

REGULAMENTO MUNICIPAL DA URBANIZAÇÃO E DA EDIFICAÇÃO

APROVADO PELA ASSEMBLEIA MUNICIPAL EM 28 FEVEREIRO DE 2003

PUBLICADO NA II SÉRIE DO DIÁRIO DA REPÚBLICA, N.º 113, APÊNDICE N.º 75,
EM 16 DE MAIO DE 2003 (PP. 78 A 92)

ENTRADA EM VIGOR A 1 DE JULHO DE 2003

PREÂMBULO.....	3
TÍTULO I - DISPOSIÇÕES GERAIS E DE NATUREZA ADMINISTRATIVA	5
CAPÍTULO I - DISPOSIÇÕES GERAIS	5
Artigo 1.º - Âmbito e Objecto	5
Artigo 2.º - Siglas.....	5
Artigo 3.º - Definições.....	5
CAPÍTULO II - Dos PROCEDIMENTOS	7
Artigo 4.º - Requerimento e Instrução do Pedido	7
Artigo 5.º - Isenção de Licença ou Autorização	7
Artigo 6.º - Obras e Operações de Escassa Relevância Urbanística	7
Artigo 7.º - Autorização para Utilização do Solo e das Edificações	8
Artigo 8.º - Autorização para Ocupação de Espaço do Domínio Público	8
Artigo 9.º - Destaque de Parcela	8
Artigo 10.º - Dispensa de Discussão Pública.....	9
Artigo 11.º - Operações Urbanísticas com Impacto Semelhante a um Loteamento	9
Artigo 12.º - Áreas para Espaços Verdes e de Utilização Colectiva, Infra-estruturas e Equipamentos	9
Artigo 13.º - Compensação.....	10
Artigo 14.º - Qualificações a Exigir aos Autores de Projectos de Operações de Loteamento	10
Artigo 15.º - Peças Finais dos Projectos.....	10
TÍTULO II - DISPOSIÇÕES TÉCNICAS RELATIVAS À EDIFICAÇÃO E URBANIZAÇÃO	11
CAPÍTULO I - EDIFICAÇÃO	11
Artigo 16.º - Vedações.....	11
Artigo 17.º - Condições de Implantação das Edificações	11
Artigo 18.º - Alinhamentos das Edificações	12
Artigo 19.º - Afastamentos das Edificações.....	13
Artigo 20.º - Profundidade dos Edifícios	13
Artigo 21.º - Logradouros.....	14
Artigo 22.º - Balanços e Corpos Salientes.....	14
Artigo 23.º Garagens	14
Artigo 24.º Ventilações e Equipamentos de Climatização de Edifícios.....	14
Artigo 25.º - Anexos.....	15
Artigo 26.º - Acessos a partir da Via Pública	15
Artigo 27.º - Depósito de Resíduos Sólidos Urbanos	15
Artigo 28.º - Infra-estruturas de Telecomunicações e de Fornecimento de Energia.....	16
CAPÍTULO II - UTILIZAÇÃO DO ESPAÇO PÚBLICO E PUBLICIDADE	16
Artigo 29.º - Toldos Suportes Publicitários e Anúncios.....	16
Artigo 30.º - Esplanadas	16
Artigo 31.º - Infra-estruturas e outros Elementos Urbanos	17
CAPÍTULO III - OCUPAÇÃO DO ESPAÇO PÚBLICO PARA EFEITO DE OBRAS	17
Artigo 32.º - Tapumes e Balizas	17

Artigo 33.º - Amassadouros e Depósitos	17
Artigo 34.º - Remoção de Tapumes, Andaimos e Materiais	18
TÍTULO III - TAXAS DE URBANIZAÇÃO E COMPENSAÇÕES	18
CAPÍTULO I - TAXAS PELA EMISSÃO DE ALVARÁS	18
Artigo 35.º - Emissão de Alvarás	18
Artigo 36.º - Utilização ou Alteração do Uso do Solo ou das Edificações.....	18
Artigo 37.º - Deferimento Tácito	18
Artigo 38.º - Renovação.....	18
Artigo 39.º - Prorrogações	19
Artigo 40.º - Execução por Fases de Obras de Urbanização	19
CAPÍTULO II - ISENÇÃO E REDUÇÃO DE TAXAS	19
Artigo 41.º - Isenções e Reduções	19
CAPÍTULO III - APLICAÇÃO E CÁLCULO DAS TAXAS MUNICIPAIS DE URBANIZAÇÃO	20
Artigo 42.º - Âmbito de Aplicação	20
Artigo 43.º - Cálculo da Taxa Municipal de Urbanização (TMU).....	20
Artigo 44.º - Alteração e Actualização	21
CAPÍTULO IV - APLICAÇÃO E CÁLCULO DAS COMPENSAÇÕES	21
Artigo 45.º - Fórmula para o Cálculo	21
Artigo 46.º - Compensação em Espécie.....	22
Artigo 47.º - Tabela de Compensações por Infra-estruturas.....	22
CAPÍTULO V - OUTRAS TAXAS	23
Artigo 48.º - Informação Prévia.....	23
Artigo 49.º - Ocupação do Espaço Público.....	23
Artigo 50.º - Vistorias	23
Artigo 51.º - Operações de Destaque.....	23
Artigo 52.º - Inscrição de Técnicos	23
Artigo 53.º - Recepção de Obras de Urbanização	23
Artigo 54.º - Assuntos Administrativos.....	23
Artigo 55.º - Análise e Apreciação de Processos	24
Artigo 56.º - Correção de Deficiente Instrução de Processos	24
TÍTULO IV - DISPOSIÇÕES FINAIS	24
CAPÍTULO I - SANÇÕES	24
Artigo 57.º - Contra-ordenações	24
CAPÍTULO II - DISPOSIÇÕES COMPLEMENTARES	24
Artigo 58.º - Inscrição de Técnicos na Câmara Municipal	24
Artigo 59.º - Actualização	25
Artigo 60.º - Dúvidas e Omissões.....	25
Artigo 61.º - Entrada em Vigor.....	25
Artigo 62.º - Disposições transitórias	25
Artigo 63.º - Norma Revogatória.....	25

PREÂMBULO

O Decreto-Lei Nº 555/99, de 16 De Outubro, com as alterações introduzidas pelo Decreto-Lei Nº 177/2001, de 4 de Junho, introduziu alterações profundas no Regime Jurídico do Licenciamento Municipal das Operações de Loteamento, das Obras de Urbanização e das Obras Particulares.

De acordo com o art.º 3º, deste diploma legal, os municípios, no exercício do seu poder regulamentar próprio, devem aprovar regulamentos municipais de urbanização e ou edificação, bem como regulamentos relativos ao lançamento e liquidação de taxas que, nos termos da lei, sejam devidas pela realização de operações urbanísticas.

Pretende-se, por isso, com o presente regulamento, desenvolver, aprofundar e complementar as matérias e regras relativas à urbanização e à edificação constantes do Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação (RJUE), bem como regulamentar o lançamento e liquidação das taxas que sejam devidas pela realização de operações urbanísticas.

