ou cruzamento com outras comunicações rodoviárias, os afastamentos respeitarão as zonas de visibilidade tal qual definidas no n.º 2 do Artigo 58.º da Lei n.º 2110, de 19 de Agosto de 1961.
 - c) Se encontrem definidos, a nível de PMOT eficaz, alinhamentos diversos de acordo com a hierarquia da rede viária;
 - d) O lote se encontre abrangido por alvará de loteamento, no qual se encontre definido o alinhamento a observar;
 - e) Se verifique a existência de plano de alinhamentos aprovado pela Câmara Municipal.
 - f) Se verifique a existência de condicionamentos decorrentes da configuração da parcela, desde que devidamente justificado e aprovado por deliberação da Câmara Municipal.
4. O afastamento da fachada principal ao eixo da via ou arruamento não poderá, em qualquer caso, exceder 25 metros.
5. Os vãos das edificações, com ou sem gradeamento ou similar, deverão respeitar os seguintes afastamentos mínimos relativamente aos limites da propriedade:
 - a) Moradias unifamiliares – 3 metros;
 - b) Habitação colectiva, comércio e serviços - metade da altura a que se situa o vão de maior cota, com um mínimo de 5 metros ao limite lateral e 6 metros ao limite a tardoz;
 - c) Armazéns, indústrias ou similares - 5 metros.
6. A edificação de armazéns, indústrias ou similares, deverá respeitar os seguintes afastamentos, relativamente aos limites da parcela de terreno:
 - a) 5 metros a um dos limites laterais;
 - b) 6 metros ao limite posterior;
7. Os alpendres, varandas e terraços sobre elevados deverão salvaguardar o afastamento mínimo de 3 metros, relativamente aos limites da propriedade.

Artigo 29.º

Muros de Vedação e Outras Vedações

1. Os muros de vedação, em aglomerados urbanos, não devem, em regra, ter altura superior a 1,0 m acima do nível dessa mesma via pública, considerando o ponto correspondente ao respectivo desenvolvimento médio, podendo, porém, elevar-se a vedação acima dessa altura até 1,5 m com recurso à utilização de sebes vivas ou gradeamento.
2. Poderão vir a ser encaradas soluções diversas em construções implantadas sobre terrenos situados a cota bastante superior à da via ou arruamento confinante.
3. Registrando-se desnível entre os terrenos confinantes, o proprietário do lote ou parcela situado a cota mais baixa tem o direito de elevar o seu muro ou outro sistema de vedação até 1,0 m acima do nível do terreno vizinho.
4. Acima dos níveis referidos no número 3, poderá sempre elevar-se a vedação com recurso à utilização de sebes vivas.
5. Nas zonas em que as preexistências o justifiquem, por força da optimização do enquadramento urbano, poder-se-ão admitir outras alturas ou sistemas de vedação.
6. Nos equipamentos de uso colectivo, como escolas, ou equipamentos desportivos, poder-se-ão utilizar outros sistemas de vedação, devidamente adequados ao carácter específico da sua função e que concorram para a boa inserção no contexto urbano específico.

Artigo 30.º

Alinhamentos dos Muros

1. Os alinhamentos dos muros de vedação com a via pública serão definidos pelo Serviço de Fiscalização Municipal, devendo os mesmos ser paralelos ao eixo das vias ou arruamentos



Regulamento Municipal da Urbanização e Edificação

- com os quais confinam, e formados por alinhamentos rectos e respectivas curvas de concordância tal qual definidas no n.º 2 do Artigo 58.º da Lei n.º 2110, de 19 de Agosto de 1961.
2. Os muros a edificar deverão respeitar sempre os seguintes afastamentos:
 - a) Em estradas nacionais – de acordo com o parecer da entidade tutelar;
 - b) Em troços de estradas nacionais desclassificadas – os alinhamento exigido à data da desclassificação;
 - c) Em estradas municipais – 5,50 m ao eixo da via;
 - d) Em caminhos municipais e outros caminhos públicos – 5,00 m ao eixo da via.
 3. Nos casos onde já existam passeios executados, deve ser garantido o afastamento referido no número anterior.
 4. Exceptua-se do disposto nos números anteriores os casos em que se verifique a existência de condicionamentos decorrentes da estrutura urbana local, que aconselhem e justifiquem a adopção de valores diversos, em termos de obtenção de soluções mais adequadas e integradas, desde que aprovados por deliberação da Câmara Municipal.

Artigo 31.º

Sistemas de Vedação Pré-Existentes

Deverão ser mantidos e recuperados os sistemas de vedação de construção tradicional existentes na zona da Serra de Sicó.

Artigo 32.º

Passeios

1. Os passeios deverão ser contínuos e executados com larguras não inferiores às seguintes.
 - a) Em estradas nacionais – 2,25 m;
 - b) Em troços de estradas nacionais desclassificadas – 2,25 m;
 - c) Em estradas municipais – 2,25 m;
 - d) Em caminhos municipais e outros caminhos públicos – 1,75 m.
2. Exceptua-se do disposto no número anterior os casos em que se verifique a existência de condicionamentos decorrentes da estrutura urbana local, que aconselhem e justifiquem a adopção de valores diversos, em termos de obtenção de soluções mais adequadas e integradas.
3. Os patamares de acesso ao interior do lote ou construção não deverão alterar o perfil do passeio existente.
4. Revogado
5. A construção de passeios deverá garantir o pleno escoamento das águas pluviais, devendo, conjuntamente com o projecto, ser apresentada a solução de escoamento e, aquando da execução, ter o acompanhamento dos Serviços Municipais.
6. Os passeios deverão ser revestidos nos seguintes termos:
 - a) Nos perímetros urbanos da Cidade de Pombal e sedes de freguesia, com calçada de vidro;
 - b) Nas restantes localidades, com calçada de vidro ou outros materiais a aprovar pelos Serviços Municipais;
 - c) Exceptuam-se do disposto nas alíneas anteriores os casos que recomendem e justifiquem soluções mais adequadas e integradas.
7. A execução dos passeios será encargo do requerente, exigível aquando do pedido de licenciamento ou comunicação prévia de construções, ou do pedido de licenciamento de muros confinantes com a via pública e dentro das áreas urbanas.
8. A implantação dos passeios deverá respeitar o disposto no Artigo 30.º sendo ainda aconselhável uma adequada arborização.

