

MUNICÍPIO DE MESÃO FRIO

Aviso n.º 253/2025/2

Sumário: Aprova o Regulamento Municipal de Urbanização e Edificação do Município de Mesão Frio.

Regulamento Municipal de Urbanização e Edificação

Paulo Jorge Peres Teixeira da Silva, Presidente da Câmara Municipal de Mesão Frio, nos termos do disposto na alínea t), do n.º 1, do artigo 35.º conjugado com o artigo 56.º, do anexo I à Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, que a Assembleia Municipal, em sessão de 12 de dezembro de 2024, sob proposta da Câmara Municipal, aprovada em reunião realizada no dia 6 de novembro de 2024, deliberou aprovar o Regulamento Municipal de Urbanização e Edificação, cujo teor se dá por integralmente reproduzido.

O referido regulamento entra em vigor 15 dias após a sua publicação, na 2.ª série do *Diário da República*, conforme o disposto no artigo 91.º, do presente regulamento, conjugado com o artigo 139.º do Código do Procedimento Administrativo, podendo o mesmo ser consultado, na íntegra, no site do Município, em www.cm-mesaofrio.pt.

16 de dezembro de 2024. — O Presidente da Câmara Municipal, Paulo Jorge Peres Teixeira da Silva.

Preâmbulo do Regulamento Municipal de Urbanização e Edificação

Recentemente foi publicado o Decreto-Lei n.º 10/2024, de 8 de janeiro, o qual procede à reforma e simplificação dos licenciamentos no âmbito do urbanismo, ordenamento do território e indústria, introduzindo diversas alterações com relevância jurídico — administrativa ao regime jurídico da urbanização e edificação, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, com as subsequentes alterações, adiante designado RJUE.

Nos termos do artigo 1.º do Decreto-Lei n.º 10/2024, de 8 de janeiro, e relativamente ao RJUE, foram aprovadas as seguintes medidas:

- a) Eliminação da necessidade de obter licenças urbanísticas ou de realizar comunicações prévias, identificando-se novos casos de isenção ou dispensa de controlo prévio pelos municípios;
- b) Eliminação da necessidade de obter algumas licenças, criando novos casos em que apenas é exigível uma comunicação prévia;
- c) Adoção de um regime de deferimento tácito para as licenças de construção, ao qual é aplicável o regime da certificação do deferimento tácito através da emissão de uma certidão obtida num procedimento eletrónico prevista no Decreto-Lei n.º 135/99, de 22 de abril, na sua redação atual;
- d) Eliminação do alvará de licença de construção, o qual é substituído pelo recibo do pagamento das taxas devidas;
- e) Eliminação da autorização de utilização quando tenha existido obra sujeita a um controlo prévio, substituindo-se essa autorização por uma mera entrega de documentos relativos ao projeto, os quais não podem ser aprovados ou apreciados;
- f) Adoção de uma comunicação prévia com prazo de 20 dias, quando exista alteração de uso sem obra sujeita a controlo prévio, considerando-se aceite o pedido de autorização de utilização, caso o município não responda naquele prazo;
- g) Determinação de que a informação prévia favorável, emitida na sequência de pedido de informação prévia, tem um prazo de dois anos, com a possibilidade de prorrogação por um ano;
- h) Flexibilização dos termos em que pode ser aceite o pedido do prazo de execução das obras, através da eliminação de que este apenas possa correr por uma única vez e do limite de a prorrogação não poder ser superior a metade do prazo inicial;

i) Permissão para que exista delegação de competência aos dirigentes dos serviços do município em novas situações, seja para conceder licenças de construção, evitando, assim, a concentração de competências na câmara municipal, no presidente da câmara municipal ou no vereador com o pelouro respetivo;

j) Adoção de regras para que a contagem dos prazos de decisão seja mais transparente, através das seguintes medidas:

i) Contagem dos prazos de decisão a partir da data da entrega do pedido pelo interessado e não de um momento intermédio no procedimento;

ii) Os prazos só se suspendem se o particular demorar mais de 10 dias a responder a pedidos de informação, documentos adicionais ou a outras solicitações da Administração Pública, pelo que, se a Administração Pública formular esses pedidos, os prazos de decisão não ficam automaticamente suspensos;

iii) A Administração Pública só pode pedir por uma única vez informações, documentos adicionais ou formular outras solicitações durante o procedimento;

k) Determinação de que, caso não exista rejeição liminar ou convite para corrigir ou completar o pedido ou a comunicação, se considera que o requerimento ou a comunicação se encontram corretamente instruídos, não podendo ser indeferido o pedido com fundamento na sua incompleta instrução;

l) Determinação de que, em caso de pedidos de pareceres, o procedimento deve continuar durante o lapso temporal entre o pedido de parecer, autorização ou consulta e a sua emissão e o decurso do respetivo prazo;

m) Determinação de que não há lugar a parecer da entidade competente em matéria de património cultural relativamente aos imóveis localizados em zonas de proteção de bens imóveis em vias de classificação ou de bens imóveis classificados de interesse nacional ou de interesse público, quando:

i) Se trate de obras no interior de bens imóveis, desde que não se verifique impacte no subsolo, ou alterações relativas a azulejos, estuques, cantarias, marcenaria, talhas ou serralharia;

ii) Se trate de obras de conservação no exterior; e

iii) Relativamente à instalação de reclamos publicitários, sinalética, toldos, esplanadas e mobiliário urbano;

n) Previsão de uma Plataforma Eletrónica dos Procedimentos Urbanísticos, obrigatória a partir de 5 de janeiro de 2026, que permita a apresentação de pedidos online, consultar o estado dos processos e prazos, receber notificações eletrónicas, obter certidões de isenção de procedimentos urbanísticos, uniformizar procedimentos e documentos exigidos pelos municípios, evitando a multiplicação de práticas e procedimentos diferentes e, entre outras funcionalidades, a futura submissão de pedidos em formato Building Information Modelling (BIM);

o) Clarificação de que apenas compete ao município verificar o cumprimento de normas de planos municipais ou intermunicipais de ordenamento no território, medidas preventivas, áreas de desenvolvimento urbano prioritário, áreas de construção prioritária, servidões administrativas, restrições de utilidade pública, o uso proposto, as normas legais e regulamentares relativas ao aspeto exterior e à inserção urbana e paisagística das edificações e a suficiência das infraestruturas, não lhe competindo, designadamente, apreciar questões relativas ao interior dos edifícios ou matéria relativa às especialidades (águas, eletricidade, gás, etc.);

p) Clarificação de que os municípios não apreciam nem aprovam projetos de especialidades, os quais são remetidos para mera tomada de conhecimento e arquivo, acompanhados de termos de responsabilidade emitidos pelos técnicos competentes em como os projetos foram realizados em conformidade com a lei;

q) Indicação de que os regulamentos municipais só podem abranger certo tipo de matérias, não podendo, por exemplo, abordar matérias relativas aos procedimentos administrativos ou a documentos instrutórios, assim procurando tornar os procedimentos mais semelhantes nos vários municípios do país;

r) Eliminação de exigências excessivas de documentos instrutórios a remeter pelos interessados quando apresentam pedidos relativos a operações urbanísticas como, por exemplo, livros de obras digitalizados ou procurações autenticadas, reconhecidas ou certificadas;

s) Eliminação da necessidade de obtenção de uma licença específica para ocupação do espaço público, passando a licença ou a comunicação prévia urbanística a integrar essa licença, que por vezes é necessária para a realização da obra, pois refere-se, por exemplo, à colocação de caixas de entulho ou à colocação de andaimes na via pública;

t) Eliminação das exigências desproporcionadas e excessivas relativas às caixas de correio, bem como a obrigação de os municípios verificarem o cumprimento das mesmas;

u) Proibição da exigência de forças policiais para a realização da obra;

v) Obrigação de os municípios aceitarem a cessão para a sua posição contratual da garantia dada pelo empreiteiro ao promotor para a realização das obras de urbanização, assim eliminando o custo com a emissão de novas garantias.

Especificamente quanto à disciplina dos regulamentos administrativos municipais de urbanização e edificação, bem quanto aos regulamentos administrativos municipais relativos ao lançamento e à liquidação das taxas urbanísticas e à prestação de caução nas operações urbanísticas, prevista no artigo 3.º do RJUE, o n.º 2 desse artigo dispõe que esses regulamentos não podem, designadamente:

a) Estabelecer regras de natureza procedimental;

b) Estabelecer regras de carácter instrutório, designadamente em matéria de reconhecimento, autenticação ou certificação dos representantes dos requerentes;

c) Determinar a entrega de elementos ou documentos não previstos em portaria dos membros do Governo responsáveis pela modernização administrativa, pela construção e pelas autarquias locais e ordenamento do território;

d) Determinar a entrega de elementos, como seja o envio de telas finais ou quaisquer outros documentos quando as obras se encontrem isentas de controlo prévio;

e) Prever poderes de cognição para a câmara municipal para além dos previstos nos artigos 20.º e 21.º;

f) Estabelecer que o pagamento das taxas é efetuado de outra forma que não o documento único de cobrança, por meios eletrónicos, com recurso à Plataforma de Pagamentos da Administração Pública.

Sendo que o n.º 6 do artigo 3.º do RJUE, na redação conferida pelo Decreto-Lei n.º 10/2024, de 8 de janeiro, determina que os regulamentos administrativos municipais de urbanização e edificação, bem quanto aos regulamentos administrativos municipais relativos ao lançamento e à liquidação das taxas urbanísticas e à prestação de caução nas operações urbanísticas, na parte em que disponham sobre outras matérias não identificadas no n.º 2, são nulos.

