

REGULAMENTO DA URBANIZAÇÃO E DA EDIFICAÇÃO

Preâmbulo

Decorridos alguns anos após a entrada em vigor do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de Dezembro e da sua regulamentação, aproveitando a experiência entretanto adquirida, importa trazer algumas matérias para o regulamento.

Por outro lado, verificaram-se alterações significativas no regime, com a entrada em vigor da Lei n.º 60/2007, de 4 de Setembro.

Assim, ao abrigo do disposto nos artigos 112.º, n.º 8 e 241.º da Constituição da República Portuguesa, do artigo 3.º no Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de Dezembro, com as alterações que lhe foram introduzidas pela Lei n.º 60/2007, de 4 de Setembro, do determinado no Regulamento Geral das Edificações Urbanas, aprovado pelo Decreto - Lei n.º 38 382, de 7 de Agosto de 1951, com as alterações posteriormente introduzidas, do consignado no Lei n.º 53-E/2006 de 29 de Dezembro, e do estabelecido nos artigos 53.º e 64.º da Lei n.º 169/99 de 18 de Setembro, com as alterações introduzidas pela Lei 5-A/2002, de 11 de Janeiro, a Assembleia Municipal de Abrantes, após discussão pública, nos termos do artigo 3.º do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de Dezembro, em conjugação com o n.º 1 do artigo 118º do Código do Procedimento Administrativo, em sessão ordinária de 27 de Junho de 2008 sob proposta da Câmara Municipal, apreciada nas reuniões de 13 de Maio de 2008, 24 de Junho de 2008 e 27 de Junho de 2008, aprovou o Regulamento Municipal da Urbanização e da Edificação que se anexa.

CAPÍTULO I	6
DISPOSIÇÕES GERAIS	6
Artigo 1.º	6
Objecto e âmbito	6
Artigo 2.º	6
Definições	6
CAPITULO II	7
DO PROCEDIMENTO	7
Artigo 3º	7
Instrução do pedido	7
Artigo 4.º	8
Apresentação das peças	8
Artigo 5.º	8
Desenhos de alteração	8
Artigo 6.º	9
Número de cópias na instrução dos processos	9
Artigo 7.º	9
Estimativa do custo total	9
Artigo 8.º	9
Requisitos do suporte digital relativo à instrução do pedido de licenciamento ou comunicação prévia das operações de loteamento e de obras de urbanização	9
Artigo 9.º	10
Instrução do requerimento de recepção provisória das obras de urbanização	10
Artigo 10.º	10
Instrução de projectos de infra-estruturas viárias	10
Artigo 11.º	12
Instrução de projectos de arranjos exteriores	12
Artigo 12.º	14
Dispensa de licença ou comunicação prévia	14
Artigo 13.º	15
Actos de destaque	15
Artigo 14.º	15
Dispensa de discussão pública	15
Artigo 15.º	16
Impacte semelhante a um loteamento	16
Artigo 16.º	17
Telas finais dos projectos	17
Artigo 17.º	17
Dispensa de equipa técnica multidisciplinar	17
Artigo 18.º	17
Obras de edificação em área abrangida por operação de loteamento	17
Artigo 19.º	18
Prazos de execução	18
CAPÍTULO III	18

CONDICIONANTES GERAIS URBANÍSTICAS E ARQUITECTÓNICAS	18
SECÇÃO I	18
Da urbanização	18
Artigo 20.º	18
Desenho urbano	18
Artigo 21.º	19
Áreas para espaços verdes e de utilização colectiva e equipamentos de utilização colectiva	19
SECÇÃO II	20
Dos arranjos exteriores em espaços verdes e de utilização colectiva	20
Artigo 22.º	20
Material vegetal em espaços verdes e de utilização colectiva	20
Artigo 23.º	20
Rega em espaços verdes e de utilização colectiva	20
Artigo 24.º	21
Mobiliário urbano e equipamentos em espaços verdes e de utilização colectiva	21
SECÇÃO III	21
Da edificação	21
Artigo 25.º	21
Alinhamentos das edificações	21
Artigo 26.º	22
Coberturas	22
Artigo 27.º	23
Materiais e cores de revestimento exterior	23
SECÇÃO IV	23
Da composição das fachadas	23
Artigo 28.º	23
Elementos adicionais amovíveis	23
Artigo 29.º	24
Estendais	24
SECÇÃO V	24
Da delimitação do prédio	24
Artigo 30.º	24
Vedações	24
SECÇÃO VI	26
Das infra-estruturas	26
Artigo 31.º	26
Tubos de queda e caleiras	26
Artigo 32.º	26
Infra-estruturas de telecomunicações e fornecimento de energia	26
Artigo 33.º	26
Armários e quadros técnicos	26

Artigo 34.º	27
Postos de transformação	27
Artigo 35.º	27
Reservatórios de gás	27
Artigo 36.º	27
Cabinas de gás	27
CAPÍTULO IV	28
DAS TAXAS	28
SECÇÃO I	28
Taxas devidas pelas operações urbanísticas em geral	28
Artigo 37.º	28
Prestação de serviços e concessão de documentos	28
Artigo 38.º	28
Informação prévia	28
Artigo 39.º	28
Operações de destaque	28
Artigo 40.º	28
Deferimento tácito	28
Artigo 41.º	28
Renovação	28
Artigo 42.º	29
Prorrogação do prazo de execução	29
Artigo 43.º	30
Execução por fases das obras de urbanização	30
Artigo 44.º	30
Execução por fases das obras de edificação	30
Artigo 45.º	30
Licença especial relativa a obras inacabadas	30
Artigo 46.º	31
Indeferimento de licença ou comunicação prévia com fundamento em sobrecarga ou inexistência de infra-estruturas	31
Artigo 47.º	32
Ocupação do espaço público por motivo de obras	32
SECÇÃO II	33
Taxas devidas pelas operações urbanísticas em especial	33
SUBSECÇÃO I	33
Loteamentos e obras de urbanização	33
Artigo 48.º	33
Alvarás de licença ou comunicação prévia de loteamento e de obras de urbanização	33
Artigo 49.º	34
Recepção de obras de urbanização	34
SUBSECÇÃO II	34
Remodelação de terrenos	34
Artigo 50.º	34
Alvará de trabalhos de remodelação dos terrenos	34
Subsecção III	35

Obras de Edificação	35
Artigo 51.º	35
Alvará de licença ou comunicação prévia de obras de edificação	35
Artigo 52.º	35
Emissão de alvará de licença parcial	35
Subsecção IV	35
Utilização das edificações e suas fracções	35
Artigo 53.º	35
Autorização de utilização e de alteração do uso	35
SECÇÃO III	36
Taxas devidas pela realização, reforço e manutenção de infra-estruturas urbanísticas	36
Artigo 54.º	36
Âmbito de aplicação	36
Artigo 55.º	36
Taxa devida nas operações urbanísticas de loteamento e nos edifícios contíguos e funcionalmente ligados entre si	36
Artigo 56.º	36
Taxa devida pela emissão do alvará de licença ou comunicação prévia de obras em área não abrangida por operação de loteamento ou obras de urbanização	36
Artigo 57.º	37
Isenções de taxas	37
CAPÍTULO V	38
CEDÊNCIAS/COMPENSAÇÕES	38
Artigo 58.º	38
Áreas para espaços verdes e de utilização colectiva, infra-estruturas viárias e equipamentos	38
Artigo 59.º	38
Cedências	38
Artigo 60.º	39
Compensação	39
Artigo 61.º	40
Cálculo do valor da compensação em numerário nos loteamentos	40
Artigo 62.º	42
Compensação em espécie	42
CAPÍTULO VI	43
DISPOSIÇÕES FINAIS	43
Artigo 63.º	43
Actualização	43
Artigo 64.º	43
Resolução de conflitos	43
Artigo 65.º	43
Entrada em vigor	43
Artigo 66.º	43
Norma revogatória	43

CAPÍTULO I

Disposições gerais

Artigo 1.º

Objecto e âmbito

O presente Regulamento estabelece os princípios aplicáveis à urbanização e edificação, as regras gerais e critérios referentes às taxas devidas pela emissão de alvarás, pela realização, manutenção e reforço de infra-estruturas urbanísticas, bem como às compensações, no Município de Abrantes.

Artigo 2.º

Definições

Para efeitos de aplicação do presente Regulamento, as definições são as constantes dos instrumentos de gestão territorial, do artigo 2.º do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de Dezembro, na redacção conferida pelo Lei nº 60/2007, de 4 de Setembro, da restante legislação aplicável, e ainda do Vocabulário do Ordenamento do Território da Direcção Geral do Ordenamento do Território e Desenvolvimento Urbano (DGOTDU).