Artigo 32.º – A

Rampas

1. As rampas de acesso dos veículos ao interior dos terrenos apenas se podem desenvolver a partir do interior da propriedade, excluindo o passeio;



Regulamento Municipal da Urbanização e Edificação

2. As rampas devem respeitar a inclinação máxima de 20% devendo salvaguardar-se entre a rampa e o plano horizontal o adequado tramo de concordância.
3. No acesso directo para a via pública deve prever-se, sempre que tecnicamente possível, uma zona de espera horizontal de, pelo menos, 3,00 m de modo a não ocupar o passeio adjacente.

Artigo 33.º

Estacionamento

1. Nas operações de loteamento ou quando as edificações determinarem, em termos urbanísticos, impacte semelhante a um loteamento, nos termos definidos no Artigo 10.º do presente Regulamento, não será autorizada a constituição de fracções autónomas em edificações destinadas à indústria, habitação colectiva, comércio e serviços, sem a afectação dos lugares mínimos de estacionamento previstos na Portaria n.º 216-B/2008, de 3 de Março, com as seguintes características:
 - a) 5 m x 2,25 m, quando perpendicular ao arruamento;
 - b) 5,5 m x 2,25 m, quando paralelo ao arruamento.
2. Nas moradias unifamiliares deverá ser previsto um lugar de estacionamento público contíguo à via pública.
3. No caso de edifícios com número de fogos inferior ao previsto no número 1, assim como no caso de estabelecimentos industriais, comerciais e de serviços, bem assim armazéns, com área inferior à prevista no Artigo 10.º, deve ser cumprida a Portaria n.º 216-B/2008, de 3 de Março.
4. Exceptua-se do disposto nos números anteriores os casos em que se verifique um número de lugares de estacionamento adequado à utilização da edificação bem como a existência de condicionamentos decorrentes da configuração da parcela.
5. Todos os espaços de estacionamento privado devem ter um pavimento adequado à situação e ao tipo de uso previsto e, no caso de aparcamento ao ar livre, devem privilegiar-se soluções que não impliquem a impermeabilização do solo, por forma a garantir uma boa drenagem das águas pluviais, sendo ainda aconselhável uma adequada arborização, executada de acordo com as boas normas de execução.

SECÇÃO II

ELEMENTOS ACESSÓRIOS DAS CONSTRUÇÕES

Artigo 34.º

Elementos Salientes Sobre a Via Pública

2. Serão permitidos, mediante procedimento de comunicação prévia, os toldos, reclamos “tipo bandeira” ou quaisquer outros elementos salientes relativamente às fachadas das construções, quando estes confinem com a via pública e a mesma seja dotada de passeio, desde que:
 - a) Garantam uma altura mínima disponível de 2,50 m acima do respectivo pavimento;
 - b) Guardem um recuo de, pelo menos, 1,00 m relativamente à prumada a partir da face exterior do lancil.
3. Quando não se registre a existência de passeio, os elementos salientes sobre a via pública deverão garantir uma altura mínima disponível, não inferior a 4,80 m, relativamente ao pavimento da via pública.
4. Pode ainda não ser permitida a colocação de elementos salientes sobre a via pública noutros locais em que tal prática não se mostre recomendável, devido a colisão com o trânsito ou a falta de integração estética face à envolvente, a avaliar pelos serviços, nomeadamente nas Zonas históricas de Pombal, Louriçal, Redinha e Abiúl.

Artigo 35.º

Equipamentos de Ar Condicionado

1. A instalação de aparelhos de ar condicionado nas fachadas e telhados das edificações existentes, está sujeita a licenciamento.
2. Os projectos relativos a obras de construção de edifícios para habitação, comércio e



Regulamento Municipal da Urbanização e Edificação

serviços deverão prever, aquando da apresentação do projecto de arquitectura, espaços para futura colocação de equipamentos de ar condicionado, de forma a que estes quando colocados não sejam visíveis na fachada exterior do edifício.

3. Poderá ser permitida a instalação das unidades externas nas fachadas de edifícios, desde que a sua instalação obedeça a projecto conjunto devidamente integrado na arquitectura da fachada, a analisar caso a caso.
4. É proibida a instalação de aparelhos de ar condicionado nas fachadas visíveis da via pública nas zonas históricas de Pombal, Louriçal; Redinha e Abiúl, assim como nas zonas de protecção a imóveis classificados.
5. Preferencialmente, as unidades externas de equipamentos de ar condicionado serão instaladas atrás de platibandas, em terraços, em pátios ou em logradouros, e em posição não visível dos arruamentos, nem dos principais pontos de vista, sem prejuízo da segurança e conforto de terceiros;
6. As condensações dos equipamentos de ar condicionados não podem ser conduzidas através de tubagem (drenos) justaposta nos alçados, nem podem ser conduzidas para os arruamentos devendo, antes, ser conduzidas de forma oculta e para adequada rede de drenagem.

Artigo 36.º

Saída de Fumos e Exaustores

1. É interdita a instalação de saídas de fumos e exaustores, qualquer que seja a finalidade dos mesmos, nas fachadas que confinam com arruamentos.
2. A instalação de saídas de fumos e exaustores deverá ser feita em locais não visíveis a partir dos arruamentos, sem prejuízo da segurança e conforto de terceiros, executada com materiais de qualidade, de acordo com as especificações regulamentares.
3. As fracções autónomas destinadas à instalação de estabelecimentos comerciais ou serviços devem prever a instalação interior de uma conduta de evacuação de fumos, dimensionada de acordo com as normas regulamentares.