Face ao supra exposto, torna-se necessário e urgente introduzir alterações ao Regulamento Municipal de Urbanização e Edificação, publicado no *Diário da República*, 2.ª série, n.º 39, de 23/02/2012, adiante designado RMUE, conformando as suas disposições com o preceituado no n.º 2 do artigo 3.º do RJUE, na redação conferida pelo Decreto-Lei n.º 10/2024, de 8 de janeiro, que dispõe que os regulamentos municipais não podem estabelecer regras de carácter instrutório, nem determinar a entrega de elementos ou documentos não previstos nas portarias governamentais aí aludidas. O início do procedimento e participação procedimental de desencadeamento de alteração do processo de alteração ao Regulamento Municipal de Urbanização e Edificação foi encetado aprovado por unanimidade, na reunião de Câmara Municipal, de 16 de maio de 2024.

Nota justificativa

Nos termos do artigo 99.º do CPA, refira-se que a presente alteração regulamentar visa assegurar a conformação do presente regulamento com a lei, especificamente o Decreto-Lei n.º 10/2024, de 8 de

janeiro, não aumentando os ónus ou encargos dos particulares relativamente à redação anterior do RMUE, e relativamente aos benefícios decorrentes da alteração regulamentar refira-se a simplificação dos procedimentos urbanísticos e a atenuação e redução da sua abrangência e do âmbito do controlo prévio urbanístico sobre a conduta e a atividade dos particulares.

Assim, no uso dos poderes regulamentares conferidos às Autarquias locais pelo n.º 7 do artigo 112.º e artigo 241.º ambos da Constituição da República Portuguesa, em conjugação com o disposto na alínea g) do n.º 1 do artigo 25.º e na alínea k) do n.º 1 do artigo 33.º do anexo I da Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, na sua atual redação, e atendendo o disposto no n.º 1 do artigo 3.º do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, na sua atual redação, foi elaborado o presente projeto de alteração ao Regulamento Municipal de Urbanização, Edificação de Mesão Frio.

CAPÍTULO I

Generalidades

Artigo 1.º

Objeto e âmbito de aplicação

1 – O presente regulamento estabelece as regras aplicáveis à urbanização e edificação, designadamente em matéria de definições, enquadramento arquitetónico, condicionamentos patrimoniais, ambientais, arqueológicos e de segurança, regras relativas às edificações, à execução de obras e aos procedimentos, normas técnicas e de funcionamento, em complemento do Regulamento Geral das Edificações Urbanas (RGEU) e em desenvolvimento do previsto no Regime Jurídico da Urbanização e Edificação (RJUE) aprovado pelo Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, na sua atual redação dada pelo Decreto-Lei n.º 10/2024, de 8 de janeiro.

2 – O presente Regulamento aplica-se em toda a área do território do município de Mesão Frio, sem prejuízo da legislação em vigor nesta matéria, do disposto nos planos municipais de ordenamento do território em vigor e de outros regulamentos de âmbito especial aplicáveis.

CAPÍTULO II

Terminologia

Artigo 2.º

Definições

Para efeitos do presente regulamento e com vista à uniformização do vocabulário urbanístico utilizado em todos os documentos no âmbito da atividade urbanística do município, aplicam-se as definições constantes do Regime Jurídico da Urbanização e Edificação (RJUE), do Regulamento Geral de Edificações Urbanas (RGEU), do Regulamento do Plano Diretor Municipal de Mesão Frio (RPDMMF), os conceitos técnicos do ordenamento do território e urbanismo constantes do Decreto Regulamentar n.º 05/2019, de 27 de setembro e, ainda, as seguintes:

a) Alpendre ou telheiro: Cobertura em telha, inclinada, de uma ou mais águas, sem encerramento periférico e que pode ser adossada ou não a um edifício;

b) Andar recuado: Volume habitável do edifício em que pelo menos uma das fachadas é recuada em relação à fachada dos restantes pisos;

c) Anexo: Edifício de apoio à construção principal separado fisicamente desta, mas implantado no interior da parcela;

d) Áreas comuns do edifício: As áreas de pavimento coberto de uso comum com estatuto de parte comum em condomínio ou aptas para esse estatuto, expressas em metros quadrados, tais como

átrios, espaços de circulação horizontal e vertical de edifícios, delimitadas pelo perímetro que passa pela meação de paredes meiras e pelo limite exterior de paredes exteriores;

e) Área habitável: Soma das áreas úteis de todos os compartimentos duma construção, com exceção de vestíbulos, circulações, instalações sanitárias e arrumos;

f) Armazém: Locais destinados a depósito de mercadorias e/ou venda por grosso;

g) Arranjos exteriores: Ações que se projetam nos logradouros e envolvem a medelação de terrenos, incluindo muros de suporte de terras, arborização, jardinagem e pavimentação;

h) Churrasqueiras: Edificações, estruturas ou aparelhos para a prática de culinária ao ar livre;

i) Construção funerária: Toda a construção, obra ou trabalho de construção civil situada ou pretendida no interior dos cemitérios;

j) Corpo saliente: Avanço de um corpo volumétrico, em balanço, relativamente ao plano de qualquer fachada;

k) Depósito de sucata: Locais ou unidades de armazenagem de resíduos materiais ou equipamentos usados, incluindo ferro-velho e veículos em fim de vida;

l) Edificação em banda: Tipo de edificação que se caracteriza pelo alinhamento sucessivo de edifícios unidos pelo encosto das empenas laterais;

m) Edificação principal – Construção com uso definido, cuja utilização determina o uso dum determinado prédio;

n) Edifício de utilização mista: Construção que inclui mais que um tipo de utilização;

o) Elementos dissonantes das fachadas: Todos os elementos que, ainda que construídos legalmente, se traduzam numa intrusão arquitetónica desqualificadora do imóvel ou da harmonia do conjunto urbano, designadamente: vãos descaracterizadores na forma e materiais, tais como janelas, portas, portões, caixilhos ou revestimentos ou cores não característicos, acrescentos no alçado que alterem a harmonia de proporções e envidraçados em varandas, alteração de elementos característicos da construção, tais como beirados, guarnições ou cornijas;

p) Fachada principal: Aquela em que se localiza a entrada principal da edificação;

q) Frente do lote: A dimensão do lote segundo a paralela à via pública de acesso;

r) Largura da via pública: Distância medida no terreno do domínio público entre fachadas, ou entre muros de vedação, ou entre os limites dos terrenos que bordejam a via;

s) Mansarda ou água-furtada: Aproveitamento do sótão através de saliências, no plano da cobertura, com possibilidade de abertura de vãos;

t) Obra inacabada: Operação urbanística iniciada a coberto dum título de controlo prévio, entretanto caducado, que dispõe de evidentes sinais de materialização, mas com trabalhos por executar para a sua conclusão;

u) Perfil natural do terreno: Modelação do terreno existente, anterior a qualquer intervenção humana;

v) Profundidade das edificações: Distância entre os planos verticais definidos pelos pontos mais avançados das fachadas anterior e posterior, sem contar com palas da cobertura, nem varandas salientes;

w) Sobre-loja: O piso imediatamente acima do rés do chão, normalmente destinado a apoio à atividade exercida no r/chão, e conta como um piso para efeitos da leitura da cêrcea ou do n.º de pisos;

x) Sótão: O pavimento resultante do aproveitamento do vão do telhado;

y) Telas finais: Peças escritas e desenhadas que traduzem com exatidão a obra executada;

z) Toldo: Coberto provisório não rígido;

aa) Unidade funcional, de utilização ou de ocupação: Cada um dos espaços autónomos de um edifício, associado a uma determinada utilização: habitação, indústria, armazenagem, comércio, serviços, restauração, turismo, etc.;

bb) Varanda: Avanço dum corpo não volumétrico, em balanço, relativamente ao plano duma fachada.

Artigo 3.º

Abreviaturas

Para efeitos do presente regulamento são adotadas as seguintes abreviaturas:

- a) PROT – Plano Regional de Ordenamento do Território;
- b) PEOT – Plano Especial de Ordenamento do Território;
- c) PIOT – Plano Intermunicipal de Ordenamento do Território;
- d) PMOT – Plano Municipal de Ordenamento do Território;
- e) PDM – Plano Diretor Municipal;
- f) RPDMMF – Regulamento do Plano Diretor Municipal de Mesão Frio;
- g) PU – Plano de Urbanização;
- h) PP – Plano de Pormenor;
- i) PSV – Plano de Salvaguarda e Valorização;
- j) MP – Medidas Preventivas;
- k) RAN – Reserva Agrícola Nacional;
- l) REN – Reserva Ecológica Nacional;
- m) RJUE – Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação;
- n) RMUE – Regulamento Municipal da Urbanização e da Edificação.

CAPÍTULO III

Controlo prévio e isenções

Artigo 4.º

Controlo prévio e isenção de controlo prévio

1 – Estão sujeitas a controlo prévio (licença e/ou comunicação prévia), as operações urbanísticas referidas nos n.ºs 2 e 4 do artigo 4.º do RJUE (Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro e ulteriores alterações).

2 – Estão ainda sujeitas a controlo prévio as obras de conservação constantes na alínea a) do n.º 1 do artigo 6.º do RJUE e as obras de escassa relevância urbanística constante no artigo 6.º-A do referido RJUE e enunciadas neste RMUE, desde que integrem o território do município na área do PIOT-ADV (Plano Intermunicipal de Ordenamento do Território do Alto Douro Vinhateiro).

Artigo 5.º

Obras de escassa relevância urbanística

1 – Ao abrigo do disposto na alínea i), do n.º 1, do art. 6-A, do RJUE, são consideradas, neste RMUE, como outras obras de escassa relevância urbanística, as seguintes:

- a) Palanques, estrados ou palcos para festas ou espectáculos de interesse público;
- b) Barracas provisórias para feiras ou festas;
- c) O arranjo de logradouros;
- d) Churrasqueiras com altura média não superior a 2,30 m, área igual ou inferior a 6,0 m² e se localizem no logradouro que não se localize à face da via pública;
- e) Arruamentos em propriedades particulares (quando não incluídos em loteamentos);
- f) Tanques e depósitos de água, quando de apoio a atividade agrícola;
- g) Cabos ou tubos ao longo ou a atravessar as vias públicas, quando devidamente algaliados em tubagem adequada e enterrada a, pelo menos, 0,6 m;
- h) Serventias e acessos rurais;
- i) Construções de um só piso com a cota de soleira próxima da cota do terreno, que tenham uma área até 40 m² e se destinem a instalações de apoio à atividade agrícola ou florestal;
- j) As alterações da cor das fachadas que não confrontem diretamente com via ou espaço público, dentro das características da envolvente;
- k) As construções e reconstrução de jazigos/funerárias, nas características existentes no local.