Para efeitos deste regulamento, entende-se por:

- a) Obra: todo o trabalho de construção, reconstrução, ampliação, alteração, reparação, conservação, limpeza, restauro e demolição de bens imóveis;
- b) Infra-estruturas locais: as que se inserem dentro da área objecto da operação urbanística e decorrem directamente desta;
- c) Infra-estruturas de ligação: as que estabelecem a ligação entre as infra-estruturas locais e as gerais, decorrendo as mesmas de um adequado funcionamento da operação urbanística, com eventual salvaguarda de níveis superiores de serviço, em função de novas operações urbanísticas, nelas directamente apoiadas;
- d) Infra-estruturas gerais: as que tendo um carácter estruturante, ou previstas em PMOT, servem ou visam servir uma ou diversas unidades de execução;

- e) 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.

CAPITULO II **Do procedimento**

Artigo 3º **Instrução do pedido**

1. Os pedidos de informação prévia, de comunicação prévia e de licença relativos a operações urbanísticas, obedecem ao disposto no artigo 9.º do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de Dezembro, na redacção conferida pela Lei nº 60/2007, de 4 de Setembro, e devem ser instruídos com os elementos referidos nas Portarias que lhe são subjacentes nas ulteriores alterações.
2. As plantas ou extractos de plantas de localização a instruir os processos referidos no número anterior, são fornecidas pela Câmara Municipal, nos termos do Regulamento de Licenças e Tabela de Taxas.
3. Os levantamentos topográficos e a cartografia a utilizar nos projectos de loteamento e de obras de urbanização e nas respectivas plantas síntese devem ser apresentados de acordo com o disposto nas alíneas seguintes:
 - a) Os levantamentos topográficos e a cartografia devem obedecer às normas do Instituto Geográfico Português (IGP);
 - b) Todos os dados constantes dos levantamentos topográficos e da cartografia devem estar georeferenciados e ligados à rede geodésica;
 - c) As coordenadas a utilizar nos levantamentos topográficos devem ter como referência o sistema de coordenadas Hayford-Gauss, Datum “73”;
 - d) Os levantamentos topográficos e a cartografia devem ainda incluir:

- i. A indicação expressa das coordenadas nos quatro cantos do desenho;
- ii. A indicação expressa da entidade responsável pelo levantamento topográfico e/ou pela elaboração da cartografia;
- iii. A indicação do nome e do contacto do técnico responsável pelo levantamento topográfico;
- iv. A indicação do nome, do formato do ficheiro e da versão entregue.

Artigo 4.º
Apresentação das peças

Das peças que acompanham os projectos sujeitos à aprovação municipal, devem constar todos os elementos necessários a uma definição clara e completa das características da obra e sua implantação, salvaguardando a apresentação em formato electrónico nos termos legais.

Artigo 5.º
Desenhos de alteração

1. Enquanto não forem aprovadas outras normas legais e regulamentares, nas operações urbanísticas que compreendam uma alteração, devem ser apresentadas peças desenhadas de sobreposição do existente com a alteração, utilizando cores convencionais para a sua representação, com o seguinte código de cores:
 - a) A cor vermelha para os elementos a construir;
 - b) A cor amarela para os elementos a demolir;
 - c) A cor preta para os elementos a conservar;
 - d) A cor azul para os elementos a legalizar.
2. Devem ainda ser apresentadas peças desenhadas do existente e da solução final.

Artigo 6.º
Número de cópias na instrução dos processos

1. Enquanto se mantiver inexistente ou indisponível o sistema informático ou plataforma a que e refere a Portaria n.º 216-A/08, de 3 de Março, o requerimento inicial de informação prévia, de comunicação prévia e licença relativo a todos os tipos de operações urbanísticas e respectivos elementos instrutórios devem ser apresentados em duplicado, sendo a cópia devolvida ao requerente ou comunicante depois de nele ser aposta nota, datada da recepção do original.
2. Deve ainda ser entregue uma cópia dos elementos que constituem o processo em suporte informático.

Artigo 7.º
Estimativa do custo total

A estimativa do custo total das obras de edificação obedecerá aos valores mínimos unitários por metro quadrado de construção, definidos por deliberação de câmara, ou na sua falta de acordo com os definidos anualmente em diploma governamental.

Artigo 8.º
Requisitos do suporte digital relativo à instrução do pedido de licenciamento ou comunicação prévia das operações de loteamento e de obras de urbanização

O suporte digital a apresentar no âmbito da instrução do pedido de emissão de alvará de licenciamento ou comunicação prévia das operações de loteamento e de obras de urbanização deve respeitar as seguintes regras:

1. O ficheiro “CAD” relativo à planta de síntese do loteamento ou planta de implantação, deve conter unicamente a informação necessária a exprimir a forma e o conteúdo da operação urbanística, sem outros elementos gráficos e, sempre que possível, deve conter os elementos constantes do Quadro A anexo ao presente regulamento, que dele faz parte integrante.

2. No ficheiro “CAD”, referido no nº anterior, os dados devem ser separados por níveis (“layers”) com designação, sempre que possível, conforme ao Quadro A, anexo ao presente regulamento.

Artigo 9.º

Instrução do requerimento de recepção provisória das obras de urbanização

Sempre que se verificarem alterações que não careçam de licenciamento no âmbito da lei, o requerimento de recepção provisória de obras de urbanização deve ser instruído, sempre que possível, com telas finais dos projectos das especialidade, a apresentar em duplicado, acrescido de uma cópia em suporte informático digital, nos termos do n.º 4 do artigo 83º do RJUE.

Artigo 10.º

Instrução de projectos de infra-estruturas viárias

1. Enquanto não forem aprovadas outras normas legais e regulamentares, os projectos de infra-estruturas viárias a apresentar no âmbito de pedidos de licenciamento ou de comunicação prévia de obras de urbanização e de edificação de impacte semelhante a um loteamento devem ser instruídos com os seguintes elementos:

a) Projecto de arruamentos e sinalização

- i) Peças escritas:
 - i. Memória descritiva e justificativa;
 - ii. Medições e orçamento;
 - iii. Condições técnicas gerais e especiais do caderno de encargos.
- ii) Peças desenhadas:
 - i. Levantamento topográfico georeferenciado ao sistema de referência Hayford-Gauss, Datum 73, à escala adequada;
 - ii. Planta de localização à escala 1:25.000;
 - iii. Planta de enquadramento à escala 1:2.000;
 - iv. Planta de apresentação à escala 1:1.000 ou 1:500;

- v. Planta de implantação dos arruamentos à escala 1:1.000 ou 1:500 devidamente coordenados;
- vi. Perfis longitudinais dos arruamentos à escala 1:1.000/1:100 ou 1:500/1:50;
- vii. Perfis transversais tipo à escala 1:50;
- viii. Plantas e cortes de pormenor da implantação das principais intersecções à escala 1:200 ou 1:100;
- ix. Planta geral de sinalização à escala 1:1.000 ou 1:500;
- x. Pormenores da sinalização horizontal à escala adequada;
- xi. Pormenores da sinalização vertical à escala adequada;
- xii. Planta dos arruamentos com a iluminação pública à escala 1:1.000 ou 1:500, quando se justifique.

b) Projecto de drenagem dos arruamentos

- i) Peças escritas:
 - i. Memória descritiva e justificativa, incluindo dimensionamento hidráulico;
 - ii. Medições e orçamento;
 - iii. Condições técnicas gerais e especiais do caderno de encargos.
- ii) Peças desenhadas:
 - i. Levantamento topográfico georeferenciado ao sistema de referência Hayford-Gauss, Datum 73, à escala adequada;
 - ii. Planta de localização à escala 1:25.000;
 - iii. Planta geral de drenagem à escala 1:2.000, 1:1.000 ou 1:500;
 - iv. Perfis hidráulicos dos colectores à escala 1:1.000 ou 1:500;
 - v. Pormenor da caixa de visita e sumidouros à escala 1:25;
 - vi. Pormenores de órgãos complementares de drenagem (nomeadamente passagens hidráulicas, descarregadores laterais,

valas e valetas, assentamento de colectores e valas tipo e dissipadores de energia), à escala adequada, quando existirem.