Artigo 37.º

Antenas, Pára-Raios, Painéis Solares e Dispositivos Similares

1. A instalação de antenas, pára-raios, painéis solares e dispositivos similares cingir-se-á às situações e soluções com reduzidos impactes paisagísticos e deverá ser executada com materiais de qualidade, de acordo com as especificações regulamentares.
2. Em todo o caso é proibida a instalação de antenas, pára-raios, painéis solares e dispositivos similares em varandas, corpos salientes da fachada e outros locais visíveis da via pública.

SECÇÃO III

OCUPAÇÃO DA VIA PÚBLICA

Artigo 38.º

Condições Gerais na Execução das Obras

1. Durante a execução da obra devem ser observadas as condições gerais constantes deste regulamento e demais legislação em vigor, nomeadamente no que diz respeito à montagem do estaleiro, ocupação do espaço público com tapumes, amassadouros, entulhos, depósito de materiais e andaimes.
2. A ocupação da via pública por motivo de realização de obras deverá ser devidamente sinalizada.
3. Sempre que a execução da obra exija a ocupação da via pública deverá o licenciamento desta ser tramitado em simultâneo, não podendo ser iniciada a obra sem se encontrar devidamente licenciada a ocupação da via pública.

Artigo 39.º

Tapumes, Amassadouros e Depósitos de Materiais

1. Em qualquer caso de execução de obras que obriguem à ocupação do espaço público, ou



Regulamento Municipal da Urbanização e Edificação

que pela sua natureza possam interferir com o seu conforto e segurança, é obrigatória a colocação de tapumes envolvendo toda a área respectiva, incluindo o espaço público necessário para o efeito, sem prejuízo do disposto no artigo anterior.

2. Os tapumes deverão ser de material rígido, resistente e opaco, de cor uniforme adequada ao local, com altura mínima de 2 metros.
3. No caso de ser admitida a ocupação integral do passeio como área de apoio à execução da obra, o dono desta deverá construir um passadiço que garanta a circulação pedonal, com a largura mínima de 0,70 metros, resguardado por corrimão colocado à altura de 0,90 metros acima do respectivo pavimento.
4. Os amassadouros não poderão assentar directamente sobre os pavimentos construídos.
5. No caso de haver necessidade de ocupação do passeio, com materiais, amassadouros e entulhos ou no caso de este ser frequentemente utilizado, para a passagem dos materiais, amassadouros e entulhos, a área utilizada deverá ser protegida com um passadiço em chapa metálica de espessura adequada, colocada de forma a que não provoque estragos na área protegida.
6. Em todas as obras, incluindo as obras de reparação de telhados ou fachadas confinantes com espaço público, é obrigatório a colocação de redes de protecção, montadas em estrutura própria ou acopladas aos andaimes, abrangendo a totalidade da fachada acima do limite superior dos tapumes, de modo a evitar a projecção de materiais, elementos construtivos ou detritos sobre o citado espaço.
7. É proibido colocar na via pública e fora dos limites dos tapumes quaisquer entulhos, materiais de obra ou equipamento, ainda que para simples operação de carga e descarga dos mesmos, sendo obrigatória a existência de contentores adequados ao depósito de detritos e entulhos, excepto em casos devidamente justificados.
8. Se das obras resultarem entulhos que tenham de ser lançados do alto, sê-lo-ão por meio de condutas fechadas para contentor adequado ou para a viatura do seu transporte.

Artigo 40.º

Elevação de Materiais

1. A elevação dos materiais de construção deverá fazer-se por meio de guinchos, ou quaisquer outros aparelhos apropriados, os quais devem obedecer às normas de segurança no trabalho.
2. As obras de elevação de materiais devem ser colocados de forma a que, na sua manobra, a trajectória de elevação não abranja o espaço público de modo a minimizarem-se os riscos de acidentes.
3. Fora dos períodos de trabalho, as lanças das gruas e os seus contrapesos, quando os houver, devem encontrar-se dentro do perímetro da obra ou do estaleiro, e os baldes ou plataformas de carga convenientemente pousados, salvo em casos de impossibilidade prática que só serão autorizados em condições a definir pela Câmara Municipal.

Artigo 41.º

Andaimes

1. Os andaimes devem ser fixos ao solo ou às paredes dos edifícios.
2. Admitir-se-á, a título excepcional, o emprego de andaimes suspensos ou palanques, nas situações em que, justificadamente, não seja viável o cumprimento do disposto no número anterior e quando sejam respeitadas todas as condições de segurança exigíveis para o efeito.

Artigo 41.º – A

Trabalhos no Subsolo

1. A execução de trabalhos no subsolo, quando em espaço público, por particulares ou entidades concessionárias das explorações de redes de telecomunicações, electricidade, gás, televisão por cabo ou outras, está sujeita a licenciamento municipal.
2. Para o efeito, as entidades referidas no ponto anterior, devem apresentar requerimento acompanhado do projecto das infra-estruturas a executar, em papel e em formato digital



Regulamento Municipal da Urbanização e Edificação

- conforme as especificações técnicas dos serviços técnicos do Município.
3. Após a conclusão dos trabalhos o interessado deve entregar à Câmara Municipal as respectivas telas finais em formato digital, georeferenciado na Projecção Transversa Mercator, Elipsóide Internacional Datum 73.

Artigo 42.º

Conclusão da Obra

1. Concluída a obra, devem ser imediatamente removidos do espaço público os entulhos e materiais e, no prazo de cinco dias, os tapumes e estaleiros, quando existam.
2. Os danos eventualmente causados no espaço público são da responsabilidade do dono da obra, nos termos do n.º 2 do Artigo 86.º do RJUE em vigor.