2 – Considera-se equipamento lúdico ou de lazer para os efeitos da alínea e) do n.º 1 do artigo 6.º-A do RJUE, a colocação de baloiços, balizas e demais equipamentos de natureza desportiva, desde que não possuam qualquer tipo de cobertura.

CAPÍTULO IV

Regimes especiais

Artigo 6.º

Obras provisórias

1 – A Câmara Municipal pode conceder licenças para construção de instalações a título provisório para apoio de obra licenciada ou comunicada e sejam escritórios, armazéns, ou outras nas quais o caráter provisório e precário não ofereça quaisquer dúvidas.

2 – O período de tempo para o qual esta licença é concedida deve corresponder ao período de execução das obras e não é prorrogável, salvo motivo de força maior devidamente fundamentado.

3 – Concluída a obra, a instalação provisória deve ser demolida pelo titular da licença.

4 – Caso se verifique a inobservância do disposto no número anterior, a Câmara Municipal efetuará a demolição das obras, a expensas do titular da licença.

Artigo 7.º

Edificações em loteamentos

Só poderão ser admitidas comunicações prévias de edificações em loteamentos, quando:

- a) As obras de urbanização se encontrem em adiantado estado de execução, sendo esta avaliação executada pelos serviços municipais;
- b) Todos os lotes se apresentem devidamente piquetados e assinalados.

Artigo 8.º

Responsabilidade na execução

A concessão de licença ou aceitação de comunicação para execução de qualquer obra ou a sua dispensa, bem como o exercício da fiscalização municipal, não isentam o dono da obra, o empreiteiro ou cometido daqueles, de rigorosa observância quer da legislação geral ou especial, quer do presente regulamento, nem os poderá desobrigar da obediência a outros preceitos gerais ou especiais a que a mesma obra, pela sua localização, natureza ou fim a que se destina, haja a subordinar-se.

CAPÍTULO V

Instrução e tramitação processual

SECÇÃO I

Disposições gerais

Artigo 9.º

Apresentação dos processos

1 – Enquanto não estiver disponível a Plataforma Eletrónica dos Procedimentos Urbanísticos do Município, os processos serão apresentados em suporte de papel, que funcionará como original.

2 – Os elementos a apresentar serão os que, da lista de elementos instrutórios constantes da Portaria n.º 71-A/2024, de 27 de fevereiro, se adequem à operação em causa e devem ser organizados pela ordem e condições da referida portaria.

3 – Do processo completo deve ser entregue uma versão digital (CD ou Pen), acompanhada duma declaração subscrita pelo técnico, em que declara, sob compromisso de honra, que os documentos entregues em versão digital correspondem, integralmente, ao conteúdo do processo original.

4 – A Câmara Municipal fornece, quando definidos e disponíveis, modelos para elaboração de requerimentos e/ou documentos instrutórios que, cumprindo integralmente, todas as disposições da Portaria n.º 71-A/2024, de 27 de fevereiro, se destinam a sistematizar e uniformizar a informação a prestar.

Artigo 10.º

Assinaturas

1 – Todas as comunicações, requerimentos ou petições serão obrigatoriamente subscritos pelos interessados ou seus representantes legais, salvo quando envolverem aspetos relativos aos projetos apresentados, casos em que poderão ser subscritos pelos respetivos técnicos.

Artigo 11.º

Devolução de documentos

1 – Os documentos autênticos apresentados pelos requerentes para comprovar afirmações ou factos de interesse poderão ser devolvidos quando dispensáveis e exigidos pelo declarante.

2 – Quando os documentos devam ficar apensos ao processo e o apresentante manifestar interesse na sua devolução, os serviços extrairão fotocópias necessárias e devolverão o original, cobrando a taxa respetiva.

3 – O funcionário que proceder à devolução dos documentos anotarà sempre na petição a verificação da respetiva autenticidade e conformidade, a entidade emissora e a data da emissão e cobrará a respetiva taxa.

SECÇÃO II

Disposições específicas

Artigo 12.º

Alteração de edifícios existentes ou alteração à obra

1 – Nos projetos de arquitetura e das especialidades relativos a alteração de construção existente ou alteração ao projeto aprovado deve ser representada a totalidade do edifício, exceto quando se tratar exclusivamente de alterações interiores de unidades de ocupação autónoma.

2 – O projeto de alteração de construções existentes ou de alteração à obra, incluirá peças desenhadas de sobreposição, representando as alterações introduzidas nas edificações, nas seguintes cores convencionais:

- a) Vermelho, para os elementos a construir;
- b) Amarelo, para os elementos a demolir;
- c) Preto, para os elementos a conservar.

3 – Todos os desenhos que envolvam elementos a legalizar estes devem ser representados a AZUL.

Artigo 13.º

Execução faseada

No caso de ser prevista a execução faseada das operações urbanísticas, os projetos das especialidades ou das obras de urbanização devem ser apresentados, separadamente, para cada fase.

Artigo 14.º

Projeto de execução

1 – O projeto de execução, salvo o disposto em legislação específica, é o conjunto das peças escritas e desenhadas instrutoras das condições de execução da obra, com pormenorização, em escala adequada, dos métodos construtivos e justaposição dos diferentes materiais de revestimento das fachadas e outras partes visíveis do exterior, bem como as cores a aplicar às mesmas.

2 – As edificações de habitação uni ou bifamiliar e as destinadas exclusivamente a arrumos ou estacionamento para uso privado e ainda as de apoio a atividades agroflorestais e outras são dispensadas da apresentação de projeto de execução de arquitetura e das várias especialidades.

3 – No caso de edificações para habitação unifamiliar, habitação multifamiliar ou mistas e de construções destinadas, exclusivamente, a comércio, serviços, indústria ou armazenagem, considera-se suficiente a apresentação de cortes de fachada à escala 1/20 que especifiquem as seguintes situações:

- a) Composição das paredes exteriores com indicação dos materiais utilizados e suas espessuras, das caixilharias e sua fixação;
- b) Ligação do edifício com o solo;
- c) Ligação entre as paredes exteriores e as diversas lajes de piso e cobertura, incluindo o arranque destas com indicação dos materiais e espessuras.

4 – O projeto de execução é de apresentação obrigatória no caso de obras de construção de edifícios com área de construção superior a 2000 m² e de reconstrução, ampliação, ou alteração de imóveis classificados ou em vias de classificação, desde que a Câmara Municipal ou a entidade de tutela o entendam como necessário.

Artigo 15.º

Projeto de arranjos exteriores

1 – O projeto de arranjos exteriores deve conter todos os elementos indispensáveis a uma boa compreensão dos trabalhos a executar, tendo para isso, de ser instruído com os seguintes elementos:

- a) Memória descritiva e justificativa;
- b) Planta geral ou de síntese a escala adequada;
- c) Perfis correspondentes à planta referida na alínea anterior, indicando as alterações propostas para a modelação do terreno;
- d) Pormenores de execução e mapa de mobiliário urbano fixo, quando justificável.

2 – O projeto de arranjos exteriores deve identificar, com clareza, nas peças escritas e desenhadas a seguinte informação:

- a) Muros de suporte e/ou vedação a executar ou intervir;
- b) Áreas pavimentadas e tipo de pavimentação;
- c) Áreas com movimento de terras e ajardinadas com indicação de espécies arbóreas dominantes;
- d) Equipamentos de caráter fixo, tais como piscinas, apoios, parques infantis, churrasqueiras, etc.
- e) Áreas comuns, áreas privadas e áreas comuns de uso privativo.

Artigo 16.º

Estimativa orçamental

1 – A estimativa orçamental de qualquer obra de edificação terá que ter, como mínimo, um valor apurado pela soma de duas parcelas: custo de edificação de todas as áreas de construção de pavimentos à cota do solo, acima e/ou abaixo e custo de edificação de todas os trabalhos de arranjos exteriores, de acordo com a seguinte fórmula:

$$E = \sum (C \times A_{pav} \times K1) + \sum (C \times A_{ext} \times K2)$$

em que:

E – Estimativa orçamental (em euros);

C – Custo médio de construção por metro quadrado, fixado, anualmente, por Portaria do Governo e utilizado para efeitos do artigo 39.º do CIMI;

Apav – Área de construção por cada um dos índices verificados na operação urbanística;

K1 – Índice que conjuga o tipo de operação urbanística com a afetação da edificação e constante do quadro abaixo

Tipologia de operação urbanística (artigo 2.º do RJUE)	Tipo de afetação						
	Habitação Unifamiliar e Multi familiar	Comércio e Serviços	Indústria e Armazéns	Restauração e Hipermercados	Turismo e Hotelaria	Garagem e Arrumos	Outros
Obras de construção	0,80	0,70	0,60	0,90	1,10	0,50	1,00
Obras de reconstrução	0,60	0,50	0,30	0,70	0,90	0,30	0,80
Obras de ampliação	0,70	0,60	0,50	0,80	1,00	0,40	0,90
Obras de alteração	0,40	0,35	0,30	0,45	0,60	0,25	0,50
Obras de conservação	0,10	0,10	0,10	0,15	0,20	0,05	0,10
Obras de demolição	0,20	0,20	0,20	0,20	0,20	0,20	0,20

Aext – Área de cada um dos tipos de obra de arranjos exteriores;

K2 – Índice que afeta o custo por metro quadrado do tipo de obra de arranjos exteriores e constante do quadro abaixo