2. Podem ser dispensadas ou apresentadas conjuntamente algumas das peças acima enumeradas para os diferentes projectos, desde que em conjunto com a memória descritiva e justificativa sejam consideradas suficientes para a correcta compreensão do projecto.

Artigo 11.º

Instrução de projectos de arranjos exteriores

1. Enquanto não forem aprovadas outras normas legais e regulamentares, os projectos de arranjos exteriores a apresentar no âmbito de pedidos de licenciamento ou de comunicação prévia de obras de urbanização e de obras de edificação devem ser instruídos com os seguintes elementos:

a) Pedidos de licenciamento ou de comunicação prévia de obras de urbanização:

i) Peças escritas:

- i. Memória descritiva e justificativa (*);
- ii. Medições e orçamento;
- iii. Condições técnicas gerais e especiais do caderno de encargos.

ii) Peças desenhadas:

- i. Planta de localização à escala 1:2.000;
- ii. Levantamento topográfico georeferenciado ao sistema de referência Hayford-Gauss, Datum 73, à escala adequada;
- iii. Plano geral (*) (**);
- iv. Corte e alçados (**);
- v. Planta de modelação de terreno (existente e proposta) (**);
- vi. Planta de implantação (altimétrica e planimétrica) (*) (**);
- vii. Planta de pavimentos (**);

- viii. Plano de plantação e sementeira (árvores, arbustos e herbáceas) (*) (**);
- ix. Plano de rega (*) (**);
- x. Plano de drenagem (interna e superficial) (**);
- xi. Plano de mobiliário urbano e equipamento (**);
- xii. Plano geral de iluminação (indicativo) (**);
- xiii. Pormenores construtivos à escala adequada.

b) Pedidos de licenciamento ou de comunicação prévia de obras de edificação:

- i) Peças escritas:
 - i. Memória descritiva e justificativa que contenha a referência dos materiais a utilizar e áreas a remodelar;
- ii) Peças desenhadas:
 - i. Planta de localização à escala 1:2.000;
 - ii. Plano geral à escala mínima 1:200;
 - iii. Planta de modelação de terreno (existente e proposta) à escala mínima 1:200;
 - iv. Plano de plantação à escala mínima 1:200;
 - v. Perfis à escala mínima 1:2.000.

- 2. Dpeças escritas e desenhadas podem estar integradas em peças gerais, constituindo capítulos ou temas individualizados, sendo as peças assinaladas com o símbolo (*) de apresentação individual.
- 3. As peças assinaladas com o símbolo (**) devem ser apresentadas à escala adequada da área de intervenção, sendo a escala mínima admissível 1:500.
- 4. Com excepção das peças assinaladas com o símbolo (*) podem ser dispensadas ou apresentadas conjuntamente algumas das peças acima enumeradas, desde que em conjunto com a memória descritiva e justificativa sejam consideradas suficientes para a correcta compreensão do projecto.

Artigo 12.º
Dispensa de licença ou comunicação prévia

1. Estão dispensadas de licença ou comunicação prévia as obras de edificação ou demolição que, pela sua natureza, dimensão ou localização, tenham escassa relevância urbanística.
2. São consideradas obras de escassa relevância urbanística, as de edificação ou de demolição que não obedeçam ao procedimento de licença ou de comunicação prévia, nomeadamente:
 - a) As definidas no Artigo 6º - A do RJUE;
 - b) As churrasqueiras de uso privativo, com altura igual ou inferior a 2,5m e 20 m² de área;
 - c) Telheiros que não configurem espaços fechados, com altura igual ou inferior a 2,5m e 20 m² de área;
 - d) Tanques de rega com área igual ou inferior a 20 m².
3. As obras previstas na alínea e) do nº1 art.6º -A do RJUE não poderão configurar edificações cobertas, excepto as previstas nas alíneas b) e c) do número anterior.
4. A soma das áreas das edificações previstas na alínea g) do nº1 art.º 6º e e) do art.º 6º -A do RJUE não poderá ultrapassar a área de implantação da edificação principal.
5. O conjunto das edificações previstas na alínea a) do nº 1 do art.º 6º-A do RJUE não poderá ultrapassar os 10 m².
6. As dimensões das obras devem observar, em qualquer caso, as regras previstas no RGEU, em legislação ordinária, e PMOT's designadamente no que se refere ao alojamento de animais e índices urbanísticos.
7. Os n.ºs 2, 3 e 4 são aplicáveis à edificação de anexos que se contenham dentro dos limites aí previstos e não contrariem menção expressa para os loteamentos, aprovados até à data da entrada em vigor deste regulamento.

Artigo 13.º
Actos de destaque

1. O pedido de destaque de parcela de prédio deve ser dirigido ao Presidente da Câmara, sob a forma de requerimento escrito e deve ser acompanhado dos seguintes elementos:
 - a) Documento comprovativo da qualidade de titular de qualquer direito que confira a faculdade de realização da operação de desanexação;
 - b) Certidão da Conservatória do Registo Predial e da Caderneta Predial ou certidão de teor;
 - c) Planta de implantação escala 1/500 ou superior, a qual deve delimitar, quer a área total do prédio, quer a parcela a destacar, os arruamentos circundantes e os indicadores urbanísticos existentes na parcela a destacar e na parcela sobrança, conforme definidos no PMOT em vigor;
 - d) Plantas de Condicionantes e Ordenamento, a extrair das plantas do PDM;
 - e) Planta de Localização á escala 1/25.000 e 1/2.000.

2. Quando o destaque se situar em área situada fora o perímetro urbano, o requerente, deverá ainda apresentar certidão da Direcção Regional do Ministério da Agricultura, com a classificação do tipo de terreno de forma a permitir a definição da unidade mínima de cultura nos termos da lei.

Artigo 14.º
Dispensa de discussão pública

1. São dispensadas de discussão pública, nos termos do n.º 2 do artigo 22.º do Decreto-lei n.º 555/99, de 16 de Dezembro, nas ulteriores alterações, as informações prévias e/ou licenciamentos operações de loteamento que não excedam nenhum dos seguintes limites:
 - a) 4 ha;

- b) 100 fogos;
 - c) 10% da população do aglomerado urbano em que se insere a pretensão.
2. Sem prejuízo das disposições definidas nos Planos Municipais de Ordenamento do Território, e para efeitos do disposto na alínea c) do número anterior, entende-se que a população do aglomerado urbano coincide com a população total da freguesia referida nos últimos censos oficiais.
3. Não obstante o previsto nos números anteriores, sempre que a Câmara Municipal considere a operação urbanística de significativa relevância, designadamente pelo impacte previsível da sua inserção no ambiente urbano, pode determinar a sujeição da operação urbanística a discussão pública.

Artigo 15.º
Impacte semelhante a um loteamento

Para efeitos de aplicação do n.º 5 do artigo 57.º do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de Dezembro, nas ulteriores alterações, considera-se que as obras determinam em termos urbanísticos um impacte semelhante a uma operação de loteamento, sempre que se verifique uma das seguintes situações:

- a) A construção disponha de mais do que uma caixa de escadas de acesso a fracções ou unidades independentes;
- b) O conjunto formado por mais do que duas fracções ou unidades de construção com utilização autónoma disposta em extensão;
- c) As construções e edificações que envolvam uma sobrecarga dos níveis de serviço nas infra-estruturas e ou ambiente, nomeadamente vias de acesso, tráfego, estacionamento, ruído, constituídas por fracções ou unidades de construção destinadas a comércio, serviços ou indústrias contíguas, funcionalmente ligadas, com mais de um vão de acesso para o exterior, que, no conjunto, possuam área superior a 800 m² de construção.

Artigo 16.º
Telas finais dos projectos

1. Nos termos da alínea b) do nº4 do artigo 128º do Decreto-lei nº 555/99, de 16 de Dezembro, na redacção da Lei nº 60/2004, de 4 de Setembro, o requerimento de licença ou comunicação prévia de utilização deve ser instruído com as telas finais do projecto de arquitectura e com as telas finais de especialidades que, em função das alterações efectuadas em obra, se justifiquem.
2. As telas finais dos projectos devem ser apresentadas em suporte digital.

Artigo 17.º
Dispensa de equipa técnica multidisciplinar

São dispensadas as equipas técnicas multidisciplinares na elaboração de projectos de operações de loteamento, previstos no n.º 1 do artigo 4.º do Decreto-Lei n.º 292/95, de 14 de Novembro, por força da alínea a) do n.º 3 do mesmo artigo:

- a) Nos loteamentos para moradias, quando dos mesmos resultem lotes em número igual ou inferior a 10 e o terreno a lotear não exceda 6000 m²;
- b) Nos loteamentos com edifícios com mais de uma unidade de ocupação, quando dos mesmos resultarem unidades de ocupação em número igual ou inferior a 20 e o terreno a lotear não exceder 4500 m².