Assim, são consagradas não só aquelas matérias que o regime jurídico da urbanização e da edificação remete para o regulamento municipal, mas também, o mais exaustivamente possível, as situações omissas na legislação aplicável na ocupação e transformação do solo, de modo a evitar de todo possíveis dissensões interpretativas. Desta forma, o município passa a dispor de um conjunto normativo que irá melhorar a sua própria aplicação, a base de diálogo entre o município, técnicos e munícipes, reduzindo-se a discricionariedade e aleatoriedade da administração autárquica.

Subjaz ainda neste regulamento a preocupação de uniformizar os conceitos de uso permanente na gestão quotidiana da edificação, ao definirem-se, de modo rigoroso, um conjunto de conceitos, que vem por um ponto final aos sistemáticos conflitos de interpretação.

A dispensa de licenciamento de um conjunto de operações urbanísticas, reflecte, pelo seu número e conteúdo, um elevado grau de confiança que se deposita nos munícipes e no seu conhecimento ou futuro conhecimento das regras relativas ao regime legal da urbanização e da edificação, evitando-se despesas desnecessárias aos mesmos, desburocratizando-se os serviços e aumentando-se, por isso, os graus de celeridade e eficiência na apreciação dos demais pedidos de licenciamento e autorização.

O presente regulamento reflecte também um claro aumento do grau de exigência, quer relativamente às ocupações do solo até aqui dispensados de controlo autárquico por ausência de regulamentação,

quer relativamente às operações urbanísticas com impacto semelhante ao dos loteamentos, quer relativamente à permeabilização dos solos.

Relativamente à dispensa de discussão pública nas operações de loteamento restringe-se a exigência mínima contida na lei habilitante, sem que com isso e na globalidade das situações se delonguem os procedimentos administrativos. Visa-se com esta medida, proceder-se a uma maior divulgação e informação sobre os actos da autarquia, neste domínio e aumentar a participação dos cidadãos.

Aposta-se na recuperação do património edificado municipal, como elemento da identidade deste concelho, ao isentar-se parcialmente do pagamento de taxas as obras de reconstrução de edifícios construídos até 1971 e aos que estiverem classificados como A e B, de acordo com o artº 15º do regulamento Municipal de Salvaguarda da Área Central da cidade de Vila Nova de Famalicão.

Já no respeitante à taxa municipal de urbanização, optou-se por uma fórmula que levando em consideração inúmeros factores como se seja o custo base da construção, a localização e o tipo de utilização das obras a construir, se pensa ter encontrado um sistema que se pretende justo e equilibrado.

Sendo certo que as decisões relativas ao urbanismo ou ao ordenamento do território nunca serão objecto de consenso, este regulamento permitirá seguramente alcançar um ponto de equilíbrio a partir da qual as opções mais polémicas deverão ser tomadas em nome da equidade e do bem-estar geral.

Nessa perspectiva, e na perspectiva de um melhor controlo da ocupação do solos, de um correcto ordenamento, na melhoria do ambiente, da estética urbana, e justa tributação, e cumpridas as exigências complementares dos Planos e demais legislação em vigor, com a flexibilidade indispensável à criatividade e às opções de modelo e de desenho arquitectónicos, fica criado um corpo normativo que passa a disciplinar de uma forma criteriosa os parâmetros de pormenor de implantação, de volumetria e da relação com a envolvente.

ASSIM, NO EXERCÍCIO DO SEU PODER REGULAMENTAR PRÓPRIO, PREVISTO NA ALÍNEA A), DO Nº 2, DO ARTº 53º, DA LEI Nº 169/99, DE 18 DE SETEMBRO, NA REDACÇÃO QUE LHE FOI DADA PELA LEI Nº 5-A/2002, DE 11 DE JANEIRO, BEM COMO NOS TERMOS DO ARTº 3º DO DECRETO-LEI Nº 555/99, DE 16 DE DEZEMBRO, COM AS ALTERAÇÕES QUE LHE FORAM INTRODUZIDAS PELO DECRETO-LEI Nº 177/2001, DE 4 DE JUNHO, E AINDA, PELA LEI Nº 42/98, DE 6 DE AGOSTO E ARTº 241º DA CONSTITUIÇÃO DA REPUBLICA PORTUGUESA, É APROVADO O PRESENTE REGULAMENTO.

TÍTULO I - DISPOSIÇÕES GERAIS E DE NATUREZA ADMINISTRATIVA

CAPÍTULO I - DISPOSIÇÕES GERAIS

Artigo 1.º - Âmbito e Objecto

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

Artigo 2.º - Siglas

- CDH – Contrato de Desenvolvimento de Habitação
- CPA – Código do Procedimento Administrativo
- IRS - Imposto Sobre o Rendimento de Pessoas Singulares
- IRC - Imposto Sobre o Rendimento de Pessoas Colectivas
- PDM – Plano Director Municipal
- PMOT – Plano Municipal de Ordenamento do Território
- PRN – Plano Rodoviário Nacional
- RJUE – Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação (DL 555/99 de 16 de Dezembro)
- RPDM – Regulamento do Plano Director Municipal
- TMU – Taxa Municipal de Urbanização

Artigo 3.º - Definições

Para além das definições referidas no artigo 2º do RJUE, entende-se ainda por:

- 1 - **Área de implantação:** área resultante da projecção no plano horizontal da construção no terreno, incluindo caves e construções anexas. Excluem-se apenas os seguintes elementos salientes balançados: varandas, palas e beirados.
- 2 - **Área de construção:** área resultante do somatório das áreas de todos os pavimentos, acima e abaixo do nível do solo medidas pelo extradorso das paredes exteriores, com exclusão das áreas dos sótãos não habitáveis, áreas destinadas a estacionamento obrigatório, terraços, varandas, alpendres, galerias exteriores e ainda as áreas técnicas destinadas, designadamente, a recolha de lixo, climatização, telecomunicações, equipamento electromecânico ou outro.
- 3 - **Área bruta de construção:** área resultante do somatório das áreas de todos os pavimentos, acima e abaixo do solo, medidas pelo extradorso das paredes exteriores, incluindo, áreas destinadas a estacionamento coberto e ainda, varandas, alpendres, galerias exteriores, as áreas técnicas destinadas, designadamente, a recolha de lixo, climatização, telecomunicações, equipamento electromecânico ou outro.
- 4 - **Áreas habitáveis:** Incluem-se nas áreas habitáveis todos os compartimentos de uma construção, com excepção de vestíbulos, circulações, instalações sanitárias e arrumos.
- 5 - **Arruamento/via pública:** Via pública destinada a circulação automóvel e ou pedonal.
- 6 - **Caves:** piso total ou parcialmente enterrado.
- 7 - **Cércea:** Entende-se por cércea a dimensão vertical da construção, contada a partir do ponto da cota média do polígono de base no alinhamento da fachada até à linha superior do beirado ou platibanda. Para este efeito incluem-se também os pisos recuados. À cércea poder-se-á fazer corresponder um número de pisos

acima da cota do arruamento e para esse efeito, a uma dimensão vertical de 3,00 metros corresponderá 1 piso.