Tipologia de operação urbanística (artigo 2.º do RJUE)	Tipo de obra					
	Muros de suporte	Muros de vedação	Pavimentos	Modelação de terras/ jardinagem	Piscinas	Equipamentos lúdicos
Para todos os tipos de operação urbanística	0,20	0,10	0,05	0,02	0,75	0,30

2 – A estimativa orçamental de qualquer obra de urbanização terá que ter, como mínimo, um valor apurado pela seguinte fórmula:

$$E = (Ms \times C \times K1) + (Mv \times C \times K2) + (Ape \times C \times K3) + (Mtp \times C \times K4) + (Rasp \times C \times K5) + (Ret \times C \times K6) + (Rg \times C \times K7)$$

em que:

E – Estimativa orçamental (em euros);

C – Custo médio de construção por metro quadrado, fixado, anualmente, por Portaria do Governo e utilizado para efeitos do artigo 39.º do CIMI;

Ms – Área total de muros de suporte (em m²);

Mv – Área total de muros de vedação (em m²);

Ape – Área total de arruamentos, passeios e estacionamento (em m²);

Mtp – Área total de modelação de terras e paisagismo (em m²);

Rasp – Extensão total das redes de águas, saneamento e águas pluviais (em m),

Ret – Extensão total das redes de eletricidade e telecomunicações (em metros);

Rg – Extensão total da rede de gás (em metros);

K1 a K7 – Índice constante do Quadro abaixo aplicável a cada tipo de obra:

Tipologia de operação urbanística (artigo 2.º do RJUE)	Tipo de obra						
	Muros de suporte	Muros de vedação	Arruamentos, passeios e estacionamento	Modelação de terras e paisagismo	Redes de águas saneamento e águas pluviais	Redes de eletricidade e telecomunicações	Redes de gás
Índice K	K1	K2	K3	K4	K5	K6	K7
Obras de urbanização	0,30	0,20	0,25	0,005	0,015	0,03	0,025

SECÇÃO III

Direito à informação

Artigo 17.º

Instrumentos de desenvolvimento e planeamento

O pedido de informação sobre os instrumentos de desenvolvimento e planeamento é dirigido ao presidente da Câmara Municipal, sob a forma de requerimento instruído com a planta de localização à escala 1/10 000 ou superior.

Artigo 18.º

Estado e andamento dos processos

O pedido de informação sobre o estado e andamento dos processos é dirigido ao presidente da Câmara Municipal, sob a forma de requerimento.

SECÇÃO IV

Obras de edificação e demolição

SUBSECÇÃO I

Pedido de informação prévia

Artigo 19.º

Requerimento

O pedido de informação prévia é dirigido ao Presidente da Câmara Municipal, sob a forma de requerimento e terá de mencionar, de forma explícita, se a informação solicitada é ao abrigo do n.º 1 (PIP simples) ou do n.º 2 (PIP qualificado) do artigo 14.º do RJUE.

SUBSECÇÃO II

Comunicação Prévia

Artigo 20.º

Instrução do processo

A comunicação prévia deverá ser devidamente organizada e instruída, para além dos documentos previstos na Portaria n.º 71-A/2024, de 27 de fevereiro, com os seguintes elementos:

- Processo instruído nos termos do artigo 47.º, se houver intervenção e/ou ocupação da via pública;
- Cálculo das taxas a pagar de acordo com as regras constantes da tabela de taxas do município e da TMU, calculada com base neste regulamento.

SUBSECÇÃO III

Pedido de licenciamento

Artigo 21.º

Impacte semelhante a uma operação urbanística de loteamento

1 – Para efeitos de aplicação do disposto no n.º 5 do artigo 57.º do RJUE, os edifícios contíguos e funcionalmente ligados entre si determinam, em termos urbanísticos, impactes semelhantes a uma operação de loteamento quando reúnam as seguintes características:

- a) Tenham 15 frações ou unidades de utilização, com exceção das destinadas a estacionamento automóvel e arrumos;
- b) Configurem uma situação semelhante a moradias em banda, ainda que unidas por caves, com 10 frações autónomas, com exceção das destinadas a estacionamento automóvel e arrumos;
- c) Toda a obra de edificação que disponha ou passe a dispor de uma área bruta de construção superior a 2.500 m²

Artigo 22.º

Impacte urbanístico relevante

1 – Para efeitos do disposto no n.º 5 do artigo 44.º do RJUE, consideram-se com impacte relevante as operações urbanísticas de que resulte:

- a) Toda a obra edificada que disponha ou passe a dispor de uma área bruta de construção superior a 2500 m²;
- b) Alteração do uso em área superior a 2500 m²

2 – No caso de obras de ampliação, o cálculo do valor de compensação incidirá apenas sobre a área ampliada, exceto nas situações de alteração de uso da edificação existente nas quais o cálculo daquele valor incidirá sobre a totalidade da área construída.

Artigo 23.º

Caução

1 – A caução para demolição da estrutura, nos termos do n.º 6, artigo 23.º do RJUE, será libertada após a emissão da licença ou resposta à de comunicação prévia.

2 – A caução para reposição do terreno, será libertada a pedido do requerente, mas só:

- a) Quando a obra estiver executada até ao nível do terreno ou do arruamento;
- b) Se, entretanto, se tornarem desnecessários os trabalhos de demolição ou escavação e contenção periférica, e os mesmos não tiverem sido iniciados;
- c) Se já tiver sido emitida a licença ou aceite a comunicação prévia de construção.

SUBSECÇÃO IV

Emissão da licença/Resposta à comunicação prévia

Artigo 24.º

Título

1 – O título correspondente ao deferimento do licenciamento numa operação de edificação é a licença, da qual deve constar o prazo concedido para a realização da operação urbanística.

2 – O título correspondente ao comprovativo da comunicação prévia dum operação de edificação é a resposta emitida pela Câmara Municipal, da qual deve constar o prazo fixado para a realização da operação urbanística.

3 – Em ambas as situações o início das obras está, sempre, dependente da informação à Câmara Municipal referida no n.º 1 do artigo 80.º-A do RJUE. Os prazos de execução constantes da licença e/ou da resposta à comunicação prévia contam-se a partir da data constante nesta informação.

Artigo 25.º

Condições e prazo de execução das obras de edificação

Para os efeitos das disposições conjugadas do artigo 34.º e n.º 2 do artigo 58.º do RJUE, o prazo de execução, com exceção das prorrogações legais, das obras de edificação não pode ultrapassar os cinco anos.

Artigo 26.º

Obras inacabadas

Para efeito do disposto no artigo 88.º do RJUE, é dispensada a entrega dos documentos para a licença/resposta à comunicação prévia especial para acabamentos que não se encontrem caducados.

SECÇÃO V

Operações de Loteamento, Obras de Urbanização e Trabalhos de Remodelação de Terrenos

SUBSECÇÃO I

Isenção de controlo prévio

Artigo 27.º

Isenção de controlo prévio

São isentas de controlo prévio as operações de loteamento constantes da alínea j) e os destaques constantes da alínea d) do n.º 1 do artigo 6.º do RJUE.

Artigo 28.º

Destaque

O pedido relativo à verificação de condições/certificação de destaque ao abrigo dos números 4 e 5 do artigo 6.º do RJUE, é dirigido ao Presidente da Câmara, sob a forma de requerimento e acompanhado dos seguintes documentos:

- a) Certidão da descrição e todas as inscrições em vigor, emitida pela Conservatória do Registo Predial, referente ao prédio ou prédios abrangidos;
- b) Planta de localização a extrair das cartas do PDM, com indicação precisa do local onde se pretende efetuar a operação de destaque;
- c) Planta de implantação à escala 1/1000 ou superior, em papel e em formato digital, sobre levantamento topográfico do prédio, com indicação precisa de:
 - i) Limite do terreno de origem – a vermelho – e os nomes dos confrontantes, de acordo com o registo de propriedade;
 - ii) Limite da área de destaque – a verde – e os nomes dos confrontantes;

- iii) Limite da parcela restante — a azul — com indicação dos confrontantes;
- iv) Implantação rigorosa das edificações existentes, com indicação do uso.

SUBSECÇÃO II

Controlo prévio

Artigo 29.º

Licenciamento

1 — São sujeitas a licenciamento as operações de loteamento constantes da alínea a) do n.º 2 do artigo 4.º do RJUE.

2 — São sujeitas a licenciamento as obras de urbanização e os trabalhos de remodelação de terrenos constantes da alínea b) do n.º 2 do artigo 4.º do RJUE.

Artigo 30.º

Comunicação prévia

1 — São sujeitas a comunicação prévia as operações de loteamento constantes da alínea b) do n.º 4 do artigo 4.º do RJUE.

2 — São sujeitas a comunicação prévia as obras de urbanização e os trabalhos de remodelação de terrenos constantes da alínea c) do n.º 4 do artigo 4.º do RJUE.

Artigo 31.º

Dispensa de discussão pública

Para efeitos do n.º 1 do artigo 22.º do RJUE, são dispensadas de discussão pública as operações de loteamento que não excedam nenhum dos seguintes limites:

- a) 50 fogos;
- b) 3 ha de área de intervenção;
- c) 10 % da população do aglomerado urbano em que se insere a pretensão.

SUBSECÇÃO III

Licença/Resposta à Comunicação Prévia

Artigo 32.º

Título

1 — O título correspondente ao deferimento do licenciamento numa operação de loteamento ou de obras de urbanização é a licença, da qual deve constar o prazo concedido para a realização da operação urbanística.

2 — O título correspondente ao comprovativo da comunicação prévia numa operação de loteamento ou de obras de urbanização é a resposta emitida pela Câmara Municipal, da qual deve constar o prazo fixado para a realização da operação urbanística.

3 – Em ambas as situações o início das obras está, sempre, dependente da informação à Câmara Municipal referida no n.º 1 do artigo 80-A do RJUE. Os prazos de execução constantes da licença e/ou da resposta à comunicação prévia contam-se a partir da data constante nesta informação.