Artigo 18.º
Obras de edificação em área abrangida por operação de loteamento

As obras de edificação em área abrangida por operação de loteamento só podem ser permitidas, desde que já tenham sido recebidas provisoriamente as obras de urbanização ou desde que, tendo sido prestada caução nos termos n.º 2 do art. 49.º do Decreto-Lei n.º D.L. n.º 555/99, de 16 de Dezembro, nas ulteriores alterações e já se encontrem executadas, de acordo com o projecto de loteamento, e em serviço as seguintes obras de infra-estruturas, devidamente comprovadas pelas entidades gestoras.

- a) Arruamentos devidamente pavimentadas com ligação à rede viária pública que permitam a circulação de veículos;
- b) Rede de abastecimento de água com respectiva recepção provisória pela entidade competente;
- c) Rede de drenagem de águas residuais domésticas com respectiva recepção provisória pela entidade competente;
- d) Rede eléctrica com respectiva recepção provisória pela entidade competente.

Artigo 19.º
Prazos de execução

- 1. Os prazos de execução das obras de edificação nos termos do n.º 2 do artigo 58.º do RJUE devem ter os seguintes limites:
 - a) Área de construção igual ou inferior a 300 m² – 3 (três) anos;
 - b) Área de construção superior a 300 m² – 5 (cinco) anos.
- 2. Os prazos de execução para as obras de urbanização previstas no n.º 2 do artigo 53.º do RJUE (comunicação prévia) são de 3 (três) anos.

CAPÍTULO III
Condicionantes gerais urbanísticas e arquitectónicas

SECÇÃO I

Da urbanização

Artigo 20.º
Desenho urbano

- 1. Os projectos das novas urbanizações e das intervenções que visam alterar o tecido urbano consolidado, de preenchimento ou de expansão devem pautar-se pela necessidade de coesão do contínuo edificado e das infra-estruturas, sendo de evitar o recurso a impasses, a criação de espaços sobranceiros e soluções sem continuidade.

2. Quando por força de lei seja devida a criação de espaços públicos e redes viárias, as soluções urbanísticas a apresentar devem proporcionar condições de segurança na circulação rodoviária e na estadia pedonal.
3. Sempre que possível, os acessos rodoviários ao edificado proposto devem evitar o recurso a ligações directas a partir de arruamentos de grande circulação.
4. O desenho urbano deve, sempre que possível, atender aos princípios de eficiência energética.

Artigo 21.º

Áreas para espaços verdes e de utilização colectiva e equipamentos de utilização colectiva

1. As áreas destinadas a espaços verdes e de utilização colectiva e equipamentos de utilização colectiva a integrar no domínio público municipal devem obedecer aos seguintes princípios:
 - a) Evitar situações de espaços residuais ou sobrantes da operação urbanística;
 - b) Dispor de acesso a partir de espaço ou da via pública;
 - c) Os espaços verdes e de utilização colectiva devem possuir forma e dimensão adequadas ao recreio e lazer da população utente e serem dotados de mobiliário urbano e de equipamento que possibilite a sua fruição;
 - d) Os equipamentos de utilização colectiva devem localizar-se, preferencialmente, ao longo das vias estruturantes e em áreas livres de restrições que condicionem a sua utilização.

SECÇÃO II

Dos arranjos exteriores em espaços verdes e de utilização colectiva

Artigo 22.º

Material vegetal em espaços verdes e de utilização colectiva

1. Nos espaços verdes e de utilização colectiva a integrar no domínio público municipal devem ser, preferencialmente, utilizadas as espécies autóctones, devidamente adaptadas às condições edafo-climáticas do local.
2. As espécies a plantar devem, designadamente, obedecer às seguintes regras:
 - a) Árvores - Devem ser escolhidas em função do seu carácter, porte, efeito formal e densidade de folhagem, devendo plantar-se, preferencialmente, espécies autóctones ou naturalizadas, de crescimento rápido ou com porte que proporcione sombra logo no primeiro ano. A altura e diâmetros à altura do peito (DAP), mínimos admitidos, aquando da plantação, são respectivamente, de 4 m e 12/14 cm;
 - b) Arbustos - Deve favorecer-se a plantação arbustiva em maciços de composição mista que contribuam para diversificar a paleta de cores e realçar os ciclos sazonais. A altura mínima admitida para os arbustos, aquando da sua plantação, é de 0,60 m;
 - c) Herbácea – O revestimento herbáceo deve ser constituído por herbáceas vivazes, resistentes ao tempo seco e com necessidades hídricas mínimas, devendo apenas ser utilizado em áreas com dimensão razoável. As misturas para relvado devem ser de baixa manutenção e de alta resistência a doenças e pisoteio.

Artigo 23.º

Rega em espaços verdes e de utilização colectiva

1. Em todas as áreas destinadas a espaços verdes e de utilização colectiva a integrar no domínio público municipal é obrigatória a implantação de um sistema de rega fixo

por aspersão automático, utilizando, preferencialmente, sistemas com recurso a água reciclada, água pluvial ou captações.

2. Todos os sistemas de rega devem ser equipados com programador e higrómetro.
3. Devem ainda ser previstas bocas de rega que abranjam um raio máximo de 25 m, de forma a colmatar eventuais falhas do sistema de rega automático.

Artigo 24.º

Mobiliário urbano e equipamentos em espaços verdes e de utilização colectiva

O mobiliário urbano e os equipamentos a instalar nas áreas destinadas a espaços verdes e de utilização colectiva a integrar no domínio público municipal devem merecer prévia aprovação da Câmara Municipal.

SECÇÃO III

Da edificação

Artigo 25.º

Alinhamentos das edificações

1. Sem prejuízo do previsto em instrumentos de gestão territorial, plano de alinhamentos, alvará de loteamento ou legislação específica, o alinhamento das edificações ao eixo das vias públicas deve respeitar as seguintes regras:
 1. Dentro dos perímetros urbanos, em zonas não consolidadas, o alinhamento dos edifícios e vedações ao eixo da via deve ser, no mínimo, de 7,50 m, mas nunca inferior ao alinhamento preexistente;
 2. Fora dos aglomerados urbanos, o alinhamento dos edifícios ao eixo da via deve ser, no mínimo, de 6,00 m, e o alinhamento das vedações deve ser, no mínimo, de 5,00 m ao eixo da via.
 - i. Tratando-se de muro de suporte de terras, o alinhamento ao eixo da via deve ser, no mínimo, de 6,00 m, salvo em casos especiais devidamente justificados,

designadamente por condicionantes geomorfológicas, em que se poderá admitir o alinhamento mínimo de 5,00 m ao eixo da via.

- ii. Em situações bem tipificadas, como sejam arruamentos fora de perímetro urbano mas que não ligam aglomerados urbanos e com reduzida utilização viária ou de infra-estruturas, desde que devidamente fundamentadas, poder-se-á admitir outro alinhamento, mas nunca inferior a 2,5 m ao eixo da via.
2. Nas vias públicas localizadas dentro e fora dos aglomerados urbanos, podem ser admitidos outros alinhamentos, quando haja alinhamentos preexistentes, definidos pelos planos de fachada das construções existentes quando ocupem pelo menos 50% da frente urbana, ou alinhamentos predominantes e consolidados.
 3. Nas situações referidas no número anterior, o alinhamento das edificações deve, em regra, respeitar o alinhamento preexistente ou confinante, de modo a garantir uma correcta integração urbanística e arquitectónica.
 4. Quando haja interesse na defesa de valores paisagísticos ou patrimoniais, podem ser admitidas outras soluções para os alinhamentos das edificações, desde que devidamente fundamentadas.
 5. Os alinhamentos confrontantes com a via pública carecem de confirmação prévia (*in situ*) por parte dos serviços municipais.
 6. Nas obras de edificação subsequentes a demolição sem preservação de fachada, deverá respeitar-se o alinhamento definido pela Câmara Municipal, de acordo com os números anteriores.

Artigo 26.º **Coberturas**

1. As coberturas em terraço devem ser revestidas com material e cor que se harmonizem com os das coberturas das edificações envolventes.

2. O alteamento, a forma e a volumetria das coberturas deve harmonizar-se com o conjunto edificado envolvente de forma a salvaguardar as vistas panorâmicas dos aglomerados urbanos.