Artigo 43.º

Casos Especiais

1. Nas artérias mais importantes e nas zonas mais sensíveis, para salvaguarda das condições de trânsito, segurança e ambiente, poderá o Município exigir outros condicionalismos, nomeadamente vedações de maior altura.
2. O Município, segundo parecer fundamentado dos respectivos serviços técnicos, poderá determinar que sejam adoptadas medidas em obras e ou estaleiros que o justifiquem, ou trabalhos preliminares ou complementares para evitar inconvenientes de ordem técnica ou prejuízos para o público, ou ainda tendo em vista a segurança e a salubridade da própria construção e o trânsito na via pública.
3. Em lotes ou parcelas não ocupados com construções, poderá o Município exigir a instalação de tapumes de vedação com a via pública, com a altura de 2,00 m, de cor e material a submeter à apreciação dos Serviços Municipais, os quais devem ser mantidos em boas condições de conservação, por forma a não constituírem perigo para os utentes do espaço público e a não ofenderem a estética do local onde se integram.
4. O não cumprimento do disposto no número anterior permitirá ao Município implementar as medidas necessárias ao seu cumprimento, debitando todos os custos aos respectivos proprietários.
5. A interrupção da via ao trânsito, quando necessária, deve, sempre que possível, ser parcial de modo que fique livre uma faixa de rodagem, devendo os trabalhos ser executados no mais curto espaço de tempo, não podendo ser iniciados sem prévia autorização da Câmara Municipal.

CAPITULO IV

TAXAS PELA EMISSÃO DE ALVARÁS E OUTRAS PRESTAÇÕES

SECÇÃO I

ISENÇÕES E REDUÇÃO DE TAXAS

Artigo 44.º

Isenções e Reduções

1. Estão isentas de taxas:
 - a) O Estado e os seus serviços desconcentrados;
 - b) As entidades a quem a lei confira tal isenção;
 - c) As obras de conservação em imóveis classificados, nos termos do regime legal de protecção do património cultural.
 - d) As pessoa colectivas de direito público ou de utilidade administrativa, as associações religiosas, culturais, desportivas e recreativas e instituições particulares de solidariedade social, desde que legalmente constituídas e quando as pretensões visem a prossecução dos respectivos fins e mediante deliberação do Órgão Câmara Municipal.
2. Serão ainda isentos do pagamento da globalidade dos valores das taxas:
 - a) Entidades ou indivíduos, em casos excepcionais devidamente justificados e quando estejam em causa situações de calamidade pública e mediante deliberação do Órgão Câmara Municipal;



Regulamento Municipal da Urbanização e Edificação

- b) Indivíduos, quando esteja em causa manifesta carência económica, comprovada nos termos prescritos no Artigo 11.º, n.º 2 do Código do Procedimento Administrativo e mediante deliberação do Órgão Câmara Municipal.
3. Para beneficiar da isenção estabelecida do número anterior, devem as entidades ou indivíduos através de requerimento, fundamentarem o seu pedido e apresentarem os documentos que julguem convenientes para a apreciação do pedido.
4. Estão isentos de taxas municipais os requerimentos que consubstanciem reclamações ou participações relativas ao cometimento de infracções por terceiros.

SECÇÃO II OBRAS DE LOTEAMENTO E DE URBANIZAÇÃO

Artigo 45º

Emissão do Alvará de Loteamento

1. Pela emissão de cada alvará de licença ou autorização de loteamento são devidas as seguintes taxas cumulativamente:

ARTIGO	VALOR (Euros)
1.1. Por cada alvará:	
1.1.1. Até 20 fogos e inferior a 2 hectares	350,00
1.1.2. Entre 21 e 50 fogos e inferior a 2 hectares	550,00
1.1.3. Mais de 50 fogos e inferior a 2 hectares	750,00
1.1.4. 2 ou mais hectares, independentemente do número de fogos	1.000,00
1.2. Por cada lote:	
1.2.1. Áreas urbanas de nível I	60,00
1.2.2. Áreas urbanas de nível II e III	50,00
1.2.3. Áreas urbanas de nível IV, V e VI	40,00
1.3. Por cada fracção autónoma:	
1.3.1. Áreas urbanas de nível I	25,00
1.3.2. Áreas urbanas de nível II e III	20,00
1.3.3. Áreas urbanas de nível IV, V e VI	15,00
1.4. Pela realização de obras de urbanização, por mês	
1.4.1. Até 12 meses	20,00
1.4.2. Além de 12 meses	30,00

2. No caso de aditamentos, averbamentos ou prorrogações do alvará, são devidas as seguintes taxas:

ARTIGO	VALOR (Euros)
2.1. Por cada aditamento e ou averbamento o previsto no ponto 1.1. supra	
2.2. Por cada lote a mais o previsto no ponto 1.2. supra	
2.3. Por cada fracção autónoma a mais, o previsto no ponto 1.3. supra	
2.4. Por cada mês de prorrogação	35,00

Artigo 46º

Emissão do Alvará de Obras de Urbanização

1. Pela emissão de cada alvará de obras de urbanização são devidas as seguintes taxas cumulativamente:

ARTIGO	VALOR (Euros)
1.1. Por cada alvará:	
1.1.1. Até 20 fogos e inferior a 2 hectares	200,00
1.1.2. Entre 21 e 50 fogos e inferior a 2 hectares	350,00
1.1.3. Mais de 50 fogos e inferior a 2 hectares	500,00



Regulamento Municipal da Urbanização e Edificação

1.1.4. 2 ou mais hectares, independentemente do número de fogos	750,00
1.2. Pela realização de obras de urbanização, por mês	
1.2.1. Até 12 meses	20,00
1.2.2. Além de 12 meses	30,00

2. No caso de aditamentos, averbamentos ou prorrogações do alvará, são devidas as seguintes taxas:

ARTIGO		VALOR (Euros)
2.1.	Por cada aditamento e ou averbamento o previsto no ponto 1.1. supra	
2.2.	Por cada mês de prorrogação	35,00

SECÇÃO III REMODELAÇÃO DE TERRENOS

Artigo 47.º

EMISSÃO DO ALVARÁ DE REMODELAÇÃO DE TERRENOS

A emissão do alvará para trabalhos de remodelação dos terrenos, tal como se encontram definidos na alínea I), do Artigo 2.º do RJUE, está sujeita ao pagamento da seguinte taxa, determinada em função da área total do terreno onde se desenvolva a operação urbanística, por metro quadrado - 0,50 €