Artigo 33.º

Condições e prazo de execução das obras de urbanização

Para efeitos das disposições conjugadas do artigo 34.º e do n.º 1 do artigo 53.º do RJUE, o prazo de execução das obras de urbanização, com exceção das prorrogações previstas na legislação em vigor, não pode ultrapassar os dois anos.

SECÇÃO VI

Licenciamento de combustíveis

Artigo 34.º

Requerimento

O pedido de licenciamento é dirigido ao presidente da Câmara Municipal, sob a forma de requerimento, de acordo com a legislação aplicável.

Artigo 35.º

Instrução do processo

Os pedidos deverão ser devidamente organizados e instruídos com os documentos previstos na legislação em vigor sobre o licenciamento, nomeadamente:

- a) Extrato da planta síntese do PMOT de ordem mais inferior existente, com a indicação precisa do local onde pretende realizar a operação;
- b) Com exceção das áreas abrangidas por PP, planta de localização à escala 1/1000 ou superior em papel e em formato digital, com a indicação precisa de:
 - i) Limite do terreno e os nomes dos confrontantes, segundo o título de propriedade;
 - ii) Limite da área de intervenção. Sempre que existam edificações ou arruamentos que não figurem no levantamento oficial, deverão os mesmos ser representados, com observância das normas topográficas convencionais.

Artigo 36.º

Organização do Processo – Peças Escritas

1 – A memória descritiva da operação deverá, além do previsto na legislação em vigor, descrever e justificar:

- a) A conceção adotada;
- b) Descrição sumária do sistema de abastecimento de água, da drenagem de esgotos e das águas pluviais, da rede elétrica e de telefones a propor;
- c) A integração do projeto com a política de ordenamento do território contida no PMOT em vigor.

2 – A memória descritiva será acompanhada de declaração, sob a forma de termo de responsabilidade, do autor do projeto quanto ao cumprimento das disposições legais e regulamentares aplicáveis, sendo de que, no caso de equipas multidisciplinares, haverá um termo de responsabilidade por cada área de intervenção ou disciplina.

Artigo 37.º

Organização do Processo – Peças Desenhadas

As peças desenhadas a entregar, além do previsto na legislação específica, serão:

1 – Planta topográfica, à escala 1/500 ou 1/1000, com a indicação da modelação prevista, nomeadamente:

- i) Norte geográfico;
- ii) Delimitação da propriedade na sua totalidade;
- iii) Implantação dos espaços verdes, equipamentos e cedências;
- iv) A implantação dos arruamentos.

As cotas, que serão sempre obrigatórias para todo-o-terreno.

2 – Plantas de trabalho, às escalas 1/500 e 1/1000, com a indicação de:

i) Implantação do edifício, ocupação das construções, depósitos, anexos e outros. As implantações devem ser cotadas quanto à profundidade e largura, bem como os seus afastamentos ao limite dos lotes, indicando ainda a cêrcea das construções;

ii) Arruamentos, acessos e estacionamento de veículos;

3 – Perfis transversais à escala 1/200 devidamente cotados. Deverão abranger os arruamentos, passeios, baias de estacionamento, zonas ajardinadas, espaços livres ou equipamentos e prolongar-se-ão até às edificações previstas, com inclusão das mesmas, indicando-se o número de pisos, cotas dos pavimentos relacionadas com as cotas dos arruamentos, mencionando a existência de caves e/ou aproveitamento do vão do telhado, se forem previstos;

4 – Perfis longitudinais dos arruamentos, à escala 1/500 e cotados. Deverão indicar os edifícios previstos, a as respetivas cêrceas e as cotas dos pavimentos do rés do chão relacionadas com as cotas do arruamento.

Artigo 38.º

Vistoria inicial

Será sempre efetuada a vistoria inicial após prévia convocatória das entidades participantes e contará sempre com a participação da Autoridade Nacional de Proteção Civil e Centro Regional de Saúde Pública, com exceção das vistorias iniciais dispensadas na legislação em vigor.

Artigo 39.º

Seguros durante a obra

O empreiteiro e o responsável técnico na obra pela execução do projeto estarão cobertos por apólice de seguro de responsabilidade civil no valor da estimativa orçamental proposta para a obra, acrescida em 50 %.

SECÇÃO VII

Instalações de antenas de telecomunicações

Artigo 40.º

Âmbito e Objeto

A presente secção estabelece as regras específicas relativas aos pedidos de autorização municipal para ocupação ou utilização do solo, visando a instalação, construção, ampliação ou alteração

de antenas emissoras de radiações eletromagnéticas, designadamente antenas referentes à rede de comunicações móveis ou estruturas que lhes sirvam de suporte físico

Artigo 41.º

Requerimento do pedido

O pedido de autorização municipal para instalação de antenas de telecomunicações, deve ser feito em requerimento dirigido ao Presidente da Câmara, contendo o nome, profissão, estado civil, n.º de contribuinte, morada ou sede, e qualidade de titular de qualquer direito que lhe confira a faculdade de realizar a operação urbanística, por referência ao disposto no artigo 2.º, do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro com a redação atual, bem como os dados relativos ao imóvel, nomeadamente a área, número de descrição no registo predial, número de inscrição na matriz predial, e identificação dos proprietários confinantes.

Artigo 42.º

Instrução do pedido

O pedido de autorização deve conter os elementos indicados na legislação em vigor e ainda os seguintes:

- a) Certidão da descrição e de todas as inscrições em vigor emitida pela Conservatória do Registo Predial referente ao prédio abrangido;
- b) Documentos comprovativos da qualidade de titular de qualquer direito que confira a faculdade de realização da operação, se esta não resultar desde logo da inscrição predial;
- c) Licença para utilização do espectro radioelétrico emitida pela Autoridade Nacional de Comunicações;
- d) Projeto de antena e sua estrutura metálica ou estrutura de betão que suporta a antena;
- e) Termo de responsabilidade subscrito pelo autor do projeto quanto ao cumprimento das normas legais e regulamentares aplicáveis;
- f) Memória descritiva e justificativa, esclarecendo devidamente a pretensão;
- g) Fotografias atuais do prédio tiradas de ângulos opostos;
- h) Extrato da planta de ordenamento e de condicionantes do Plano Diretor Municipal, assinalando a área objeto da operação;
- i) Planta de localização e enquadramento à escala de 1/10.000, assinalando devidamente os limites da área objeto da operação;
- j) Planta de implantação à escala 1/1000.

Artigo 43.º

Disposições Técnicas

1 – Sem prejuízo de outras disposições contidas em legislação especial, a construção e ou instalação de antenas de telecomunicações deve obedecer aos seguintes parâmetros:

- a) Respeitar um raio de afastamento mínimo de 50 metros de qualquer edificação destinada à permanência de pessoas, nomeadamente habitações, escolas, creches, centros de dia, centros culturais, museus, teatros, hospitais, centros de saúde, clínicas, superfícies comerciais e equipamentos desportivos; salvo as situações de antenas já existentes na sede de Concelho;
- b) Respeitar um raio de afastamento mínimo de 7 metros do limite frontal e lateral do imóvel quando instaladas em telhados de edifícios;

- c) Não prejudicar, pela altura ou localização, os aspetos paisagísticos e urbanísticos da envolvente.
- d) Utilizar, sempre que tecnicamente viável, postes tubulares metálicos em detrimento de estruturas treliçadas, visando minimizar os impactos visuais;
- e) Identificarem corretamente o nome da operadora, endereço, contacto telefónico, nome do responsável técnico e número da autorização municipal;
- f) Cumprirem, as estruturas de suporte, as normas de segurança prescritas legalmente, devendo a sua área ser devidamente isolada, iluminada e sinalizada com placas, facilmente visíveis, advertindo para a radiação não ionizante.

2 – Todas as peças escritas e desenhadas deverão ser entregues em formato digital.

Artigo 44.º

Discussão Pública

Os pedidos de autorização municipal, serão submetidos a discussão pública por meio de afixação de editais nos Paços do Concelho e publicação num dos jornais locais, esta a promover pelo requerente.

Artigo 45.º

Validade da Autorização

A autorização municipal a que se refere o presente regulamento tem uma validade máxima de dois anos, podendo ser prorrogada por iguais ou inferiores períodos de tempo.

Artigo 46.º

Fiscalização

A Câmara Municipal poderá, sempre que o entender, mandar efetuar medições do nível de radiações emitidas por tais equipamentos.

SECÇÃO VIII

Ocupação da via pública

Artigo 47.º

Instrução do processo

1 – A concessão de autorização de ocupação e utilização de vias ou locais públicos de que trata o presente regulamento, depende de prévio requerimento dos interessados, do qual obrigatoriamente deverão constar:

- a) A causa da ocupação;
- b) Tipo de ocupação que se pretende;
- c) A indicação da área a ocupar (largura e comprimento) e o n.º de pisos abrangidos;
- d) A duração da ocupação;
- e) Descrição sumária dos equipamentos a instalar;
- f) Largura da via que fica disponível para a circulação de pessoas e viatura.

2 – Ao requerimento juntar-se-á planta de localização, à escala de 1/2000, e uma outra de implantação, à escala 1/500 ou superior, onde deverão ficar bem assinalados o contorno da zona de ocupação pretendida, a “frente” do prédio do requerente e a via pública (incluindo faixa e passeios).

Artigo 48.º

Condições de ocupação da via pública

1 – A autorização só ocorrerá após, ou em simultâneo com a concessão da licença/aceitação da comunicação prévia das obras que motivam a ocupação, com exceção das situações de obras dispensadas de licença/comunicação prévia, sendo que, neste caso, a autorização terá lugar depois de esgotado o prazo referido no Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação.