Excluem-se soluções espaciais impostas pela topografia do terreno que serão analisadas caso a caso e devidamente justificadas.

- 8 - **Empena:** Entende-se por empena a parede lateral de um edifício, sem vãos, que intercepta o plano de alinhamento definido pelo da fachada principal e que seja limite lateral da construção.
- 9 - **Fachada principal:** Frente ou frentes da construção confrontante com a via ou espaço público e que, em regra, corresponde aos alinhamentos de fachada.
- 10 - **Índice de construção ou de utilização:** considera-se como índice de construção o quociente entre a área total de construção e a área do terreno da operação urbanística.
- 11 - **Índice de impermeabilização:** Considera-se como índice de impermeabilização o quociente entre o somatório das áreas de terreno ocupadas com edificação, das áreas impermeabilizadas e a área do terreno da operação urbanística.
- 12 - **Índice de implantação:** considera-se como índice de implantação o quociente entre o somatório das áreas de implantação e a área do lote ou parcela.
- 13 - **Infra-estruturas locais:** as que se inserem dentro da área objecto da operação urbanística e decorrerem directamente desta.
- 14 - **Infra-estruturas gerais:** as que tendo um carácter estruturante, ou previstas em PMOT, servem ou visam servir uma ou diversas unidades de execução.
- 15 - **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;
- 16 - **Infra-estruturas especiais:** as que não se inserindo nas categorias referidas nos pontos 13, 14 e 15, 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.
- 17 - **Obras de escassa relevância urbanística:** entende-se por obras de escassa relevância urbanística, a demolição ou construção de obras que não confrontem com as vias ou o espaço público e que pela sua natureza, forma, localização e dimensão não sejam susceptíveis de criar impacto ou afectar negativamente, as características ambientais e urbanísticas dos locais.
- 18 - **Obras de urbanização:** as obras de criação e remodelação de infra-estruturas, destinadas a servir directamente os espaços urbanos ou as edificações, designadamente, arruamentos viários e pedonais, redes de esgotos e de abastecimento de água, electricidade, gás e telecomunicações e ainda espaços verdes e outros espaços de utilização colectiva.
- 19 - **Operações urbanísticas:** operações materiais de urbanização, de edificação ou de utilização do solo e dos edifícios nele implantados para fins não exclusivamente agrícolas, pecuários, florestais, mineiros, ou de abastecimento público de água.
- 20 - **Loteamento:** acção que tem por objecto ou por efeito a constituição de um ou mais lotes destinados imediata ou subsequentemente à edificação urbana, obtidos por divisão de um ou vários prédios ou do seu emparcelamento ou reparcelamento.
- 21 - **Peças Finais:** elementos do projecto de arquitectura e de especialidades, devidamente actualizados e em conformidade com a obra executada, a exigir sempre que, no decurso da obra tenham sido introduzidas

alterações ou ajustamentos relativamente ao projecto aprovado, e quando se trate de alterações não sujeitas a licenciamento ou autorização municipal.

- 22 - **Plano da fachada:** plano ou superfície vertical que contém na integra, ou uma parte dominante, das fachadas da edificação, determinando o seu alinhamento relativamente à via pública ou ao terreno confrontante e em relação ao qual se devem considerar os corpos balançados, caso existam.
- 23 - **Polígono de base:** Entende-se por polígono de base para implantação de um edifício, o perímetro que demarca a área na qual pode ser implantado o edifício, incluindo balanços.
- 24 - **Trabalhos de remodelação do terreno:** operações urbanísticas que não se enquadrem como operações de loteamento, obras de urbanização ou obras de construção e impliquem a destruição do revestimento vegetal, a alteração do relevo natural e das camadas de solo arável ou o derrube de árvores de alto porte ou em maciço, para fins não exclusivamente agrícolas, pecuários, florestais ou mineiros.

CAPÍTULO II - DOS PROCEDIMENTOS

Artigo 4.º - Requerimento e Instrução do Pedido

- 1 - Os pedidos de informação prévia, de autorização e de licença relativos a operações urbanísticas obedecem ao disposto no artigo 9º do RJUE, salvo situações especiais legalmente previstas noutros diplomas legais e serão instruídos com os elementos referidos na Portaria 1110/01 de 19 de Setembro e de acordo com o manual de procedimentos que será disponibilizado pelos serviços da Câmara Municipal.
- 2 - Em função da complexidade das situações, nomeadamente, devido à natureza ou à localização da operação urbanística pretendida, podem ainda ser exigidos pelos serviços da Câmara Municipal, outros elementos com informação complementar, quando se considere necessário para a sua correcta compreensão, aplicando-se, com as necessárias adaptações, o disposto no n.º 4 do artigo 11º do RJUE.
- 3 - Os pedidos devidamente instruídos serão apresentados com o seguinte número de exemplares:
 - a) 1 exemplar do processo para a Câmara Municipal;
 - b) Os exemplares necessários em função das entidades exteriores a consultar;

Artigo 5.º - Isenção de Licença ou Autorização

- 1 - A realização de obras referidas na alínea b) do n.º 1 do artigo 6.º do RJUE, isentas de licença ou autorização, ficam nos termos do n.º 3 do mesmo artigo sujeitas a comunicação prévia, a qual deve ser feita com uma antecedência mínima de 30 dias relativamente ao início dos trabalhos.
- 2 - A comunicação prévia deve ser instruída de acordo com o n.º 1 do artigo 4.º do presente regulamento.

Artigo 6.º - Obras e Operações de Escassa Relevância Urbanística

- 1 - Para efeito do n.º 2 do artigo 6º do RJUE, são consideradas obras de escassa relevância urbanística, aquelas que pela sua natureza, forma, localização, impacto e dimensão não obedeçam ao procedimento de licença ou de autorização, sejam previamente comunicadas à Câmara Municipal e por esta sejam consideradas como dispensadas de licença e de autorização, bem como da apresentação de projecto de execução, previsto no n.º 4 do artigo 80º do mesmo diploma legal.
- 2 - Para efeito do número anterior consideram-se incluídas as obras que não confrontem com as vias ou o espaço público, nem sejam susceptíveis de afectar negativamente as características ambientais e urbanísticas existentes, designadamente:

- a) Aquelas cuja altura relativamente ao solo seja inferior a 2,00 metros e cuja a área seja inferior a 10 m² e se destinem exclusivamente a apoio da função residencial ou actividade agrícola;
 - b) Os muros de meação que não constituam suporte de terras;
 - c) As sepulturas e os jazigos desde que cumpridos os condicionalismos das alíneas a) deste artigo.
- 3 - Consideram-se ainda operações de escassa relevância urbanística, as alterações à licença de loteamento que se traduzam na variação das áreas de implantação e das áreas brutas até 5% desde que não impliquem aumento do número de fogos e dos parâmetros urbanísticos constantes no Plano Municipal de Ordenamento do Território.
- 4 - A comunicação prévia das obras e operações urbanísticas previstas no corpo deste artigo deve ser instruída de acordo com o n.º 1 do artigo 4.º do presente regulamento.