SECÇÃO IV OBRAS DE CONSTRUÇÃO

Artigo 48.º

EMISSÃO DE ALVARÁ DE LICENÇA OU ADMISSÃO DE COMUNICAÇÃO PRÉVIA PARA REALIZAÇÃO DE OBRAS DE EDIFICAÇÃO

1. A emissão do alvará de licença ou admissão de comunicação prévia para obras de construção, reconstrução, ampliação, alteração ou demolição, está sujeita ao pagamento da seguinte taxa, que varia tendo em conta o nível correspondente à área geográfica em que se insere, a área e o respectivo prazo de execução (valores em Euros):

ARTIGO	Áreas urbanas de nível I	Áreas urbanas de nível II e III	Áreas urbanas de nível IV, V e VI e outras classes de espaço previstas no PDM
1.1. Por m² de área bruta de construção			
1.1.1. Habitação unifamiliar	1,50	1,25	1,00
1.1.2. Habitação multi-familiar	2,00	1,75	1,50
1.1.3. Comércio e Serviços	3,00	2,50	2,00
1.1.4. Indústria e Armazéns	2,00	1,75	1,50
1.1.5. Anexos, varandas, afins, construções agrícolas e construções funerárias	1,00	1,00	1,00
1.1.6. Garagens e parques de estacionamento	1,00	0,75	0,50
1.1.7. Unidades comerciais de dimensão relevante	10,00	10,00	10,00
1.1.8. Piscinas	20,00	17,50	15,00
1.1.9. Tanques industriais, depósitos e similares	2,00	1,75	1,50
1.1.10. Lagoas, incluindo lagoas de tratamento, e similares	0,25	0,25	0,25



Regulamento Municipal da Urbanização e Edificação

1.1.11. Espaços descobertos de desporto e lazer	0,75	0,60	0,50
1.1.12. Estações de radiocomunicações	200,00	200,00	200,00
1.1.13. Modificações de fachadas *	10,00	10,00	10,00
1.1.14. Corpos salientes na parte projectada sobre o espaço público:			
1.1.14.1. Varandas e similares	50,00	42,50	35,00
1.1.14.2. Outros corpos balanceados que aumentem a área bruta de construção	100,00	85,00	70,00
1.1.15. Demolições	0,50	0,50	0,50
1.2. Por metro linear de construção			
1.2.1. Vedações, muros e muros de suporte	2,00	1,50	1,00
1.2.2. Rampas em lancis	20,00	50,00	20,00
1.2.3. Colocação de tubos e condutas no subsolo	25,00	25,00	25,00
1.2.3.3. Colocação de tubos e condutas no subsolo destinados a sistemas de rega (paralelos à via pública e sem a interceptarem)	0,5	0,5	0,5
1.3. Prazo de execução			
1.3.1. Até 18 meses e por mês	10,00	10,00	10,00
1.3.2. Além de 18 meses e por mês	20,00	20,00	20,00

* NOTA: Na medição da modificação de fachadas será contabilizada a área de vão ampliada e/ou reduzida.

- Os aditamentos ao alvará de licença ou admissão de comunicação prévia, em virtude da prorrogação do prazo do alvará de licença/admissão de comunicação prévia de obras de edificação, estão sujeitos ao pagamento de 25 € por mês.
- Os aditamentos em virtude da prorrogação para acabamentos, do prazo do alvará de licença/ admissão de comunicação prévia de obras de edificação, estão sujeitos ao pagamento de 30 € por mês.
- Sempre que de uma alteração a um alvará de licença ou admissão de comunicação prévia de obras de edificação emitido e em vigor, resulte aumento da área de construção e modificação das fachadas ou prorrogação do prazo da obra é devida a taxa prevista nos n.ºs 1.1. ou 1.3. consoante o caso.

SECÇÃO V UTILIZAÇÃO DAS EDIFICAÇÕES Artigo 49.º

Emissão do Alvará de Autorização de Utilização ou de Alteração de Utilização

Nos casos referidos n.º 4 do Artigo 4.º do RJUE em vigor, a emissão do alvará está sujeita ao pagamento da seguinte taxa, com as excepções referidas no Artigo seguinte, fixada em função da Área Bruta de Construção.

ARTIGO	Áreas urbanas de qualquer nível, por m ² (valor em Euros)
1. Habitação unifamiliar	0,25
2. Habitação multi-familiar	0,30
3. Comércio e Serviços	0,50
4. Indústria e Armazéns	0,40
5. Anexos, afins e construções agrícolas	0,15
6. Garagens e parques de estacionamento	0,15
7. Unidades comerciais de dimensão relevante	1,50

Artigo 50.º

Emissão do Alvará de Autorização de Utilização ou suas Alterações Previstas em



Regulamento Municipal da Urbanização e Edificação

Legislação Específica

A emissão de autorização de utilização ou suas alterações relativa, nomeadamente, a estabelecimentos de restauração e bebidas, estabelecimentos alimentares e não alimentares e serviços, bem como os estabelecimentos hoteleiros, meios complementares de alojamento turístico e estabelecimentos de hospedagem, está sujeita ao pagamento da seguinte taxa, que varia em função do tipo de estabelecimentos e da sua área ou do número de unidades de alojamento:

ARTIGO	Valor, em Euros
1. Emissão de alvará de autorização de utilização e suas alterações, por m²	
1.1. De restauração e de restauração e bebidas	0,75
1.2. De restauração e ou bebidas com fabrico próprio de pastelaria, panificação e gelados	1,00
1.3. De restauração e bebidas com dança	1,25
1.4. Salão de Jogos	1,25
1.5. Salas de Jogo anexos a estabelecimentos de bebidas e ou restauração	1,25
1.6. Jogos no interior de estabelecimentos de restauração	1,25
1.7. Estabelecimentos com actividade artísticas	1,50
1.8. Hotéis, hotéis-apartamentos, motéis e similares	1,50
1.9. Estalagens, pousadas, albergues e residenciais	1,50
1.10. Pensões, hospedarias, casas de hóspedes e similares	1,25
1.11. Apartamentos turísticos e moradias turísticas	1,50
1.12. Parques de campismo	0,75

SECÇÃO VI CASOS ESPECIAIS Artigo 51.º

Emissão de Alvará de Licença Parcial

A emissão do alvará de licença parcial na situação referida no n.º 7 do Artigo 23.º do RJUE, está sujeita ao pagamento integral da taxa definida pela emissão do alvará de licença definitivo.