2 – A ocupação de terreno do domínio público na zona urbana da sede do concelho, será sempre delimitada por um tapume, a instalar nos termos do que consta neste regulamento. A obrigação do tapume é obrigatória, também para as obras que confinem com a via pública e/ou sempre que haja lugar à montagem de andaimes, no primeiro caso tapando toda a frente da obra e no segundo caso envolvendo a frente e as cabeceiras do andaime.

3 – Poderá a Câmara Municipal, sempre que o entenda por conveniente, em face da natureza da obra ou da localização, tornar extensiva a qualquer ponto do concelho a norma referida no número anterior.

Artigo 49.º

Prazo da licença

1 – A licença de ocupação da via pública caduca com o fim do prazo concedido para o efeito ou com a conclusão da obra, se esta ocorrer primeiro.

2 – O período de tempo pelo qual a licença é concedida é suscetível de ser prorrogado, desde que haja justificação para tal.

CAPÍTULO VI

Execução

SECÇÃO I

Disposições gerais

Artigo 50.º

Descoberta de elementos de interesse arqueológico

1 – A Câmara Municipal poderá suspender a licença/comunicação prévia de obras, sempre que, no decorrer dos respetivos trabalhos se verifique a descoberta de elementos arquitetónicos ou achados arqueológicos.

2 – O prosseguimento dos trabalhos dependerá do estudo e identificação dos elementos descobertos, tarefa para a qual a Câmara Municipal recorrerá aos organismos públicos que tutelam o património arqueológico.

Artigo 51.º

Natureza Policial

1 – A licença/Comunicação Prévia para operações urbanísticas é de natureza policial, não tendo a Câmara Municipal para a sua concessão a obrigação de apreciar a presumível violação de direitos de natureza privada.

2 – Os prejuízos causados com, ou durante, a execução das obras a terceiros ou a coisa do domínio público, ou domínio público municipal, são da responsabilidade do dono da obra.

SECÇÃO II

Edificação

Artigo 52.º

Início dos trabalhos

1 – O início dos trabalhos das operações sujeitas a licenciamento só pode ocorrer após a emissão da licença e o início dos trabalhos das operações sujeitas a comunicação prévia, após o pagamento das taxas devidas pela operação. Em ambos os casos, o início depende, sempre, da informação a prestar à Câmara Municipal com antecedência de cinco dias, conforme disposto no n.º 1 do artigo 80.º-A do RJUE.

2 – O início dos trabalhos das operações isentas de controlo prévio ocorrerá na data indicada na participação à Câmara Municipal, que terá de ocorrer, pelo menos, cinco dias antes.

Artigo 53.º

Termo de responsabilidade pela direção de obra e diretor da fiscalização da obra

No caso de o técnico retirar, ou renunciar, à sua responsabilidade pela direção da obra e/ou pela fiscalização da obra, considera-se a respetiva licença ou admissão da comunicação prévia, suspensa, sendo obrigatória a imediata paralisação da obra até que o requerente ou comunicante apresente declaração de novo técnico responsável, sem o que, a obra será dada como embargada.

Artigo 54.º

Conclusão das obras

Considera-se que uma obra está concluída quando se apresentarem executados todos os trabalhos previstos e sido removidos tapumes, andaimes, materiais e entulhos, bem como quando tenha sido efetuada a construção ou reposição dos pavimentos danificados, a colocação de candeeiros e/ou outro mobiliário urbano, a plantação de espécies vegetais ou o ajardinamento de espaços públicos.

Artigo 55.º

Construção de serventias

1 – As rampas de serventia a garagens particulares ou a outro tipo de prédios serão criadas:

a) No caso de passeios existentes: por rampeamento da guia, ou seja, chanfro do lancil existente que o torne lancil galgável;

b) No caso de não existir passeio, a serventia será instalada a partir da berma, de modo a que a altura máxima não ultrapasse 0,4 metros na situação mais desfavorável.

SECÇÃO III

Ocupação da via pública

Artigo 56.º

Deveres decorrentes da ocupação

A concessão de ocupação obriga os seus beneficiários, além da observância das normas do presente regulamento e das normas da demais legislação em vigor:

- a) À observância das condicionantes específicas que forem determinadas para o caso concreto;
- b) Ao acatamento das diretrizes ou instruções que forem determinadas pelos serviços camarários ou mais entidades públicas com competência fiscalizadora ou orientadora e que forem necessárias para minimizar os incómodos ou prejuízos dos demais utentes desses locais públicos;
- c) À reposição imediata, no estado anterior, das vias e locais utilizados, logo que cumpridos os fins previstos ou terminado o período de validade da licença/admissão de comunicação prévia;
- d) À reparação integral de todos os danos ou prejuízos causados nos espaços públicos e decorrentes, direta ou indiretamente, da sua ocupação ou utilização.

Artigo 57.º

Máquinas, amassadouros e depósitos de entulhos e materiais

1 – Todas as máquinas, amassadouros e depósitos de entulho e materiais ficarão no interior dos tapumes, e não deverão assentar diretamente sobre os pavimentos do domínio público.

2 – Os entulhos provenientes das obras deverão ser devidamente acondicionados, não sendo permitido vazá-los nos contentores de recolha de resíduos sólidos (lixos).

3 – Se das obras resultarem entulhos que tenham de ser lançados do alto, sê-lo-ão por meio de condutas fechadas, de modo a que não haja dispersão/espalhamento de poeiras e/ou projeção de quaisquer detritos para fora da zona de trabalhos.

Artigo 58.º

Andaimes

A instalação de andaimes implica obrigatoriamente ao seu revestimento vertical a toda a altura, pelo lado de fora e nas cabeceiras, com redes de malha fina ou telas que, com segurança, impeçam a queda de materiais, detritos ou quaisquer utensílios para fora da prumada dos andaimes.

Artigo 59.º

Tapumes

Os tapumes de proteção e limite da zona de ocupação, ou de envolvimento do lanço inicial dos andaimes, serão constituídos por painéis com a altura mínima de 2,2 m e serão executados em material resistente com a face exterior lisa e com pintura em cor suave, com as cabeceiras pintadas em listas brancas e vermelhas e dotadas de sinalização noturna, luminosa, e com as portas de acesso a abrir para dentro.

Artigo 60.º

Corredores para peões

Nos casos em que, a pedido do interessado, seja aceite pela Câmara Municipal a necessidade da ocupação total do passeio e/ou até a ocupação parcial da faixa de rodagem ou de zonas de estaciona-

mento, serão obrigatoriamente construídos corredores para peões com a largura mínima de 1,2 m, imediatamente confinantes com o tapume, e vedados pelo lado de fora com prumos e corrimão em tubos redondos metálicos com pintura a branco e vermelho.

Artigo 61.º

Acessos para a atividade comercial

Quando se trata de obras em edifícios com atividade comercial, ou quando outros interesses o justifiquem, a Câmara Municipal poderá dispensar o tapume a delimitar a zona do andaime, sendo nesses casos estabelecidas condições de segurança e comodidade para os utentes da via pública e do edifício em obras com, no mínimo, um estrado estanque ao nível do primeiro teto.

Artigo 62.º

Equipamentos de interesse público

Quando pela instalação de um tapume ficar no interior da zona de ocupação qualquer boca de incêndio, sarjeta, placa de sinalização, etc., o interessado terá de instalar para o período de ocupação um equipamento equivalente pelo lado de fora do tapume nas condições a indicar pela fiscalização municipal.

Artigo 63.º

Reposição de equipamentos públicos

O dono da obra promoverá, a expensas próprias e segundo a orientação da fiscalização municipal, no prazo de cinco dias após a conclusão da obra, a execução dos trabalhos de reposição de todos os equipamentos, nomeadamente pavimentos, árvores, candeeiros, sarjetas, bocas de incêndio, placas de sinalização, etc. que tenham sido afetadas no decurso da obra.

SECÇÃO IV

Condições Técnicas Especiais

Artigo 64.º

Deveres decorrentes da ocupação

Quando e sempre que por imperativos urbanísticos ou rodoviários o alargamento da via pública, com um novo alinhamento, implique a integração na via pública de quaisquer parcelas de terrenos ou prédios de particulares, tais parcelas serão sempre cedidas graciosamente, quer se esteja a tratar da construção de edifícios, quer se trate de obras de vedações, acessos, etc.

Artigo 65.º

Coberturas/telhados

1 – Não é autorizado o aproveitamento de vão do telhado nos prédios com andar recuado, sempre que desse aproveitamento resulte qualquer volume de construção acima do plano de inclinação normal da respetiva cobertura.

2 – A iluminação e ventilação do aproveitamento do vão do telhado poderá realizar-se por meio de janelas do tipo trapeiro, mansarda, ou recuos avarandados não ultrapassando o plano de cobertura, desde que tal solução se revele esteticamente aceitável.

3 – São totalmente interditos os beirais livres que lancem diretamente as águas sobre a via pública, devendo as águas das coberturas serem recolhidas em algerozes ou caleiras e canalizadas em tubos

de queda, até 0,1 m do solo no caso de haver valeta, e havendo passeio serem conduzidas em tubagens enterradas até ao coletor de águas pluviais.

4 – O disposto no número anterior é aplicável quer às edificações novas quer aos edifícios existentes, com a exceção dos que pela sua traça arquitetónica utilizam o beirado em “telhão”.

5 – É autorizada a existência de qualquer volume de construção acima do plano de inclinação normal da respetiva cobertura, desde que seja objeto de parecer favorável do organismo da tutela sobre a área classificada como Património Mundial do Alto Douro Vinhateiro e a sua Zona Especial de Proteção.

Artigo 66.º

Vedações

1 – Os muros de vedação no interior dos terrenos não podem exceder 1,8 m de altura a contar da cota natural dos terrenos que vedam. Em casos devidamente justificados serão permitidas vedações com altura superior, em sebes vivas, grades ou arame, até à altura máxima de 2,50 m.

2 – Nos casos em que o muro de vedação separe cotas diferentes, a altura de 1,8 m será contada a partir da cota natural mais elevada. Não se consideram os aterros que eventualmente venham a ser feitos e alterem as cotas naturais.