Artigo 27.º

Materiais e cores de revestimento exterior

1. Sem prejuízo do previsto em instrumentos de gestão territorial ou alvará de loteamento, os materiais e cores a aplicar nos elementos que constituem as fachadas e coberturas das edificações devem ser escolhidos de modo a proporcionar a sua adequada integração na envolvente urbana.
2. A Câmara Municipal pode solicitar a referência e amostra dos materiais e cores a aplicar nas edificações, para uma melhor apreciação da operação urbanística.

SECÇÃO IV

Da composição das fachadas

Artigo 28.º

Elementos adicionais amovíveis

1. Os equipamentos de climatização devem ser instalados em locais não visíveis da via pública.
2. Nas situações em que não se mostre possível dar cumprimento ao disposto no número anterior deve prever-se solução arquitectónica que não afecte negativamente a estética do edifício e resguarde a visibilidade dos equipamentos de climatização da via pública.
3. As antenas parabólicas e antenas de televisão devem ser instaladas nas coberturas dos edifícios de modo a reduzir o impacte visual e a não descaracterizar os elementos arquitectónicos que constituem o perfil do edifício ou do conjunto edificado envolvente.

4. A instalação de painéis solares deve harmonizar-se com as características arquitectónicas do edifício e com o conjunto edificado envolvente.
5. A instalação de condutas de ventilação e de exaustão no exterior dos edifícios carece de uma correcta integração destes elementos no edifício ou no conjunto edificado envolvente, de modo a salvaguardar a identidade e imagem arquitectónica do edifício, bem como o espaço em que aquele se encontre inserido.
6. A colocação de toldos deve respeitar a homogeneidade da fachada, nomeadamente quanto à uniformidade de materiais, cores, volumetrias e forma construtiva.

Artigo 29.º
Estendais

1. Os fogos dos edifícios de habitação colectiva devem, preferencialmente, ser dotados de um espaço para tratamento de roupa devidamente organizado, designadamente de lavandaria e estendal.
2. A fim de se atenuar o impacte visual provocado pelos estendais de roupa nas fachadas dos edifícios, os projectos de arquitectura dos edifícios de habitação colectiva devem, preferencialmente, contemplar soluções arquitectónicas adequadas que possibilitem resguardar a sua visibilidade da via pública.

SECÇÃO V

Da delimitação do prédio

Artigo 30.º
Vedações

1. Sem prejuízo do disposto em instrumentos de gestão territorial, alvará de loteamento ou legislação específica, as vedações a licenciar ou em sede de comunicação prévia, devem observar as seguintes regras:
 - a) As vedações confinantes com a via pública, não devem, em regra, ter altura superior a 1,20 m acima da cota da via pública;

- b) As vedações laterais, na extensão compreendida entre o limite da propriedade confinante com a via pública e o recuo da edificação relativamente a esse limite, não devem ter altura superior à da vedação confinante com a via pública;
 - c) As vedações confinantes com a via pública e as laterais, na extensão correspondente ao recuo da edificação relativamente ao limite da propriedade confinante com a via pública, podem elevar-se acima das alturas referidas nas alíneas a) e b) com recurso à utilização de sebes vivas, gradeamentos metálicos, redes ou outros elementos vazados, até à altura máxima de 2,00 m;
 - d) As vedações laterais, para além do recuo da edificação relativamente ao limite da propriedade confinante com a via pública, e as vedações a tardoz, não deverão ter altura superior a 2,00 m acima da cota natural do terreno que vedam;
 - e) Quando a vedação separe terrenos com cotas diferentes, a altura máxima de 2,00 m será contada a partir da cota mais elevada.
2. Em situações especiais devidamente justificadas, designadamente por motivo de enquadramento arquitectónico, urbanístico ou condicionantes topográficas, podem admitir-se outras alturas ou tipos de vedação.
 3. As vedações não devem incorporar arame farpado, salvo fora dos aglomerados urbanos e quando a actividade o exija.
 4. Não é permitida a utilização de fragmentos de vidro, lanças, picos ou outros materiais cortantes ou perfurantes.

SECÇÃO VI

Das infra-estruturas

Artigo 31.º

Tubos de queda e caleiras

1. A cor e material dos tubos de queda e das caleiras deve enquadrar-se na definição cromática e na arquitectura das edificações.
2. As caleiras a colocar nos beirais devem ser executadas em chapa zincada, alumínio termolacado, aço inoxidável, cobre ou PVC.
3. Em casos especiais devidamente justificados, designadamente por motivos de enquadramento arquitectónico no edifício e no conjunto edificado, podem ser utilizados outros materiais na execução das caleiras.

Artigo 32.º

Infra-estruturas de telecomunicações e fornecimento de energia

Nos aglomerados urbanos, com mais de 2500 habitantes, a construção ou ampliação de redes e respectivos equipamentos das infra-estruturas de telecomunicações, de energia ou outras, deve ser do tipo subterrâneo, só se admitindo o recurso a situações alternativas na impossibilidade técnica da sua concretização.

Artigo 33.º

Armários e quadros técnicos

1. A ocupação de espaço do domínio público com armários e quadros técnicos deve ser efectuada de modo a condicionar o mínimo possível a utilização desse espaço, não afectar a visibilidade rodoviária e garantir adequadas condições de integração urbana e paisagística na envolvente.
2. Sempre que a localização prevista para os armários e quadros técnicos se situe em espaços verdes públicos ou outros espaços do domínio público com interesse de salvaguarda patrimonial ou ambiental, devem ser apresentados para análise urbanística e arquitectónica os elementos que definam o tipo de estrutura e

materiais utilizados, bem como o seu enquadramento paisagístico e relação com a envolvente.

Artigo 34.º
Postos de transformação

1. Sempre que seja necessária a instalação de um posto de transformação em espaço do domínio público ou a integrar no domínio público, deve ser garantida acessibilidade a partir da via pública e adequada integração urbana e paisagística na envolvente.
2. Nos pedidos de licenciamento ou comunicação prévia devem ser apresentadas peças escritas e desenhadas à escala adequada, que definam a solução pretendida e a sua relação com a envolvente, bem como a definição dos materiais de revestimento exterior e cores a utilizar.

Artigo 35.º
Reservatórios de gás

1. Sempre que seja necessária a instalação de um reservatório de gás, em espaço do domínio público ou a integrar no domínio público, este deve ser enterrado e garantir acessibilidade a partir da via pública e adequada integração urbana e paisagística na envolvente.
2. Em casos especiais devidamente justificados, designadamente por condicionantes geológicas, poder-se-ão admitir reservatórios à superfície.

Artigo 36.º
Cabinas de gás

1. Sempre que seja necessária a instalação de cabinas de gás, estas devem ser implantadas no interior do lote ou parcela de terreno ou edificação, e garantir adequada integração urbana e paisagística na envolvente.
2. O projecto de arquitectura a apresentar no âmbito dos pedidos de licenciamento ou comunicação prévia deve conter as cabinas de gás, quando previstas.

CAPÍTULO IV
Das taxas

SECÇÃO I

Taxas devidas pelas operações urbanísticas em geral

Artigo 37.º

Prestação de serviços e concessão de documentos

Os actos e operações de natureza administrativa, a praticar no âmbito das operações urbanísticas estão sujeitos às taxas fixadas no artigo 1.º da Tabela de Taxas.

Artigo 38.º

Informação prévia

Os pedidos de informação prévia no âmbito de obras de edificação, de operações de loteamento e de obras de urbanização, estão sujeitos ao pagamento das taxas fixadas no artigo 4º da Tabela de Taxas.

Artigo 39.º

Operações de destaque

A emissão de certidão relativa a operação de destaque, está sujeita ao pagamento da taxa fixada no n.º 4 do artigo 1º da Tabela de Taxas e bem assim, das taxas previstas nas alíneas a) e b) do nº3 do artigo 6º da mesma tabela.

Artigo 40.º

Deferimento tácito

A emissão do alvará de licença, comunicação prévia, de autorização de utilização, nos casos de deferimento tácito da pretensão formulada pelo peticionário, está sujeita ao pagamento da taxa que seria devida pela prática do respectivo acto expresso.

Artigo 41.º

Renovação

Nos casos referidos no artigo 72.º do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de Dezembro, nas ulteriores alterações, a emissão do alvará resultante de renovação da licença ou

comunicação prévia está sujeita ao pagamento de 20% da taxa prevista para a emissão do alvará caducado.