Artigo 52.º

Deferimento Tácito

A emissão dos alvarás de licença ou autorização, nos casos de deferimento tácito do pedido de operação urbanística, está sujeita ao pagamento da taxa que seria devida pela prática do respectivo acto expresso.

Artigo 53.º

Execução por Fases

Em caso de deferimento de pedido de execução por fases, nas situações previstas nos Artigos 56.º e 59.º do RJUE, a cada fase corresponderão as taxas a ela relativas.

ARTIGO 54.º

Emissão do Alvará de Licença Especial Relativa a Obras Inacabadas

Nas situações referidas no Artigo 88.º do RJUE, a emissão do alvará de licença especial para conclusão da obra está sujeita ao pagamento da seguinte taxa, fixada de acordo com o seu prazo e por mês – 50,00 €.

CAPÍTULO V

TAXAS PELA REALIZAÇÃO, REFORÇO E MANUTENÇÃO DE INFRA-ESTRUTURAS URBANÍSTICAS

Artigo 55.º

Âmbito de Aplicação

1. A taxa pela realização, manutenção e reforço de infra-estruturas urbanísticas, a que se refere a alínea a) do artigo 19.º da Lei n.º 42/98, de 6 de Agosto, é devida quer nas



Regulamento Municipal da Urbanização e Edificação

- operações de loteamento quer em obras com impacte semelhante a um loteamento.
2. A taxa referida no número anterior tem o valor que resulta da aplicação da seguinte fórmula:
 $T (\text{€}) = A (\text{m}^2) \times (307,09 \text{ €} \times I) \times (W1 \times W2 \times W3 \times W4)$, em que:
- T = valor da taxa;
 - W1 e W2 = valores dos coeficientes de localização, referidos à área regulamentada do PDMP e à zona dessa área regulamentada;
 - W3 e W4 = valores dos parâmetros de controlo da urbanização, respectivamente referidos à prioridade e à disponibilidade de infra-estruturas;
 - A = valor da área bruta de pavimentos construídos com exclusão das áreas de estacionamento público ou privado com essa utilização específica;
 - I = índice de revisão de preços referentes à base 1 considerada aquando da entrada em vigor do presente Regulamento, revisto anualmente
3. Os valores de W1, W2, W3 e W4 são, consoante a localização e a utilização a que se referem, os seguintes:

CLASSES DE ESPAÇO	W1	W2	W3	W4
1. Valores dos coeficientes de localização				
1.1. Espaço urbano				
1.1.1. Áreas urbanas do nível I	0,030			
1.1.2. Áreas urbanas dos níveis II, III, IV	0,025			
1.1.3. Áreas urbanas do nível V	0,020			
1.1.4. Áreas a preservar		0,800		
1.1.5. Áreas urbanizáveis mista, habitacional de equipamento, industrial		0,900		
1.2. Espaço urbanizável				
1.2.1. Áreas urbanas do nível I	0,035			
1.2.2. Áreas urbanas dos níveis II, III, IV	0,030			
1.2.3. Áreas urbanizáveis mista, habitacional de equipamento, industrial		0,900		
1.3. Espaço industrial				
1.3.1. Todas	0,020			
1.4. Outras classes de espaço previstas no PDM	0,020	0,80		
1.5. Empreendimento turístico				
1.5.1. Todos	0,020			
2. Valores dos parâmetros de urbanização				
2.1. Sector programado			0,8	
2.2. Sector não programado			1,0	
2.3. Com obras de urbanização a realizar				0,8
2.4. Sem obras de urbanização a realizar				1,0

- Nível I (NI) – Pombal;
 - Nível II (NII) - Guia, Meirinhas/Ranhas, Louriçal, Albergaria dos Doze, Carriço/Vieirinhos, Vermoil;
 - Nível III (NIII) - Redinha, Abiúl, Ramalhais, Almagreira, Pelariga, Mata Mourisca, Silveirinhas;
 - Nível IV (NIV) - Carnide, Santiago de Litém, São Simão de Litém, Vila Cã, Ilha, Barros da Paz/Assanha, Antões/Moita do Boi, Pousadas Vedras;
 - Nível V e VI (NV) - áreas urbanas existentes e não referidas.
4. Quando não haja lugar à aplicação dos parâmetros W2, ou W3 ou W4, considera-se para cada um desses parâmetros o valor de 1,0.
5. O pagamento da taxa referida no número 1 poderá ser feito em dinheiro ou, em sua substituição, em terreno a integrar no domínio municipal e localizado no Concelho, desde que esta modalidade seja requerida pelos interessados e aceite pelo Município.



Regulamento Municipal da Urbanização e Edificação

6. A substituição referida no número anterior será feita com base em avaliação da comissão prevista no n.º 4 do Artigo 58.º.

CAPÍTULO VI COMPENSAÇÕES

Artigo 56.º

Áreas para Espaços Verdes e de Utilização Colectiva, Infra-Estruturas Viárias e Equipamentos

1. Os projectos de loteamento, os pedidos de licenciamento de edifícios com um impacte semelhante a um loteamento nos termos definidos nos termos do Artigo 10.º do presente Regulamento e as operações urbanísticas de impacte relevante nos termos definidos nos termos do Artigo 10.º-A do presente Regulamento, devem prever áreas destinadas à implantação de espaços verdes e de utilização colectiva, infra-estruturas viárias e equipamentos de utilização colectiva, determinadas de acordo com a Portaria n.º 216-B/2008, de 3 de Março.
2. Só poderão ser recebidas como áreas de cedência, parcelas de terrenos classificadas, em PMOT eficaz, de forma concordante com o fim a que se destinam.