3 – À face da via pública os muros de vedação não poderão ter altura superior a 1,20 m, extensiva aos muros laterais na parte correspondente ao recuo da edificação, quando este existir. Esta altura será medida a partir da cota do passeio ou do arruamento caso aquele não exista. Serão permitidas vedações com alturas superiores com sebes vivas, grades, chapas ou redes de arame não farpado com o máximo de 2 m de altura total. No entanto, quando haja manifesto interesse em defender aspetos artísticos da urbanização local, poderá a Câmara Municipal impor outras alturas para as vedações e sebes vivas.

4 – No caso de muros de vedação de terrenos de cota superior à do arruamento, será permitido caso necessário que o muro de suporte ultrapasse a altura de 1,20 m referida no número anterior, não podendo, contudo, exceder 0,2 m acima da cota natural do terreno. Para este efeito não se consideram aterros eventualmente executados. Poderá ser aumentado para efeitos de vedação a altura máxima de 0,90 m com sebes vivas, grades, chapas ou redes de arame, acima do muro que sirva de suporte.

5 – A colocação ou pintura de anúncios, dizeres, ou quaisquer reclames nas fachadas, nas empenas ou nos muros, só poderá ser feita depois de ter sido aprovado pela Câmara Municipal o respetivo pedido e após o pagamento das taxas que forem devidas.

6 – O pedido de licença para a colocação ou pintura de anúncios, reclames ou dizeres deverá ser instruído em conformidade com o disposto no regulamento municipal em vigor.

7 – Em construções já existentes de reconhecido mérito artístico ou panorâmico, poderão vir a ser aprovados outros tipos de vedação diferentes dos recomendados neste artigo.

8 – Os números anteriores do presente artigo serão aplicados sem prejuízo do preceituado pelos regulamentos e legislação em vigor, nomeadamente no que se refere a vedações, colocação e pintura de anúncios à margem de Estradas Nacionais (com licenciamento obrigatório pela entidade que tutela a referida via, nos termos da legislação aplicável).

9 – Não é permitido o emprego de arame farpado em vedações, nem a aplicação de fragmento de vidro, lanças, picos, etc., no coroamento das vedações confinantes com a via pública ou com logradouro de prédio vizinho.

Artigo 67.º

Estacionamentos

1 – Todas as novas edificações devem dispor de espaços destinados ao estacionamento de veículos automóveis conforme disposto no RPDMMF.

2 – Os lugares de estacionamento referidos no número anterior devem ter as seguintes dimensões mínimas:

- a) Garagem privativa – 5 m × 3 m;
- b) Posição de estacionamento no interior do edifício, nomeadamente garagem coletiva, ou a descoberto – 5 m × 2,3 m.

Artigo 68.º

Segurança geral

1 – É proibido manter poços abertos ou mal resguardados, e o mesmo se diz quanto a valas, escavações, ou outras depressões do terreno.

2 – A Câmara Municipal poderá, em qualquer altura e sempre que o entenda por conveniente, intimar os proprietários ou seus representantes a levar a efeito os trabalhos de proteção que entenda por conveniente, para corrigir situações de falta de segurança.

Artigo 69.º

Cores e revestimentos exteriores

1 – No exterior dos edifícios em paredes, caixilharias, serralharias, algerozes e tubos de queda, aplicar-se-ão como cor ou cores dominantes as que já tradicionalmente existam no sítio da obra, ou aquelas que estiverem consignadas em regulamento específico.

2 – Por norma a gama das cores deverá limitar-se àquelas que não colidam com o convencionalmente adotado na região, sendo de tomar como base o seguinte:

- a) Para paredes e muros – branco, ocre, rosa velho, cinza, bege ou creme;
- b) Para caixilharias, gradeamentos, serralharias, algerozes, tubos de queda – verde garrafa, cor da madeira, "bordeaux", creme, cinza, castanho, branco ou preto, cor natural do alumínio. Qualquer alteração ao descrito anteriormente carece de autorização formal da Câmara Municipal.

3 – Não é permitido o uso de azulejos ou pastilha de revestimento exterior dos edifícios, salvo tratar-se de um edifício existente onde se pretenda a sua manutenção.

4 – Nos núcleos antigos da Vila de Mesão Frio será permitida para além de outros materiais, a aplicação de caixilharias de alumínio termolacado ou PVC caso os perfis e desenhos a adotar sejam enquadráveis na traça arquitetónica do edifício e da envolvente.

Artigo 70.º

Aparelhos de ar condicionado e ventoinhas

1 – O uso de aparelhos e condutas de ar condicionado e outros dispositivos nas fachadas dos edifícios, só serão possíveis se a sua colocação não constituir prejuízo para o ambiente estético e arquitetónico da área de intervenção.

2 – A colocação de ventoinhas nas caixilharias dos edifícios está interdita sempre que prejudicar a estética do ambiente em que se inserem.

CAPÍTULO VII

Utilização

SECÇÃO I

Disposições gerais

Artigo 71.º

Numeração de polícia

1 – Em todos os arruamentos, os proprietários são obrigados a numerar os prédios segundo a ordem estabelecida pelo regulamento municipal.

2 – A numeração das portas deverá ser sempre conservada em bom estado, não sendo permitido, em caso algum, retirar ou, de qualquer modo, alterar a numeração de polícia sem prévia autorização da Câmara Municipal.

Artigo 72.º

Convenções

1 – Nos edifícios com entrada comum para as habitações ou frações e possuindo até três fogos ou três frações por piso, a designação de direito caberá ao fogo ou fração que se situe à direita de quem acede ao patamar respetivo através do elevador, ou pelas escadas quando não há elevador.

2 – Se em cada andar houver quatro ou mais fogos ou frações eles deverão ser referenciados, segundo a chegada ao patamar como é dito no n.º 1, pelas letras do alfabeto, de A em diante e no sentido do movimento dos ponteiros do relógio.

SECÇÃO II

Utilização dos edifícios

Artigo 73.º

Certificação de preexistências

1 – A certificação da legalidade de qualquer edificação cuja origem seja, notoriamente, anterior à entrada em vigor do RGEU (07 de agosto de 1951) pode ser comprovada por certidão emitida pela Câmara Municipal a pedido do interessado e após análise e verificação das características físicas da edificação e de todos os elementos disponíveis a ela associados.

2 – O pedido relativo à verificação/certificação da data de construção/alteração duma edificação é dirigido ao Presidente da Câmara, sob a forma de requerimento e acompanhado dos seguintes documentos:

a) Cópia certificada da descrição e todas as inscrições em vigor, emitida pela Conservatória do Registo Predial, referente ao prédio abrangido;

b) Planta à escala 1/5000, com a localização da edificação (ou extrato de fotografia aérea google);

c) Planta à escala 1/200 ou superior, com indicação clara dos limites da área a certificar (totalidade ou parte de edificação) e legenda indicando a área a certificar, uso e o n.º de pisos (ainda que em ruínas);

d) Levantamento fotográfico do imóvel a certificar;

e) Quaisquer elementos que contribuam para a comprovação da origem da edificação.

SECÇÃO III

Propriedade horizontal

Artigo 74.º

Condições de emissão da certidão de propriedade horizontal

1 – Após a realização de vistoria serão emitidas certidões comprovativas de que um edifício reúne condições para a sua divisão em propriedade horizontal, sempre que e só quando:

- a) O terreno se encontre legalmente constituído;
- b) Não seja indispensável a sua divisão através dum processo de loteamento;
- c) Além de constituírem unidades independentes, todas as frações autónomas, sejam distintas e isoladas entre si e com saída própria para uma parte comum do prédio ou para o espaço público;
- d) Cada uma das frações autónomas a constituir disponha do mínimo de condições de utilização legalmente exigíveis.

2 – Não podem considerar-se como frações autónomas as dependências destinadas a arrumos quando situados no vão do telhado vulgarmente designado por sótão.

3 – Os lugares de estacionamento exigidos por força dos usos previstos no imóvel devem ficar integrados nas frações que os motivaram, não podendo constituir espaços ou frações autónomas.

4 – Os lugares de estacionamento a mais, para além do exigido, podem constituir frações autónomas.

5 – Nos casos de inexistência em arquivo do projeto aprovado do imóvel, as peças desenhadas devem ser ilustradas com um corte que evidencie os pés-direitos dos diferentes andares.

6 – Quando se trate de edifícios construídos ou alterados após a entrada em vigor do RGEU, e na situação prevista no número anterior, as certidões a passar pela Câmara Municipal, para efeitos de escritura da propriedade horizontal, só poderão ser emitidas após a realização de uma vistoria.

7 – Poderão ser emitidas certidões comprovativas de divisão em propriedade horizontal, quando essa divisão esteja de acordo com o projeto aprovado de obra já em construção, devendo para tal obedecer às condições referidas nos números anteriores.

Artigo 75.º

Requerimento

1 – A emissão de certidão camarária para a constituição em regime de propriedade horizontal de qualquer edifício deverá ser requerida pelo proprietário ou seu representante legal, devendo o pedido ser instruído com os seguintes elementos:

a) Requerimento com identificação completa do proprietário e do titular da licença ou comunicante, ou das licenças/admissão de comunicação prévia de obras, localização do terreno (rua e inscrição matricial e descrição do terreno e respetivas confrontações), solicitando certidão para a constituição em regime de propriedade horizontal, de acordo com o disposto no Código Civil;

b) Memória descritiva – descrição sumária do prédio, referindo-se a área do lote e as áreas coberta e descoberta e indicando-se as frações autónomas, as quais deverão ser designadas por letras maiúsculas. Na descrição e identificação das frações deverá indicar-se a sua composição, referindo-se os arrumos, terraços, logradouros e estacionamentos, se existirem, a localização (andar, direito, esquerdo, centro, frente, posterior, etc.), complementada pelos pontos cardeais, destino (habitação, estabelecimento, garagem, etc.) e o número de polícia pelo qual se processa o acesso à fração, sempre que este

exista ou já tenha sido atribuído. Na descrição de cada fração deve incluir-se a respetiva percentagem ou permissão relativamente ao valor total do edifício. Devem, também, referenciar-se as zonas comuns a todas as frações ou a grupos de frações (galerias etc.,) (dois exemplares);

c) Plantas com a composição, identificação e designação de todas as frações, pelas respetivas letras (dois exemplares).