Artigo 42.º
Prorrogação do prazo de execução

1. Na situação prevista no n.º 3 do artigo 53.º e n.º 5 do artigo 58.º do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de Dezembro, nas ulteriores alterações, a concessão de nova prorrogação do prazo para conclusão das obras de urbanização ou de edificação está sujeita ao pagamento da taxa que resulte da aplicação da seguinte fórmula:

$$T_p = \frac{V_i}{P_l} \times N \times 3$$

Sendo:

T_p – taxa de prorrogação, V_i o valor do custo das taxas administrativas de licença inicial, excluindo TMUE, P_l o prazo de validade da licença contado em dias e N o número de dias da nova licença.

2. Na situação prevista no n.º 4 do artigo 53.º e n.º 6 do artigo 58.º do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de Dezembro, nas ulteriores alterações, a concessão de nova prorrogação do prazo para a conclusão das obras de edificação está sujeita ao pagamento da taxa que resulta da aplicação da seguinte fórmula:

$$T_c = \frac{V_i}{P_l} \times N \times 5$$

Sendo:

T_c – taxa de prorrogação para conclusão de obras, V_i o valor do custo das taxas administrativas de licença inicial, excluindo TMUE, P_l o prazo de validade da licença contado em dias e N o número de dias da nova licença.

Artigo 43.º

Execução por fases das obras de urbanização

1. Admitida a execução por fases das obras de urbanização, nos termos do artigo 56.º do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de Dezembro, nas ulteriores alterações, o alvará abrange apenas a primeira fase dessas obras, implicando cada fase subsequente um aditamento ao alvará.
2. Na determinação do montante das taxas é aplicável o disposto no artigo 48.º deste Regulamento.

Artigo 44.º

Execução por fases das obras de edificação

1. Admitida a execução por fases das obras de edificação, nos termos do artigo 59.º do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de Dezembro, nas ulteriores alterações, o alvará abrange apenas a primeira fase dessas obras, implicando cada fase subsequente um aditamento ao alvará.
2. Na determinação do montante das taxas é aplicável o disposto no artigo 51.º deste Regulamento.

Artigo 45.º

Licença especial relativa a obras inacabadas

1. Nas situações referidas no artigo 88.º do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de Dezembro, nas ulteriores alterações, a concessão da licença especial para conclusão da obra, está sujeita ao pagamento da taxa de averbamento, se ao caso for aplicável, para além da taxa prevista no n.º 2 do art.º 42.º deste Regulamento.
2. Sempre haverá lugar ao pagamento das taxas respectivas, em caso de alterações, ampliações, ou modificações.

Artigo 46.º

Indeferimento de licença ou comunicação prévia com fundamento em sobrecarga ou inexistência de infra-estruturas

1. Nas situações referidas no n.º 2 alínea b) e n.º 4, ambos do artigo 24.º do Decreto-Lei n.º 555/99 de 16 de Dezembro, nas ulteriores alterações, respeitantes a sobrecarga ou inexistência de infra-estruturas, pode haver lugar a deferimento do pedido, desde que, na audiência prévia a que se refere o artigo 25.º do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de Dezembro, nas ulteriores alterações, o requerente se comprometa, por contrato, a realizar os trabalhos necessários ou a assumir os encargos inerentes à sua execução, bem como os de funcionamento das infra-estruturas pelo período de 10 anos, prestando caução adequada, como condições do deferimento.

Incluem-se nas infra-estruturas obrigatórias a realizar: ligação à rede pública de abastecimento de água (excepto para distâncias superiores a 1000 m), ligação à rede de saneamento, se existente – caso contrário deverá ser substituída por fossa estanque com as dimensões adequadas –, electricidade e asfaltamento da via de acesso.

A fossa séptica terá a dimensão mínima de 20 m³ devendo ser acrescida da capacidade de mais 5 m³ por cada quarto para além de 1.

2. a) No contrato, deve incluir-se projecto que inclui peças desenhadas, mapa de quantidades e estimativa orçamental no caso de as obras serem realizadas pelo interessado;
- b) No caso de assunção de encargos, o interessado é responsável pelo valor decorrente da empreitada ou de obra de administração directa que a Câmara Municipal efectue.
- c) Na situação referida na alínea anterior, há lugar ao pagamento de uma primeira prestação dos encargos pelo valor do orçamento da obra, sendo devidas as restantes prestações de acordo e a partir do momento em que as medições e

facturas excederem o valor previamente orçamentado, podendo haver também lugar a devolução final.

- d) Os encargos de funcionamento adicionam-se aos encargos da execução e determinam-se, quanto a vias, saneamento e abastecimentos, em 50% do valor de execução¹.
- 3. a) A taxa pela realização, reforço e manutenção de infra-estruturas urbanísticas será objecto de redução na medida e montante em que os encargos pela construção das infra-estruturas ultrapassem a respectiva taxa².
 - b) Podem vários interessados coligar-se na realização das infra-estruturas, sendo os encargos considerados por um período de 10 anos para efeitos de redução da taxa para os interessados intervenientes.
 - c) Em qualquer dos casos, não são desde logo, contabilizadas taxas por eventuais operações de loteamento ou obras de urbanização que se venham a licenciar ou autorizar na área.

Artigo 47.º

Ocupação do espaço público por motivo de obras

- 1. A ocupação de espaços públicos por motivos de obras está sujeita ao pagamento das taxas fixadas no artigo 22º da Tabela de Taxas.
- 2. O prazo de ocupação de espaço público por motivo de obras não pode exceder o prazo fixado nas licenças ou comunicações prévias relativas às obras a que se reportam.
- 3. No caso de obras não sujeitas a licenciamento ou comunicação prévia, ou que deles estejam isentas, a licença de ocupação de espaço público será emitida pelo prazo solicitado pelo interessado, sem prejuízo do n.º 4.

¹ Este valor é obtido de acordo com os critérios de amortização, com as devidas adaptações, nos termos da Portaria n.º 671/2000 de 17 de Abril, e das que lhe sucederem atendendo a que o interessado é responsável pelos encargos de funcionamento durante um período de apenas 10 anos.

² Se os encargos são 150 e a taxa é de 100, pode haver uma redução de 50. Se os encargos são 250 ou 300 e a taxa de 100, pode haver uma redução de 100.

4. A ocupação é sempre condicionada à articulação das necessidades da Câmara Municipal e de outras ocupações previstas ou existentes.
5. A ocupação da via e das infra-estruturas deve cessar e, bem assim, devem ser efectuadas as eventuais reparações, com o termo de execução da obra, fixado nos termos dos nºs 1 e 2 do artigo 58º do Decreto-Lei n.º 555/99 de 16 de Dezembro, nas ulteriores alterações, podendo ser accionada, a partir desse mesmo dia, a caução prevista no artigo 86.º do mesmo diploma e que deve cobrir, no mínimo, a estimativa dos trabalhos.
6. A Câmara Municipal poderá isentar das taxas de ocupação de espaço público, por um período máximo de 6 meses, em obras de reconstrução, alteração ou conservação, desde que não se verifique ampliação da área de construção.
7. As taxas de ocupação da via pública, previstas na Tabela de Taxas, são multiplicadas por 2, a partir do segundo ano, *inclusive*.
8. A ocupação de espaço público, de acordo com presente artigo, não poderá servir para estacionamento de viaturas, excepto por períodos curtos para cargas e descargas. O desrespeito pela presente norma implica a aplicação imediata do previsto no ponto 7 para o restante período de ocupação da via pública.

SECÇÃO II

Taxas devidas pelas operações urbanísticas em especial

SUBSECÇÃO I

Loteamentos e obras de urbanização

Artigo 48.º

Alvarás de licença ou comunicação prévia de loteamento e de obras de urbanização

1. Nos termos do n.º 4 do artigo 76.º do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de Dezembro, na redacção conferida pelo Decreto-Lei n.º 177/2001, de 4 de Junho, nas ulteriores

alterações, a emissão de alvarás de licença ou comunicação prévia de loteamento e de obras de urbanização, está sujeita ao pagamento das taxas previstas nos artigos 6º e 7º da Tabela de Taxas e do artigo 56.º do presente Regulamento.

2. Em caso de aditamento ao alvará de licença ou comunicação prévia de loteamento e de obras de urbanização resultante da sua alteração, que titule um aumento do número de fogos, de lotes ou da área total de construção, é também devida a taxa referida no número anterior, incidindo a mesma, contudo, apenas sobre o aumento permitido.
3. Qualquer outro aditamento ao alvará de licença ou comunicação prévia de loteamento e de obras de urbanização, está igualmente sujeito ao pagamento das taxas referidas no nº 1 deste artigo, com as devidas adaptações.