Artigo 7.º - Autorização para Utilização do Solo e das Edificações

- 1 - Está sujeita a autorização municipal a ocupação ou utilização do solo, ainda que com carácter temporário e desde que não seja para fins exclusivamente agrícolas, pecuários, florestais, mineiros ou de abastecimento de água.
- 2 - Encontram-se abrangidas pelo disposto no número anterior todas as utilizações com carácter de depósito, armazenamento, transformação, comercialização e exposição de produtos ou bens, incluindo estaleiros, ainda que se tratem de áreas exteriores que constituam o logradouro de edificações devidamente licenciadas ou autorizadas.
- 3 - A instalação de infra-estruturas de suporte das estações de radiocomunicação e respectivos acessórios, estão sujeitos a autorização municipal nos termos deste regulamento e do DL 11/2003 de 18 de Janeiro.
- 4 - O pedido de autorização deve ser instruído de acordo com o n.º 1 do artigo 4.º do presente regulamento.

Artigo 8.º - Autorização para Ocupação de Espaço do Domínio Público

- 1 - Está sujeita a prévia autorização municipal a ocupação de espaço do domínio público, designadamente nos seguintes casos:
 - a) A ocupação de espaço que seja directa ou indirectamente consequência da realização de obras;
 - b) A ocupação de espaço destinado a esplanadas ou qualquer outra utilização, designadamente, exposição ou comercialização de produtos e bens;
 - c) A ocupação de espaço, por armários de infraestruturas eléctricas, de telecomunicações, de gás, de TV cabo, suportes de publicidade, de informação ou animação urbana, ou ainda quaisquer dispositivos ou equipamentos de fornecimento de bens ou serviços
 - d) A utilização do subsolo sob redes viárias municipais ou de qualquer outro domínio público municipal ou ainda do espaço aéreo, pelos particulares e pelas entidades concessionárias das explorações de redes de telecomunicações, de electricidade, de gás, ou outras;
- 2 - O prazo de ocupação de espaço público, por motivo de obras, não pode exceder o prazo fixado nas licenças ou autorizações relativas às obras a que se reportam;
- 3 - O pedido de autorização deve ser instruído de acordo com o n.º 1 do artigo 4.º do presente regulamento.

Artigo 9.º - Destaque de Parcela

- 1 - O pedido de certidão relativa a destaque de parcela deve ser instruído de acordo com o n.º 1 do artigo 4.º do presente regulamento.

Artigo 10.º - Dispensa de Discussão Pública

São dispensadas de discussão pública as operações de loteamento que se encontrem abrangidas pelas seguintes condições:

- 1 - Não excedam nenhum dos seguintes limites:
 - a) 4 ha;
 - b) 75 fogos ou fracções autónomas;
 - c) 10% do número de habitantes da freguesia em que se insere a pretensão, referente ao último censo efectuado.
- 2 - Sem prejuízo do previsto em legislação específica, as alterações a operações de loteamento que embora tenham sido objecto de discussão pública, não impliquem:
 - a) Aumento do número de fogos, do número de pisos, ou variação de área de construção superior a 3 % da área bruta de construção inicial, prevista para cada lote;
 - b) Mudança de uso inicial.
- 3 - Estão ainda dispensadas de discussão pública, as operações de loteamento em área abrangida por plano de pormenor, que cumpram as condições previstas na alínea a) do n.º 3 do artigo 4º do RJUE.

Artigo 11.º - Operações Urbanísticas com Impacto Semelhante a um Loteamento

- 1 - Para efeitos de criação de áreas destinadas a espaços verdes de uso privado ou público, de infra-estruturas viárias e de equipamentos e aplicação do n.º 5 do artigo 57º do RJUE, as operações de edificação quando respeitem a edifício, ou a edifícios contíguos e funcionalmente ligados entre si, são consideradas em termos urbanísticos, como geradoras de um impacte semelhante a um loteamento, sempre que se verifique uma das seguintes condições:
 - a) Disponham de mais do que uma caixa de escadas de acesso comum a fracções ou unidades independentes, ainda que estas incluam uma ou mais áreas comuns;
 - b) Disponham de mais de 1.200,00 m² de área de construção, independentemente do uso a que se destinem;
 - c) Se trate de áreas comerciais, industriais e de serviços cuja área conjunta seja superior a 750 m² de área de construção;
 - d) Envolvam uma sobrecarga considerável dos níveis de serviço nas infra-estruturas e ou ambiente, designadamente, exigências de estacionamento, tráfego, ou outras;
 - e) Impliquem a criação de arruamentos públicos.
- 2 - As operações de edificação, abrangidas pelo disposto no número anterior, devem prever áreas destinadas à implantação de espaços verdes e de utilização colectiva, infra-estruturas viárias e equipamentos.

Artigo 12.º - Áreas para Espaços Verdes e de Utilização Colectiva, Infra-estruturas e Equipamentos

- 1 - Sempre que haja lugar à criação de áreas para espaços verdes e de utilização colectiva, infra-estruturas e equipamentos, nas situações referidas no artigo 42.º, artigo 43º e no n.º 5 do artigo 57º do RJUE, a sua localização, concepção e dimensão deve obedecer aos seguintes princípios fundamentais:
 - a) Assegurar um adequado enquadramento e qualificação do espaço urbano em que se integram;
 - b) Possuir forma e dimensão adequada aos objectivos funcionais pretendidos e serem capazes de satisfazer as necessidades básicas dos habitantes dos edifícios a construir, favorecendo as funções de lazer, repouso e convivência ao ar livre e em contacto directo com a natureza, ou a prática de actividades desportivas.

- c) O dimensionamento das áreas destinadas a Espaços Verdes de Utilização Colectiva e a Equipamentos deve cumprir, no mínimo, os parâmetros estabelecidos na Portaria 1136/01 de 25 de Setembro, ou legislação posterior. Estas áreas poderão ser afectas a um único daqueles fins, quando a Câmara Municipal assim o entenda por razões de ordem urbanística.
- 2 - As áreas referidas no número anterior, sejam as áreas de natureza privada, ou as áreas a integrar no domínio público municipal, devem possuir, respectivamente, acesso e frente para a via ou espaço público.
- 3 - As áreas destinadas a Espaços Verdes, quer se constituam como parcelas de natureza privada ou parcelas a ceder ao domínio público, serão realizadas pelo dono da obra ou promotor, mediante projecto específico a apresentar, conjuntamente com o projecto de especialidades da operação urbanística a que respeita.
- 4 - A Câmara Municipal decidirá, desde que satisfeitos os requisitos referidos nos números 1 e 2, se deve ou não haver lugar a cedências para os fins definidos na alínea h) do artigo 2º do RJUE.