Artigo 76.º

Alterações ao uso

1 – Nos edifícios constituídos em regime de propriedade horizontal, os pedidos de alteração ao uso de quaisquer das frações serão analisados, não dependendo só da autorização do respetivo condomínio, muito embora seja sempre obrigatória a verificação formal das condições constantes no Código Civil.

CAPÍTULO VIII

Taxas

SECÇÃO I

Disposições gerais

Artigo 77.º

Tabela de taxas

As taxas a cobrar pela Câmara Municipal, no âmbito do presente regulamento encontram-se no Regulamento e Tabela de Taxas e Licenças, com exceção da taxa relativa à realização, reforço e manutenção de infraestruturas urbanísticas.

Artigo 78.º

Isenções

Estão isentos do pagamento de taxas pela concessão de licenças/admissão de comunicação prévia e prestação de serviços municipais, no âmbito das operações urbanísticas as entidades referidas no Regulamento e Tabela de Taxas e Licenças.

Artigo 79.º

Período de validade das licenças ou resposta à comunicação prévia

1 – As licenças anuais caducam no último dia do ano para que foram concedidas, salvo se por lei ou regulamento, for estabelecido prazo certo para a respetiva revalidação, caso em que são válidas até ao último dia desse prazo.

2 – As licenças ou resposta à comunicação prévia concedidas por período de tempo certo caduca no último dia do prazo para que foram concedidas, que deverá constar sempre na respetiva licença/resposta à comunicação prévia.

Artigo 80.º

Averbamento de licenças ou Comunicação Prévia

1 – Os pedidos de averbamento de licenças ou resposta à comunicação prévia em nome de outrem deverão ser instruídos com certidão de teor emitida pela Conservatória do Registo Predial e devidamente atualizada;

2 – Presume-se que as pessoas singulares ou coletivas que cedam a exploração do estabelecimento, autorizam o averbamento das licenças ou comunicações prévias de que sejam titulares a favor das pessoas a quem transmitam os seus direitos. Nestes casos os pedidos de averbamento devem ser instruídos com certidão ou fotocópia autêntica ou confirmada pelos serviços, do respetivo contrato de cedência.

Artigo 81.º

Cessão de licenças de ocupação da via pública

A Câmara Municipal pode fazer cessar a todo o tempo, nos termos do Código do Procedimento Administrativo qualquer licença de via pública que haja concedido, mediante notificação formal ao respetivo titular ou representante, não havendo lugar a qualquer restituição de taxas.

Artigo 82.º

Serviços ou obras executadas pela Câmara Municipal em substituição dos proprietários

1 – Quando os proprietários se recusem a executar, no prazo fixado, quaisquer serviços ou obras impostas pela Câmara Municipal no uso das suas competências e seja esta a executá-los por conta daqueles, o custo efetivo dos trabalhos será acrescido de 10 % para encargos de administração.

2 – O custo dos trabalhos, executado nos termos do número anterior, quando não pago voluntariamente no prazo de 20 dias a contar da notificação para o efeito, será cobrado judicialmente, servindo de título executivo, certidão passada pelos serviços competentes, comprovativa das despesas efetuadas.

3 – Ao custo total acresce o Imposto sobre o Valor Acrescentado à taxa legal, quando devido.

SECÇÃO II

Realização, reforço e manutenção de infraestruturas urbanísticas (TMU)

Artigo 83.º

Objeto e liquidação

1 – A taxa pela realização, reforço e manutenção de infraestruturas urbanísticas (artigo 116.º do RJUE e designada por TMU), destina-se a compensar o município pelos encargos de obras por si realizadas ou a realizar e a manter, que se desenvolvam ou se situem para além dos limites exteriores da área objeto da operação urbanística.

2 – O pagamento desta taxa terá de ser efetuado antes ou no momento de emissão da licença e antes da emissão da resposta à comunicação prévia.

3 – A TMU não se aplica à edificação inserida em operações de loteamento.

Artigo 84.º

Cálculo

Esta taxa é devida, nas operações de loteamento e nas obras de edificação e será calculada da seguinte forma:

a) Nas operações de loteamento, a taxa resultará da aplicação da seguinte fórmula:

$$TMU = (0.1 \times Vop \times K) - Ip - Ec$$

em que:

TMU – é o valor da taxa, expresso em euros;

Vop – é o valor da operação urbanística (expresso em euros) e calculado segundo a fórmula usada para a estimativa orçamental de obras de edificação, constante do artigo 17.º deste regulamento, utilizando, somente, os índices correspondentes à construção no cálculo da parcela correspondente à área total de construção.

K – fator de localização no concelho e terá os seguintes valores:

K1 = 0,05 para a vila de Mesão Frio;

K2 = 0,04 para os restantes perímetros urbanos;

K3 = 0,04 para as restantes áreas do concelho (artigo 38.º do RJUE);

Ip – valor do investimento do particular em obras de urbanização (estimativa orçamental das obras de urbanização). Este valor está limitado a 80 % do valor resultante da fórmula:

$$(0.1 \times Vop \times K)$$

Ec – valor da transformação em compensação – nos termos deste regulamento – do excesso de cedências ao domínio público.

b) Nas operações de edificação, a taxa resultará da aplicação da seguinte fórmula:

$$TMU = 0.03 \times Vop \times K \times Ti \times Ns$$

em que:

TMU – é o valor da taxa, expresso em euros;

Vop – é o valor da operação urbanística (expresso em euros) que corresponde ao valor da estimativa orçamental apurada nos termos do artigo 16.º deste regulamento;

K – fator de localização no concelho e terá os seguintes valores:

K1 = 0,05 para a vila de Mesão Frio;

K2 = 0,04 para os restantes perímetros urbanos;

K3 = 0,03 para as restantes áreas do concelho;

Ti – taxa de infraestruturização do local cujos valores variarão entre os 100 %, no caso de existência das seis infraestruturas constantes do quadro abaixo e os 50 %, no caso de não existir nenhuma delas.

Tipologia de operação urbanística (artigo 2.º do RJUE)	Infraestruturas existentes						
	(1) Arruamento pavimentado	(2) Iluminação pública	(3) Rede de eletricidade	(4) Rede pública de água	(5) Rede pública de esgotos	(6) Rede de telecomunicações	(7) Rede de gás
Para todas as operações de edificação	0,20	0,05	0,05	0,05	0,05	0,05	0,05

Ns – fator de sustentabilidade de acordo com a classificação energética atribuída pela ADENE, conforme quadro abaixo.

Tipologia de operação urbanística (artigo 2.º do RJUE)	Classificação energética					
	(a) Classificação A+	(a+) Classificação A	(b) Classificação B	(c) Classificação C	(d) Classificação D	(e) S/classificação Classificação E
Para todas as operações de edificação	0,80	0,86	0,91	0,95	0,98	1,00

SECÇÃO III

Compensação urbanística

Artigo 85.º

Objeto e formas de pagamento

1 – A compensação urbanística a pagar à Câmara Municipal destina-se a suprir:

a) A falta de cedências de parcelas para implantação de espaços verdes públicos e equipamentos de utilização coletiva e as infraestruturas que, de acordo com a lei e a licença ou comunicação prévia de loteamento, devam integrar o domínio público;

b) A compensação prevista no regime de exceção da não cedência de lugares de estacionamento previsto RPDMMF;

c) A compensação por utilização do domínio público em sede de celebração de contrato de urbanização.

2 – O pagamento desta taxa deve ser efetuado antes ou na data da emissão da licença ou resposta à comunicação prévia de construção ou loteamento.

3 – A compensação urbanística, por interesse e de acordo mútuos, poderá ser paga através da cedência de terreno, lotes urbanos ou outros imóveis, ou ainda pela realização de obras independentemente do loteamento.

Artigo 86.º

Cálculo

A compensação, em numerário, será calculada de acordo com a seguinte fórmula:

$$Cu = Ic \times A \times C \times K$$

em que:

Cu , é a compensação, em euros;

Ic , é o índice de construção da operação de loteamento, ou da edificação;

A , é a área de terreno a ceder, nos termos da legislação em vigor, ou que deveria ceder;

C , é o custo médio de construção por metro quadrado, fixado anualmente por Portaria do Governo e utilizado para efeitos do artigo 39.º do CIMI;

K , é um coeficiente de localização, ao qual é atribuído um dos seguintes valores:

a) $K = 0,08$ para sede do concelho;

b) $K = 0,03$ para as outras zonas do concelho.

CAPÍTULO IX

Disposições finais e transitórias

Artigo 87.º

Omissões

Nos casos omissos no presente regulamento aplicar-se-á o disposto nos diplomas específicos e planos aplicáveis. Sendo estes também omissos, e sem prejuízo de intervenção da Comissão Arbitral nos termos do artigo 118 do RJUE, regulará a deliberação da Câmara Municipal.

Artigo 88.º

Revogações

Com a entrada em vigor do presente regulamento fica revogado o Regulamento Municipal de Urbanização e da Edificação, publicado no *Diário da República*, 2.ª série, de 23 de fevereiro de 2012.

Artigo 89.º

Revisão do Regulamento

O presente regulamento deverá ser revisto no prazo máximo de dez anos.

Artigo 90.º

Entrada em vigor

O presente regulamento entra em vigor 15 dias após a sua publicação no *Diário da República*, aplicando-se a todos os pedidos de licenciamento ou comunicação prévia apresentados a partir desta data, inclusive.

318479028