Artigo 49.º
Recepção de obras de urbanização

Os autos de recepção provisória ou definitiva de obras de urbanização, estão sujeitos ao prévio pagamento das taxas fixadas para vistorias, previstas no artigo 8.º da Tabela de Taxas.

SUBSECÇÃO II
Remodelação de terrenos

Artigo 50.º
Alvará de trabalhos de remodelação dos terrenos

A emissão do alvará para trabalhos de remodelação dos terrenos, tal como se encontram definidos na alínea l) do artigo 2.º do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de Dezembro, nas ulteriores alterações, está sujeita ao pagamento da taxa prevista no nº8 do artigo 9º da Tabela de Taxas.

Subsecção III

Obras de Edificação

Artigo 51.º

Alvará de licença ou comunicação prévia de obras de edificação

A emissão do alvará de licença ou comunicação prévia para obras de construção, reconstrução, ampliação ou alteração, está sujeita ao pagamento das taxas fixadas nos artigos 2º e 5º da Tabela de Taxas e dos artigos 54.º e 56.º do presente Regulamento, nos casos aí previstos.

Artigo 52.º

Emissão de alvará de licença parcial

1. A emissão do alvará de licença parcial prevista no n.º 7 do artigo 23.º do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de Dezembro, nas ulteriores alterações, está sujeita ao pagamento de 30% do valor da taxa referida no artigo 51.º do presente Regulamento.
2. A caução para eventual demolição da estrutura deve ser de valor idêntico ao da estimativa orçamental apresentada pelo técnico responsável para o efeito.

Subsecção IV

Utilização das edificações e suas fracções

Artigo 53.º

Autorização de utilização e de alteração do uso

Nos casos referidos no n.º 4 do artigo 4.º do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de Dezembro, nas ulteriores alterações, a emissão do alvará está sujeita ao pagamento das taxas referidas nos artigos 10º e 11º da Tabela de Taxas e das vistorias necessárias.

SECÇÃO III

Taxas devidas pela realização, reforço e manutenção de infra-estruturas urbanísticas

Artigo 54.º Âmbito de aplicação

1. A taxa pela realização, manutenção e reforço de infra-estruturas urbanísticas é devida, quer nas operações urbanísticas de loteamento, quer nas obras de urbanização, quer nas operações urbanísticas de edificação.
2. Aquando da emissão do alvará relativo a obras de edificação, não são devidas as taxas referidas no número anterior, se as mesmas já tiverem sido pagas previamente aquando do licenciamento ou comunicação prévia da correspondente operação de loteamento e urbanização.

Artigo 55.º Taxa devida nas operações urbanísticas de loteamento e nos edifícios contíguos e funcionalmente ligados entre si

A taxa pela realização, manutenção e reforço de infra-estruturas urbanísticas, é fixada nos termos do artigo 7º da Tabela de Taxas, tendo em conta o Plano Plurianual de Investimentos e diferenciação, em função das áreas geográficas e usos, nos termos do nº5 do artigo 116º do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de Dezembro, nas ulteriores alterações.

Artigo 56.º Taxa devida pela emissão do alvará de licença ou comunicação prévia de obras em área não abrangida por operação de loteamento ou obras de urbanização

A taxa prevista no artigo 116.º n.º 3 do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de Dezembro, nas ulteriores alterações, para a emissão do alvará de licença ou comunicação prévia de obras de construção ou ampliação em área não abrangida por operação de loteamento e de obras de urbanização é fixada nos termos do artigo 7º da Tabela de Taxas, deduzida das percentagens seguintes, cumulativas em razão da inexistência das infra-estruturas e desde que não exigidas como condição de licenciamento:

- a) 15% - acesso rodoviário pavimentado;
- b) 5% - passeios em toda a extensão do arruamento ou do quarteirão, do lado da parcela;
- c) 10% - rede de abastecimento domiciliário de água;
- d) 15% - rede de saneamento, com colector junto da parcela;
- e) 10% - rede de distribuição de energia eléctrica em baixa tensão;
- f) 5% - rede de drenagem de águas pluviais;
- g) 20% - drenagem, saneamento e estação depuradora que sirva o loteamento ou urbanização;
- h) 10% - rede de distribuição de gás.

Artigo 57.º
Isenções de taxas

1. São concedidas isenções totais ou parciais de taxas, relativamente a operações urbanísticas, que se traduzam em investimentos de interesse municipal ou regional, fundamentadas em estudo económico e social, a aprovar pela Câmara Municipal, com o licenciamento ou não rejeição da comunicação prévia, que demonstre a mais-valia do ganho do município, em face do número de postos de trabalho criados, e/ou incidência e efeito multiplicador económico estimados, durante o prazo de 7 anos.
2. As isenções, previstas no número anterior, são objecto de ratificação da Assembleia Municipal, mediante informação do montante global das taxas devidas e o valor da isenção a conceder.
3. Poderão, igualmente, ser concedidas isenções das taxas previstas no artigo 54º, até ao limite de 50%, nas obras de reconstrução ou alteração, podendo atingir os 60% nas Áreas de Reabilitação Urbana, desde que não se verifique uma ampliação da área de construção superior a 20%.

CAPÍTULO V
Cedências/Compensações

Artigo 58.º
Áreas para espaços verdes e de utilização colectiva, infra-estruturas viárias e equipamentos

Nos termos dos nºs 1 e 2 do artigo 43º do Decreto-Lei nº555/99, de 16 de Dezembro, nas ulteriores alterações, os projectos de loteamento, bem como os pedidos de licenciamento ou comunicação prévia de obras de edificação previstas no nº5 do artigo 57º do mesmo diploma legal, devem prever áreas destinadas à implantação de espaços verdes e de utilização colectiva, infra-estruturas viárias e equipamentos.

Artigo 59.º
Cedências

1. Atendendo aos parâmetros de dimensionamento das áreas destinadas a espaços verdes e de utilização colectiva, infra-estruturas viárias e equipamentos de utilização colectiva previstas na Portaria n.º 216-B/2008, de 3 de Março, a área mínima a ceder ao abrigo do artigo 44.º do Decreto-Lei nº555/99, de 16 de Dezembro, nas ulteriores alterações, corresponde à prevista para o equipamento de utilização colectiva e estacionamento público constantes do quadro I da referida portaria.
2. São considerados como de impacte relevante, para efeito do nº 5 do artigo 44º do Decreto-Lei nº 555/99, de 16 de Dezembro, as operações urbanísticas de impacte semelhante a loteamento e as edificações, nos termos do número seguinte.
3. As edificações destinadas a habitação, comércio, serviços ou indústria, a executar em arruamento sem largura correspondente aos perfis do quadro II anexo à Portaria 216-B/2008, em razão da sobrecarga que introduzem, nomeadamente de trânsito e infra-estruturas, cedem área para alargamento do arruamento, tendo como limite mínimo, por um lado, a área necessária à previsão do perfil do arruamento e, por outro, a área equivalente à soma das mínimas exigíveis para integração no domínio público de acordo com o quadro I da referida Portaria. Nas situações em que os

alinhamentos previstos no artigo 25º sejam inferiores, as cedências são exigíveis até àqueles limites.

Artigo 60.º **Compensação**

1. Se o prédio já estiver servido pelas infra-estruturas urbanísticas a que se refere a alínea h) do artigo 2º do Decreto-Lei nº555/99, de 16 de Dezembro, nas ulteriores alterações, ou não se justificar a localização de qualquer equipamento ou espaço verde público ou quando as áreas necessárias para esse efeito ficarem no domínio privado nos termos do nº4 do artigo 43º do mesmo diploma legal, não há lugar a cedências para esses fins, ficando, no entanto, o proprietário obrigado ao pagamento de uma compensação ao município.
2. A compensação poderá ser paga em espécie, através da cedência de lotes, prédios urbanos, edificações ou prédios rústicos.
3. A Câmara Municipal pode optar pela compensação em numerário, o que ocorrerá sempre que a dimensão ou localização das áreas de cedência não apresentem condições para uma boa utilização pública.
4. Com a aprovação da operação urbanística, poderá ser reduzida total ou parcialmente a compensação devida ao Município nos termos dos artigos 44.º, n.º 4 e 5 e artigo 57.º, n.º 6 e 7, caso se traduzam em investimentos de interesse municipal ou regional, fundamentadas em estudo económico e social, a aprovar pela Câmara Municipal, com o licenciamento ou não rejeição da comunicação prévia, que demonstre a mais-valia do ganho do município, em face do número de postos de trabalho criados, e/ou incidência e efeito multiplicador económico estimados, durante o prazo de 7 anos.