Artigo 13.º - Compensação

- 1 - Para efeitos do n.º 4 do artigo 44.º do RJUE o pagamento das compensações ao Município pela não cedência das infra-estruturas e dos espaços verdes e de equipamentos a que se refere a alínea h) do artigo 2.º do mesmo diploma legal, será efectuada nos seguintes termos:
- a) Havendo lugar a cedência e quando na operação urbanística não seja contemplada a criação de qualquer área destinada a espaços verdes e de equipamentos de natureza privada, prevista no n.º 3 do artigo 43.º do RJUE, o proprietário fica obrigado ao pagamento da totalidade da compensação, nos termos do n.º 2 deste artigo.
- b) Quando na operação urbanística sejam contempladas áreas destinadas à implantação de espaços verdes e de utilização colectiva de natureza privada, a compensação nesta parte, será reduzida em 80%.
- c) Qualquer alteração posterior ficará sujeita à actualização do cálculo das compensações devidas nos termos do presente regulamento.
- 2 - A compensação poderá ser paga em numerário ou em espécie, nos termos definidos nos artigos 45.º e 46.º do presente Regulamento.

Artigo 14.º - Qualificações a Exigir aos Autores de Projectos de Operações de Loteamento

De acordo com o disposto na alínea a) no n.º 3 do artigo 4º do Decreto Lei n.º 292/95, de 14 de Novembro, e sem prejuízo da situações previstas na lei, os projectos de operações de loteamento urbano são dispensadas da constituição de equipas multidisciplinares nos seguintes casos:

- a) Quando a área integrada na operação de loteamento destinada a habitação ou outros fins for igual ou inferior a cinco mil metros quadrados e o número de fogos a erigir igual ou inferior a dez;
- b) Quando a área integrada na operação de loteamento, destinada a fins industriais ou de armazenagem, for igual ou inferior a dez mil metros quadrados.

Artigo 15.º - Peças Finais dos Projectos

Até à entrada em vigor do regime de verificação da qualidade e de responsabilidade civil nos projectos e obras de edificação, a que se refere o n.º 4 do artigo 128º do RJUE, o requerimento de licença ou autorização de utilização deve ser instruído com as peças finais do projecto de arquitectura e com as peças finais dos projectos de especialidades.

TÍTULO II - DISPOSIÇÕES TÉCNICAS RELATIVAS À EDIFICAÇÃO E URBANIZAÇÃO

CAPÍTULO I - EDIFICAÇÃO

Artigo 16.º - Vedações

- 1 - Sem prejuízo do previsto noutras disposições legais ou regulamentares, aquando do licenciamento ou autorização de operações urbanísticas, as vedações existentes ou a construir confinantes com as vias públicas deverão observar as seguintes regras:
 - a) O afastamento ao eixo da via será no mínimo de 5,00 metros, mas nunca inferior ao alinhamento das vedações preexistentes e ou confinantes, podendo no entanto a Câmara Municipal exigir um outro afastamento, em função das condicionantes urbanísticas locais;
 - b) As vedações não poderão exceder a altura de 2,00 metros relativamente à cota do passeio ou da via, se aquele não existir, excepto por motivos de topografia do terreno no seu estado natural e desde que, a altura dessa vedação não se eleve acima de 0,90 metros relativamente à cota natural mais elevada do terreno, ou do aterro que alterando essas cotas originárias possa eventualmente ser considerado, por critérios de resolução ou enquadramento urbanístico.
 - c) Deve ainda ser garantida a perfeita interligação visual e estética entre o muro alvo de transformação ou de construção e os muros confinantes com ele em terrenos vizinhos.
- 2 - Sem prejuízo do previsto em legislação específica e outras disposições definidas em loteamentos ou em planos de pormenor eficazes, a altura máxima permitida para as vedações não confinantes com a via pública, deverá respeitar os condicionalismos definidos nas alíneas b) e c) do número anterior sendo neste caso, as alturas referenciadas, sempre, às cotas naturais do terreno.
- 3 - Acima das alturas das vedações previstas nos números anteriores, poderá eventualmente admitir-se outro tipo de protecção, desde que, seja constituída por elementos vazados e esteja devidamente justificado o seu enquadramento urbanístico.
- 4 - Quando haja interesse na defesa dos valores paisagísticos, patrimoniais ou urbanísticos, ou na presença de soluções urbanísticas específicas, podem ser exigidas outras soluções para as vedações previstas neste artigo.

Artigo 17.º - Condições de Implantação das Edificações

- 1 - Sem prejuízo da definição constante no artigo 3.º do presente regulamento, das disposições dos artigos 58.º e 59.º do RGEU e dos artigos 24.º e n.º 2 do artigo 97.º do RPDM, na implantação das edificações deve atender-se aos princípios definidos nos números seguintes.
- 2 - A área de implantação das edificações deve ser definida de modo a garantir o cumprimento das condições mínimas de permeabilidade do solo prevista no RPDM, pelo que, a área de implantação máxima, não deverá exceder o valor de 60% da área do terreno objecto da operação urbanística. Deverá ainda ser considerado o somatório de todas as áreas exteriores pavimentadas com revestimento impermeável, designadamente:
 - a) Acessos e pátios de logradouros;
 - b) Arruamentos;
 - c) Qualquer outra superfície impermeabilizada que se destine a uso público.
- 3 - Quando se trate de superfícies revestidas a elementos em pedra ou prefabricados assentes sobre camada de areia ou equivalente pode ser deduzida à respectiva área assim pavimentada uma percentagem de 30%.

- 4 - Para determinar a área de impermeabilização dos edifícios, deverá ter-se em conta a definição constante no n.º 1 do artigo 3.º, a que se somarão todas as áreas impermeabilizadas envolventes do edifício.
- 5 - As varandas, as palas e alpendres não poderão exceder uma largura máxima de 1,50 m, para além dos limites de implantação definidos em loteamentos ou determinados por alinhamentos obrigatórios.
- 6 - As áreas de terreno a impermeabilizar aquando da elaboração de operações de loteamento deverão cumprir cumulativamente, os seguintes limites:
 - a) O somatório das áreas de implantação das construções previstas não poderá exceder 40% do somatório das áreas afectas aos lotes. Exceptuam-se os casos de loteamentos industriais em que as áreas das construções previstas não poderão exceder 60 % do somatório das áreas afectas aos lotes;
 - b) A área de implantação de cada uma das construções previstas não poderá exceder 60 % da área do próprio lote onde se insere;
 - c) A área afecta a arruamentos (faixas de rodagem, baías/parques de estacionamento e passeios) quer sejam de natureza pública quer sejam de natureza privada, não poderá exceder 30% da área do terreno objecto da operação de loteamento. Não serão contabilizadas, para este efeito, as áreas destinadas a alargamento de arruamentos existentes. Exceptuam-se do corpo desta alínea as situações relativas a terrenos de características excepcionais (topográficas, cadastrais e/ou urbanísticas) nas quais a Câmara Municipal poderá, depois de analisadas as justificações da solução apresentada e a razoabilidade desta aceitar um aumento do índice definido, sem contudo este ultrapassar o valor global de 40% da área total do terreno a lotear;
 - d) Independentemente dos parâmetros estabelecidos neste ponto, as construções a levar a efeito em cada um dos lotes devem, no acto do seu posterior licenciamento, cumprir as condicionantes expressas nos pontos 2, 3, 4 e 5 deste artigo;
 - e) As eventuais construções a levar a cabo nas áreas cedidas para efeito de equipamento, dada a natural indefinição das mesmas no momento da elaboração da operação do loteamento não serão consideradas no cálculo das áreas a impermeabilizar. De qualquer forma a área impermeabilizada, medida de acordo com o definido no ponto 2 deste artigo, resultante dessas construções quando, e se, elas forem concretizadas não deverá ultrapassar nunca o limite de 60 % da área do terreno a elas afecto, devendo contudo a Câmara Municipal avaliar do seu impacto em função do conjunto das construções autorizadas na respectiva operação de loteamento.