Artigo 57.º

Cedências

Os interessados na realização de operações de loteamento urbano cedem gratuitamente ao Município parcelas de terreno para equipamentos, espaços verdes e de utilização colectiva e infra-estruturas urbanísticas que, de acordo com a lei e licença ou comunicação prévia de loteamento, devam integrar o domínio público municipal, integração essa que se fará automaticamente com a emissão do alvará.

Artigo 58.º

Compensação

3. Se o prédio em causa já estiver dotado de todas as infra-estruturas urbanísticas e ou não se justificar a localização de qualquer equipamento ou espaços verdes, poderá não haver lugar a cedências para esses fins, ficando, no entanto, o proprietário obrigado ao pagamento de uma compensação ao Município.
4. Só haverá lugar a compensação quando se verifique a circunstância prevista no número anterior e, cumulativamente, a área de cedência seja inferior a 500 m² para espaços verdes e de utilização colectiva e equipamentos de utilização colectiva.
5. A compensação poderá ser paga em espécie, através da cedência de lotes, prédios urbanos, edificações ou prédios rústicos.
6. O Município pode optar pela compensação em numerário.

Artigo 59.º

Cálculo do Valor da Compensação nos Loteamentos

1. A emissão do alvará de loteamento será acompanhada da cedência gratuita ao Município de: parcelas de terreno para a implantação de espaços verdes e de utilização colectiva, equipamentos de utilização colectiva e infra-estruturas que, de acordo com a lei e a licença ou comunicação prévia de loteamento, devam integrar o domínio público municipal.
2. As áreas definidas no número anterior, e que correspondam às da alínea h) do Artigo 2.º do RJUE, são as que estiverem definidas em plano municipal de ordenamento do território, de acordo com as directrizes estabelecidas pelo Plano Nacional da Política de Ordenamento do Território e pelo Plano Regional de Ordenamento do Território e, na sua ausência, as estabelecidas na Portaria n.º 216-B/2008, de 3 de Março.
3. A área a ceder será integrada no domínio privado do Município e deve situar-se no mesmo aglomerado.
4. O Município pode optar pela compensação em numerário, sendo o valor desta compensação determinado pelo produto da área de terreno que deveria ser cedida de acordo com a Portaria n.º 216-B/2008, de 3 de Março, pelo valor do metro quadrado de



Regulamento Municipal da Urbanização e Edificação

terreno calculado conforme avaliação efectuada por comissão que integrará os seguintes elementos:

- a) Um representante do Município;
 - b) Um avaliador da Repartição de Finanças respectiva;
 - c) Um representante do requerente.
5. Poderá ser dispensada a compensação, quando se trate de loteamento destinado a moradias unifamiliares, com número inferior a 6 lotes, situados nas áreas urbanas de nível III, IV e V.

Artigo 60.º

Cálculo do Valor da Compensação nos Edifícios com Impacte Semelhante a um Loteamento e nas Operações Urbanísticas de Impacte Relevante

O preceituado no artigo anterior é também aplicável ao cálculo do valor da compensação em numerário nos edifícios com impacte semelhante a um loteamento e nas operações urbanísticas de Impacte Relevante, com as necessárias adaptações.

CAPÍTULO VII TAXAS ACESSÓRIAS

Artigo 61.º

Informação Prévia

O pedido de informação prévia sobre a viabilidade de realização de determinada operação urbanística está sujeito ao pagamento das seguintes taxas, cumulativamente:

ARTIGO	VALOR (Euros)
1. Pedido de informação prévia relativa à possibilidade de realização de operação de loteamento	
1.1. Até 10 fogos ou fracções, podendo incluir serviços e comércio	100,00
1.2. De 11 a 50 fogos ou fracções, podendo incluir serviços e comércio	150,00
1.3. Mais de 50 fogos ou fracções, podendo incluir serviços e comércio	300,00
2. Pedido de informação prévia sobre a possibilidade de realização de obras de edificação	
2.1. Habitação unifamiliar	75,00
2.2. Habitação multi-familiar e ou serviços e ou comércio	100,00
2.3. Anexos, afins e construções agrícolas	50,00
2.4. Armazéns, industrias e afins	100,00
2.5. Demolições	50,00
2.6. Remodelação de terrenos	50,00

Artigo 62.º

Ocupação da Via Pública para Obras

Pela ocupação de espaços públicos por motivos de obras com adequada sinalização da responsabilidade dos particulares, são devidas as seguintes taxas, por m² e por mês:

ARTIGO	VALOR (Euros)
1. Ocupação com tapumes ou outros resguardos pela superfície do espaço público ocupado	1,50
2. Ocupação do espaço aéreo sobre a área pública com andaimes e resguardos	0,5
3. Ocupação com guias, guindastes, caldeiras, tubos, amassadouros, depósitos de entulhos ou de materiais bem como doutras ocupações autorizadas fora dos resguardos ou tapumes	1,50
4. Interrupção de vias rodoviárias:	
4.1. Interrupção total, por m ² /dia	0,25
4.2. Interrupção parcial, por m ² /dia	0,25



Regulamento Municipal da Urbanização e Edificação

4.3. Interrupção total, por dia	250,00
---------------------------------	--------

NOTA: Entende-se por ocupação total da via rodoviária, a utilização de um espaço de circulação destinado ao trânsito rodoviário, que inviabilize o seu uso e fruição em mais de 50% da via ocupada, ou que inviabilize de qualquer modo a circulação de, pelo menos 1 veículo.

4.3 – Aplica-se a situações pontuais de cargas e descargas, betonagem e afins.

Artigo 63.º

Vistorias

1. A realização de vistorias por motivo da realização de obras, ou outro, está sujeita ao pagamento das seguintes taxas:

ARTIGO	VALOR (Euros)
1.1. Vistoria a realizar para efeitos de emissão do alvará de autorização de utilização e ou alterações à mesma previsto no Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação, bem assim relativas ao Regime do Arrendamento Urbano	60,00
1.2. Por cada fogo ou unidade de ocupação, em acumulação com o montante referido no número anterior	15,00
1.3. Outras vistorias	100,00

2. A não realização da vistoria, por motivo imputável ao requerente, e a consequente necessidade de nova deslocação da respectiva Comissão ao local obriga ao pagamento de um adicional de 25,00 € à taxa anteriormente paga.