Artigo 61.º

Cálculo do valor da compensação em numerário nos loteamentos

O valor, em numerário, da compensação a pagar ao município será determinado de acordo com a seguinte fórmula:

$$C = C1 + C2$$

Sendo:

C = taxa de compensação;

a) Cálculo do valor de C1

$$C1 = \frac{Vm \times Cl \times A1}{8}$$

Em que:

C1= é o valor da compensação devida pelo défice de áreas de cedência ao Município no âmbito da operação urbanística;

Vm= Valor do custo médio de construção por metro quadrado fixado anualmente no âmbito do CIMI (Portaria n.º 1433-C/2006, de 29 de Dezembro, ou das que a alterarem);

Cl = Coeficiente de localização para o local abrangido pela operação urbanística, definido de acordo com o zonamento aprovado previsto no art.º. 42.º do CIMI (Portaria n.º 982/2004, de 4 de Agosto, ou das que a alterarem).

Será considerado o Cl definido no zonamento, para habitação, excepto nos loteamentos industriais ou de armazenagem ou outras operações urbanísticas para os mesmos fins, em que será utilizado o Cl para indústria.

Caso a operação urbanística abranja áreas com diferentes Cl, será calculado o Cl médio com base na proporcionalidade de área em que cada um intervém;

A1 = Diferença da área que deveria ter sido cedida nos termos do art.º. 44.º do Decreto-Lei n.º 555/99 de 16 de Dezembro, nas ulteriores alterações, e a área efectivamente cedida.

b) Cálculo do valor de C2

$$C2 = \frac{Vm \times CI \times A2}{8} \times (1+I)$$

Em que:

C2=é o valor da compensação devida ao Município quando o prédio já se encontre servido pelas infra-estruturas referidas na alínea h) do artigo 2º. do Decreto-Lei nº. 555/99, de 16 de Dezembro, actual redacção;

Vm= Valor do custo médio de construção por metro quadrado fixado anualmente no âmbito do CIMI (Portaria n.º 1433-C/2006, de 29 de Dezembro, ou das que a alterarem);

A2 = é a área do polígono correspondente a metade da área pavimentada ou a totalidade, consoante a via seja meramente confinante ou atravesse o prédio do loteamento ou do prédio da edificação (nos casos aplicáveis), cujo comprimento é a linha de confrontação de lotes a infra-estruturar ou de intersecção no perímetro da parcela de intervenção;

I= Somatório da valorização das infra-estruturas existentes de acordo com as percentagens abaixo discriminadas:

1. 0,5% - passeios em toda a extensão do arruamento ou do quarteirão, do lado da parcela;
2. 1% - rede de abastecimento domiciliário de água, com serviço junto da parcela e Ø da conduta suficiente para o abastecimento;
3. 1,5% - rede de saneamento, com colector junto da parcela;
4. 1% - rede de distribuição de energia eléctrica em baixa tensão servindo a parcela;
5. 0,5% - rede de drenagem de águas pluviais com colector em serviço junto da parcela;
6. 2% - estação de tratamento de águas residuais que sirva o loteamento ou a urbanização ou a edificação;
7. 1% - rede de distribuição de gás.

Nota: C2 não é aplicável nas situações em que o lote/parcela disponha de acesso automóvel directo a partir de arruamento público ou de utilização colectiva criado pelo promotor da operação urbanística.

Artigo 62.º **Compensação em espécie**

1. Feita a determinação do montante total da compensação, em numerário, a pagar, se o proprietário do prédio objecto da operação urbanística pretendida optar por realizar esse pagamento em espécie, haverá lugar à avaliação das parcelas de terreno ou dos imóveis a ceder ao município, de acordo com as regras estabelecidas nas alíneas seguintes e no n.º 2 deste artigo:
 - a) A avaliação será efectuada por uma Comissão composta por três elementos, sendo dois nomeados pela Câmara Municipal e o terceiro pelo promotor da operação urbanística;
 - b) As decisões da Comissão serão tomadas por maioria absoluta dos votos dos seus elementos.

2. Se o valor proposto no relatório final da comissão referida no n.º 1 deste artigo, não for aceite pela Câmara Municipal ou pelo promotor da operação urbanística, recorrer-se-á a uma comissão arbitral, constituída nos termos do artigo 118.º do Decreto-Lei n.º 555/99 de 16 de Dezembro, nas ulteriores alterações, sendo o alvará emitido após o pagamento da respectiva taxa.

3. Sempre que se verificarem diferenças entre o valor calculado para a compensação devida em numerário e o valor dessa compensação a entregar em espécie, as mesmas serão liquidadas da seguinte forma:
 - a) Se o diferencial for favorável ao município, será o mesmo pago em numerário pelo promotor da operação urbanística;
 - b) Se o diferencial for favorável ao promotor, ser-lhe-á o mesmo deduzido no pagamento das respectivas taxas de urbanização. Se ainda assim resultar

diferencial favorável ao promotor será este pago em numerário pela Câmara Municipal.

4. A Câmara Municipal pode recusar o pagamento da compensação em espécie, quando entenda que as parcelas de terreno ou os bens imóveis a entregar pelo promotor da operação urbanística (ou alguns destes) não satisfazem o interesse público.

CAPÍTULO VI DISPOSIÇÕES FINAIS

Artigo 63.º Actualização

As taxas previstas no presente Regulamento e respectiva tabela são actualizadas anualmente, em 1 de Janeiro, por aplicação do índice de preços do consumidor, sem habitação.

Artigo 64.º Resolução de conflitos

Para a resolução de conflitos na aplicação do presente Regulamento, podem os interessados requerer a intervenção de uma comissão arbitral, nos termos do artigo 118.º do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de Dezembro, nas ulteriores alterações.

Artigo 65.º Entrada em vigor

O presente Regulamento, entra em vigor 15 dias após a sua publicação na 2.ª série do Diário da República.

Artigo 66.º Norma revogatória

Com a entrada em vigor do presente Regulamento, consideram-se revogadas todas as disposições de natureza regulamentar, aprovadas pelo Município de Abrantes, em data anterior à aprovação do presente Regulamento e que com o mesmo estejam em contradição.

QUADRO A

Ficheiro “CAD” síntese do loteamento

Designação dos níveis	Conteúdo
Dados do tipo “área”	
limcadastro	Polígono com limite do cadastro
limloteamento	Polígono com limite do loteamento
limlote	Polígono com limite do lote
limedifexist	Polígono com limite da edificação existente
limedifprev	Polígono com limite da edificação prevista
limanexist	Polígono com limite de anexos existente
limanexprev	Polígono com limite de anexos previstos
limareaverde	Polígono com limite de área verde
limareaequip	Polígono com limite de área de equipamento
Dados do tipo “linha”	
eixovia	Eixos de vias
limpasseio	Linha com limite de passeios
limestacionam	Linha com limite estacionamento à superfície
limarruamento	Linha com limite dos arruamentos
Dados do tipo “ponto”	
ptolevtop	Pontos de apoio do levantamento topográfico
ptovertgeod	Ponto do vértice geodésico
ptointrelev	Pontos de interesse relevante
ptocartogr	Pontos com blocos de cartografia (símbolos)
Dados do tipo “texto”	
txtregmatr	Indicação do número de registo matricial
txtregpred	Indicação do número de registo predial
txtconfront	Indicação do nome dos proprietários das confrontações
txtloteam	Designação do loteamento
txtlote	Designação do lote
txttoponimia	Designação dos topónimos de ruas existentes
txtnumpolicia	Designação dos números de polícia existentes
txtcota	Designação das cotas do terreno
txtlugarfreg	Designação do lugar / freguesia
Dados do tipo “texto”	
txtrequerente	Designação do requerente
txtpromotor	Designação do promotor
txttecnires	Indicação do nome e contacto do técnico ou entidade responsável pela elaboração do projecto de loteamento
txtdatalevtop	Data do levantamento topográfico
txtdatum	Indicação do “datum” utilizado (“Lisboa” ou “73”)
txtcoord	Indicação das coordenadas nos quatro cantos do desenho
txttecnico	Indicação do nome e contacto do técnico ou entidade responsável pelo levantamento topográfico .