Artigo 18.º - Alinhamentos das Edificações

- 1 - O alinhamento das edificações será em regra apoiado numa linha paralela ao eixo das vias públicas que delimitam o terreno, e em relação ao qual devem ser definidos e cumpridos os afastamentos das edificações relativamente às vias.
- 2 - O alinhamento das edificações deverá ainda respeitar o alinhamento das edificações preexistentes e ou confinantes, de modo a garantir uma correcta integração urbanística e arquitectónica, devendo o respeito desse alinhamento ser materializado por elementos construtivos que façam parte integrante da construção pretendida e que, volumetricamente, a tornem respeitadora do alinhamento definido.
- 3 - Sem prejuízo do previsto em legislação específica, em planos municipais e loteamentos aprovados, ou de alinhamentos preexistentes marcantes, o alinhamento das edificações a construir ou ampliar, relativamente ao eixo das vias públicas não classificadas deve reger-se pelos valores definidos para as Estradas Municipais na legislação em vigor.

- 4 - Quando haja interesse na defesa dos valores paisagísticos ou patrimoniais, podem ser exigidas, se devidamente fundamentadas, outras soluções para os alinhamentos das edificações.

Artigo 19.º - Afastamentos das Edificações

- 1 - Sem prejuízo do disposto em legislação específica, bem como, no art. º 59.º e 60.º do RGEU, em planos de pormenor ou em loteamentos aprovados, os afastamentos das edificações aos limites das parcelas deverão garantir em igualdade de direito a construção nas parcelas ou lotes adjacentes devendo ainda obedecer às condições referidas nos números seguintes.
- 2 - Em regra não é de admitir que a edificação encoste aos limites das parcelas, excepto nos seguintes casos:
 - a) Quando se trate de construções anexas, e sejam cumpridas as restantes condições definidas no presente regulamento;
 - b) Em intervenções que impliquem continuidade de conjunto e desde que devidamente fundamentadas.
- 3 - O afastamento das edificações ao limite lateral das parcelas deverá garantir uma distância igual ou superior a metade da altura da respectiva fachada adjacente com um mínimo de 3,00 metros. Exceptuam-se os seguintes casos:
 - a) As intervenções que abranjam mais do que uma parcela de terreno, onde o afastamento relativamente às parcelas abrangidas poderá ser distinto, desde que devidamente fundamentado.
 - b) Quando se trate de parcelas confrontantes com o espaço público e desde que salvaguardadas questões de integração urbanística, patrimonial e paisagística.
- 4 - O afastamento de tardoz não poderá ser inferior a metade da altura da respectiva fachada e nunca inferior a 6,00 metros, em relação ao ponto mais desfavorável, excepto em situações pontuais, quando se verifique, cumulativamente condições particulares de cadastro, a edificação não exceda dois pisos e sem prejuízo de outras condicionantes legais.
- 5 - Os afastamentos referidos no número 3 devem ser medidos entre o limite lateral do lote e o alinhamento do plano da fachada.

Artigo 20.º - Profundidade dos Edifícios

- 1 - Sem prejuízo do previsto em legislação específica, neste regulamento, em loteamentos e em planos municipais eficazes, a profundidade dos edifícios de habitação ou de utilização mista, em banda ou com apenas duas fachadas livres opostas, não deverá exceder o valor de 17,00 m, incluindo nesta profundidade os corpos salientes da fachada. Exceptuam-se as seguintes situações:
 - a) Os pisos do rés-do-chão, e inferiores podem ter uma profundidade superior, desde que não sejam excedidos os valores de 25,00 metros, nem 60% da profundidade da parcela, e não se destine a uso habitacional;
 - b) Quando a edificação encostar a empenas existentes, a sua profundidade só poderá exceder a profundidade ou alinhamento da fachada posterior do edifício contíguo, desde que, seja respeitado esse alinhamento numa extensão igual ou superior à dimensão que se pretende crescer;
 - c) Situações especiais de geometria de cadastro desde que tecnicamente fundamentada a sua conveniência urbanística;
- 2 - Sem prejuízo do previsto em legislação específica, em loteamentos e em planos municipais eficazes, a profundidade dos edifícios que não incluam habitação pode ser superior ao valor referido na alínea a) do número anterior aplicando-se no entanto o disposto na alínea b) do mesmo número.

Artigo 21.º - Logradouros

Sem prejuízo do estabelecido em disposições regulamentares eficazes, os acessos e pátios a executar nos logradouros não poderão pôr em causa a permeabilidade mínima obrigatória, não sendo admissível a pavimentação das superfícies livres, por materiais impermeáveis, para além do índice máximo definido no artigo 17.º deste regulamento

A parte do logradouro e todos os espaços condominiais não edificados serão obrigatória e cuidadosamente tratados, ordenados e mantidos pelos respectivos proprietários como espaços livres e espaços verdes – hortas ou jardins.

Artigo 22.º - Balanços e Corpos Salientes

- 1 - Não é permitida a construção de corpos balançados sobre os passeios ou espaços públicos relativamente ao plano de fachada, com excepção de palas, ornamentos, varandas, toldos e anúncios, quando cumpram as condições definidas nos pontos seguintes.
- 2 - As varandas, as palas e os ornamentos devem obedecer às seguintes condições:
 - a) O balanço não deverá exceder metade da largura do passeio, devendo no entanto garantir uma distância mínima de 0,50 metros ao seu limite exterior.
 - b) Garantir uma altura livre não inferior a 2,50 metros até ao pavimento adjacente à fachada, na situação mais desfavorável.
 - c) Salvaguardar um afastamento aos edifícios contíguos ou às empenas laterais igual ou superior ao respectivo balanço, salvo quando se trate de soluções de conjunto devidamente justificadas em projecto.
- 3 - Os toldos, e elementos publicitários devem respeitar as condições do artigo 29.º deste regulamento não sendo no entanto, permitida qualquer saliência, relativamente ao plano da fachada em arruamentos sem passeios.

Artigo 23.º - Garagens

- 1 - Sem prejuízo do previsto em legislação específica, para o cálculo do dimensionamento dos espaços destinados a estacionamento colectivo ou particular de veículos ligeiros em estruturas edificadas, deve ser considerado um valor médio de 30,00 m² de área bruta por lugar, devendo ainda ser respeitadas as seguintes dimensões livres mínimas:
 - a) Profundidade – 5,00 metros;
 - b) Largura – 2,30 metros, quando se trate de uma sequência de lugares contíguos separados apenas por marcação no pavimento; 2,50 metros se o lugar for limitado por uma parede; 3,00 metros, quando se trate de lugares limitados por duas paredes laterais.
- 2 - A inclinação das rampas e acessos a garagens, bem como as respectivas concordâncias – com a via pública e com edificação ou correspondente espaço de estacionamento no interior do lote ou parcela – deve ser projectada e executada de tal modo que permita garantir uma acessibilidade eficaz, segura e confortável devendo ainda respeitar as condições previstas no artigo relativo a acessos a partir da via pública.