Artigo 64.º

Recepção das Obras de Urbanização

Por cada pedido de vistoria, com vista à redução do valor da caução, à recepção provisória ou à recepção definitiva das obras de urbanização, é devida a seguinte taxa:

ARTIGO	VALOR (Euros)
a) Por cada pedido	75,00
b) Acresce por cada lote	25,00

Artigo 65.º

Operações de Destaque

A emissão da certidão de destaque prevista no Artigo 6.º do RJUE, está sujeita ao pagamento da seguinte taxa:

ARTIGO	VALOR (Euros)
a) Pela emissão da certidão	150,00
b) Por cada pedido de rectificação ou renovação da certidão	25,00

Artigo 66.º

Outras Taxas

Serão ainda devidas taxas pela prestação dos serviços abaixo descritos:

ARTIGO	VALOR (Euros)
1. Será cobrada uma taxa por cada pedido:	
1.1. Por edificação de obras de escassa relevância, de obras referidas nas alíneas a), b) e i) do n.º 1 do artigo 6.º do RJUE em vigor.	25,00
1.2. Por requerimento relativo a loteamento, urbanização ou edificação, que dê início ao processo	75,00
1.3. Por requerimento relativo a autorização de utilização	25,00
1.4. Depósito da ficha técnica de habitação	15,00



Regulamento Municipal da Urbanização e Edificação

1.5. Outros requerimentos, excluindo a junção de documentos	5,00
2. Fornecimento de elementos processuais:	
2.1. Livro de obra	5,00
2.2. Avisos	3,00
2.3. Fornecimento de outros modelos oficiais	3,00
2.4. Autenticação de modelos oficiais	4,00
3. Os actos e operações de natureza administrativa a praticar no âmbito das operações urbanísticas estão sujeitos ao pagamento das seguintes taxas	
3.1. Averbamentos de titulares, técnicos autores dos projectos e responsáveis pela direcção técnica da obra, titulares de certificado de classificação de industrial de construção civil e titulares de registo na actividade de construção, em procedimento de licenciamento ou autorização, por cada averbamento	20,00
3.2. Emissão de certidão da aprovação de edifício em regime de propriedade horizontal	20,00
3.2.1. Por fracção, em acumulação com o montante referido no número anterior	10,00
3.2.2. Pela emissão de certidão de rectificação ou renovação	20 % do valor inicial
4. Outras certidões:	10,00
4.1. Por lauda ou face, em acumulação com o montante referido no número anterior	3,00
5. Fotocópias simples, não certificadas, escritas ou desenhadas, por cada lauda ou face	
5.1. Formato A4	0,50
5.2. Formato A3	1,00
5.3. Outros Formatos, por cada A4 nele contido	0,50
6. Fotocópias autenticadas de peças escrita e desenhadas, por cada lauda ou face	
6.1. Formato A4	0,75
6.2. Formato A3	1,50
6.3. Outros Formatos, por cada A4 nele contido	0,75
6.4. Autenticação de exemplares de processos depositados nos serviços, por cada lauda ou face, independentemente do formato	0,50
7. Extractos de cartografia, de planos municipais, e outros temas de informação geográfica disponíveis no SIG, em papel	
7.1. Formato A4	2,50
7.2. Formato A3	5,00
7.3. Outros Formatos, por cada A4 nele contido	2,50
8. Extractos de ortofotocartas, em papel	
8.1. Formato A4	2,50
8.2. Formato A3	5,00
8.3. Outros Formatos, por cada A4 nele contido	2,50
9. Extractos de informação geográfica, em formato digital	
9.1. Cartografia vectorial 1:2000, por hectare de área coberta	2,50
9.2. Cartografia vectorial 1:10000	
9.2.1. Até 12 hectares e por hectare de área coberta	1,00
9.2.2. Mais de 12 hectares e por hectare de área coberta	1,50
9.2.3. Quando implique gravação de CD-ROM, acresce	10,00



Regulamento Municipal da Urbanização e Edificação

CAPÍTULO VIII LIQUIDAÇÃO DE TAXAS

Artigo 67.º

Liquidação

1. Quando se verifique a ocorrência de liquidação por valor inferior ao devido, os serviços promoverão de imediato a liquidação adicional, notificando o devedor para, no prazo de 30 dias, liquidar a importância devida.
2. Da notificação deverão constar os fundamentos da liquidação adicional, o montante e o prazo para pagamento e, ainda, que a falta deste, findo o prazo estabelecido, implica a cobrança coerciva.
3. Não serão feitas liquidações adicionais de valor inferior a 2,50 €.
4. Quando se verifique ter havido erro de cobrança por excesso, deverão os serviços, independentemente de reclamação, promover de imediato a restituição ao interessado da importância que pagou indevidamente.
5. Sempre que seja possível determinar o valor das taxas a cobrar, nomeadamente por vistorias ou outros serviços diversos (como certidões, fotocópias, etc.), será a cobrança efectuada no acto da apresentação do pedido.

CAPÍTULO IX

SANÇÕES

Artigo 68.º

Disposições Penais

A realização de quaisquer operações urbanísticas em desconformidade com o respectivo projecto ou com as condições fixadas no presente Regulamento, serão objecto de fiscalização pelos respectivos serviços e punidas nos termos do regime geral das contra-ordenações.

CAPÍTULO X

DISPOSIÇÕES FINAIS

Artigo 69.º

Norma Revogatória

Com a entrada em vigor do presente regulamento ficam revogadas todos os regulamentos, posturas e normas municipais que o contrariem.

Artigo 70.º

Entrada em vigor

O presente regulamento entra em vigor no dia seguinte à sua publicação no Diário da República.