Artigo 24.º - Ventilações e Equipamentos de Climatização de Edifícios

- 1 - A dotação de condutas de ventilação em edifícios deve ter em conta a previsão das actividades propostas, bem como, futuras adaptações designadamente dos espaços destinados a comércio, serviços ou qualquer outra actividade prevista no projecto e respectiva propriedade horizontal.

- 2 - A instalação de condutas, de mecanismos de ventilação forçada e de aparelhos electromecânicos no exterior dos edifícios, apenas serão permitidas caso seja possível garantir uma correcta integração desses elementos no conjunto edificado, de modo a salvaguardar a sua identidade e imagem arquitectónica, bem como do espaço urbano em que aqueles se encontram inseridos.
- 3 - As instalações referidas no número anterior não poderão pôr em causa a salubridade dos locais

Artigo 25.º - Anexos

- 1 - Os anexos, são edifícios referenciados a um edifício principal, com função complementar da construção principal, destinados, designadamente, a garagens, arrumos ou apoio à fruição dos respectivos logradouros, e devem garantir uma adequada integração no local de modo a não afectar as características urbanísticas existentes, nos aspectos da estética, da insolação e da salubridade, devendo ainda obedecer aos seguintes critérios:
 - a) Não exceder 10% da área da parcela, nem 20% da área bruta da construção principal.
 - b) Não ter mais de um piso excepto situações devidamente justificadas pela topografia do terreno;
 - c) Não ter um pé-direito médio superior a 2,40 metros, no caso de possuir cobertura inclinada, e no máximo desta medida no caso de possuir cobertura plana.
- 2 - Para além das condições referidas no número anterior, quando os anexos encostarem aos limites do terreno, as empenas devem observar os seguintes critérios:
 - a) Deve obrigatoriamente ser adoptada uma implantação e uma solução arquitectónica que minimize o impacto sobre as parcelas confrontantes ou sobre o espaço público.
 - b) O somatório dos comprimentos dos alçados confrontantes com os terrenos vizinhos não poderá exceder 15,00 metros.
 - c) Ter uma cêrcea não superior a 2,70 metros caso não exista desníveis significativos entre os terrenos confrontantes. Em terrenos desnivelados não será permitido que a altura total relativamente ao terreno confrontante exceda 3,50 metros.

Artigo 26.º - Acessos a partir da Via Pública

- 1 - A criação de acessos a partir da via ou espaço público, independentemente de se tratar de acessos para veículos ou para peões, deve garantir uma concordância adequada e de modo a que a respectiva intercepção não afecte a continuidade do espaço público ou impeça condições de circulação seguras e confortáveis, para os peões.
- 2 - As condições de acessibilidade às áreas comuns dos edifícios deverão respeitar o referido no número anterior.

Artigo 27.º - Depósito de Resíduos Sólidos Urbanos

- 1 - Sem prejuízo de outras normas específicas, em todas as operações urbanísticas, designadamente, operações de loteamento e edificações urbanas, com um número de lotes ou fracções autónomas igual ou superior a 5, deve ser previsto um espaço destinado ao depósito de resíduos sólidos, dimensionado de acordo com as necessidades e o tipo de ocupação em causa e quando se justifique, a localização de um ECOPONTO.
- 2 - A área ou o espaço destinado para esse efeito deve garantir uma boa acessibilidade aos veículos de recolha de resíduos sólidos devendo ainda ser dada especial atenção às condições que permitam garantir uma adequada integração urbanística, de modo a não afectar o bem-estar das pessoas que vivam ou usufruam o espaço envolvente, bem como a salubridade e a estética das edificações e do local.

Artigo 28.º - Infra-estruturas de Telecomunicações e de Fornecimento de Energia

- 1 - A execução de redes e respectivos equipamentos das infra-estruturas de telecomunicações, de energia ou outras, necessários à realização de operações urbanística, pelos particulares e pelas entidades concessionárias das explorações, devem ser enterradas, apenas se admitindo o recurso a situações alternativas na impossibilidade da sua concretização.
- 2 - A localização de armários de infraestruturas em espaços do domínio público deve obedecer ao disposto no artigo 31.º do presente regulamento.

CAPÍTULO II - UTILIZAÇÃO DO ESPAÇO PÚBLICO E PUBLICIDADE**Artigo 29.º - Toldos Suportes Publicitários e Anúncios**

- 1 - Os toldos, os suportes publicitários, e os anúncios, a aplicar nas fachadas dos edifícios devem assegurar um afastamento horizontal mínimo de 0,50 metros relativamente ao extremo do passeio não sendo permitidos em arruamentos sem passeios, ou em que estes tenham uma largura de tal modo reduzida que inviabilize a aplicação dos referidos elementos.
- 2 - A altura livre entre o pavimento e qualquer saliência aplicada na fachada não deverá ser inferior a 2,30 metros.
- 3 - Sem prejuízo do cumprimento das restantes disposições legais, a publicidade e respectivos elementos de suporte a aplicar em edifícios devem integrar-se de modo a respeitar o seu traçado, sem provocar sobrecarga de imagens ou obstrução do espaço urbano, dos edifícios, bem como dos elementos arquitectónicos, designadamente, varandas, cornijas e cunhais., que os caracterizam e que interesse salvaguardar.

Artigo 30.º - Esplanadas

- 1 - A instalação de equipamento destinado à exploração de esplanadas deve garantir condições adequadas de circulação e segurança, pelo que as mesas, cadeiras e guarda-sóis, deverão ser colocados de modo a garantirem um afastamento mínimo de 1,50 metros, relativamente ao extremo do lance do passeio e assegurar uma largura livre de passagem nunca inferior a 1,20 metros relativamente a caldeiras de árvores, postes e outro mobiliário urbano, incluindo sinalética.
- 2 - Esta faixa deve ser limitada fisicamente por barreiras amovíveis de modo a garantir durante todo o período de funcionamento da esplanada o cumprimento do corpo deste artigo.
- 3 - Deve ainda ser garantida uma faixa de 3,50 metros de largura quando existirem acessos a garagens.
- 4 - A esplanada não deverá ocupar uma dimensão superior à largura do estabelecimento comercial que lhe dá apoio, salvo situações devidamente autorizadas, nem poderá interferir com o normal funcionamento de outras áreas comerciais.
- 5 - O mobiliário da esplanada só poderá ocupar a via pública durante o horário de funcionamento do espaço comercial que apoia, não podendo pois servir a área pública de depósito do mobiliário mesmo que recolhido junto à fachada do estabelecimento comercial.
- 6 - A qualidade e o estado de conservação do mobiliário devem ser adequadas à dignificação do espaço urbano.

Artigo 31.º - Infra-estruturas e outros Elementos Urbanos

- 1 - A ocupação do espaço do domínio público deve garantir adequadas condições de integração no espaço urbano, pelo que:
 - a) Não deverá criar dificuldades à circulação de peões nem comprometer a sua segurança;
 - b) Deverá respeitar as características urbanísticas dos locais, sem afectar negativamente os valores arquitectónicos da envolvente ou a visibilidade dos locais, designadamente, junto a travessias de peões e zonas de visibilidade de cruzamentos e entroncamentos;
 - c) Deverá respeitar uma medida mínima de passagem, livre de qualquer obstáculo de 1,20 metros.
- 2 - Encontram-se abrangidas pelo disposto no número anterior, designadamente, os armários de infraestruturas eléctricas, de telecomunicações, de gás, de TV cabo, suportes de publicidade, de informação ou animação urbana, ou ainda qualquer dispositivos ou equipamentos de fornecimento de bens ou serviços

CAPÍTULO III - OCUPAÇÃO DO ESPAÇO PÚBLICO PARA EFEITO DE OBRAS**Artigo 32.º - Tapumes e Balizas**

- 1 - Em todas as obras de construção ou reparação confinantes com o espaço público, é obrigatória a instalação de tapumes, cuja distância à fachada será fixada pelos correspondentes serviços desta Câmara Municipal.
- 2 - Quando não seja possível a colocação de tapumes, é obrigatória a colocação de balizas de comprimento não inferior a 2,00 metros, cumprindo a regulamentação vigente referente à sinalética apropriada. Estas balizas serão no mínimo duas e distarão no máximo 10,00 metros entre si.
- 3 - Em locais em que não seja possível ou seja inconveniente a colocação de tapumes, deverá ser estabelecido um sistema de protecção ao público, sob a forma de alpendre sobre o passeio, devidamente sinalizado com telas reflectoras e sempre que possível, recorrendo a técnicas de iluminação apropriadas.
- 4 - Sempre que a instalação de tapumes elimine a possibilidade de circulação pelos passeios existentes deverá ser garantido um passadiço pedonal, protegido, com a largura mínima de 1,00 metro devidamente sinalizado e iluminado. Este passadiço não poderá interferir com a livre circulação mecânica na faixa de rodagem, devendo ser garantida uma largura mínima para esta de 3,50 metros.
- 5 - A ocupação da via pública deverá ser sempre pelo menor tempo possível, competindo aos serviços municipais ajuizar dos prazos a conceder e mesmo da suspensão da licença de ocupação ou sua alteração se determinado e provado que esta ocupação já não é indispensável ao decurso e complementação dos trabalhos.

Artigo 33.º - Amassadouros e Depósitos

- 1 - Os amassadouros e depósitos de entulhos e de materiais deverão ficar no interior dos tapumes, sendo proibido utilizar, para tal efeito, o espaço exterior aos mesmos.
- 2 - Em casos especiais, devidamente justificados, os amassadouros e os depósitos, poderão situar-se no espaço público, sempre que a largura da rua e o seu movimento o permitam, devendo neste caso serem resguardados com taipais devidamente sinalizados e nunca de modo a prejudicar o trânsito.
- 3 - Os amassadouros não poderão assentar directamente sobre os pavimentos construídos das faixas de rodagem e dos passeios.
- 4 - Se das obras resultarem entulhos que tenham de ser vazados do alto, sê-lo-ão por meio de condutas fechadas para um depósito, igualmente fechado, de onde sairão para o seu destino.

Artigo 34.º - Remoção de Tapumes, Andaimos e Materiais

- 1 - Concluída a obra, ainda que não tenha caducado o prazo de validade da respectiva licença ou autorização, deverão ser imediatamente removidos da via pública os entulhos e materiais sobranes, e no prazo de 5 dias, os tapumes, andaimes e equipamentos.
- 2 - O dono da obra responderá pela reposição dos pavimentos que tiverem sido danificados no decurso da obra, devendo a sua configuração, solidez e alinhamento serem restituídos.
- 3 - O prazo para reparação das anomalias referidas no n.º 2 do presente artigo, será de 5 dias podendo ser superior sempre que o volume dos trabalhos a executar o justifique, desde que requerido atempadamente pelo dono da obra e aceite pela Câmara Municipal.
- 4 - A emissão de licença ou autorização de utilização, ou a recepção provisória das obras de urbanização, salvo os casos previstos na legislação em vigor, depende do cumprimento do referido nos números anteriores.
- 5 - Para garantia da reposição das condições iniciais do espaço público ocupado, deverá ser prestada caução de valor a definir pela Câmara Municipal, em função da área a ocupar e do tipo de acabamento existente. Este valor será calculado com base nos valores definidos no art.º 47º do presente regulamento, acrescido de outros referentes a mobiliário urbano.
- 6 - A caução será liberada no prazo de 30 dias após a realização da vistoria.

TÍTULO III - TAXAS DE URBANIZAÇÃO E COMPENSAÇÕES**CAPÍTULO I - TAXAS PELA EMISSÃO DE ALVARÁS****Artigo 35.º - Emissão de Alvarás**

A emissão de alvarás, seus aditamentos e alterações, previstos no RJUE, estão sujeitos ao pagamento das taxas aplicáveis, nos termos e nos valores definidos na tabela de taxas anexa ao presente regulamento.

Artigo 36.º - Utilização ou Alteração do Uso do Solo ou das Edificações

A emissão de alvarás de utilização ou de alteração do uso do solo ou das edificações, estão sujeitos ao pagamento das taxas aplicáveis, nos termos e nos valores definidos na tabela de taxas anexa ao presente regulamento.

Artigo 37.º - Deferimento Tácito

A emissão do alvará de licença ou autorização nos casos de deferimento tácito do pedido de operações urbanísticas está sujeita ao pagamento da taxa que seria devida pela prática do respectivo acto expresso.

Artigo 38.º - Renovação

Nos casos referidos no artigo 72º do RJUE, a emissão do alvará resultante de renovação da licença ou autorização está sujeita ao pagamento da taxa prevista para a emissão do alvará caducado, de acordo com as seguintes percentagens:

- a) 65% do valor das taxas aplicáveis, quando a obra não se encontre com a fase da estrutura concluída;
- b) 35% do valor das taxas aplicáveis, quando a obra se encontre com a fase da estrutura concluída.

Artigo 39.º - Prorrogações

Nas situações referidas no n.º 3 do artigo 53º e n.º 5 do artigo 58º do RJUE, a concessão de nova prorrogação está sujeita ao pagamento da taxa fixada de acordo com o seu prazo, estabelecida na tabela de taxas anexa ao presente regulamento.

Artigo 40.º - Execução por Fases de Obras de Urbanização

Em caso de execução por fases, as taxas poderão ser liquidadas de forma faseada e proporcionalmente à fase, desde que seja prestada caução nos termos do artigo 54º do RJUE.

CAPÍTULO II - ISENÇÃO E REDUÇÃO DE TAXAS**Artigo 41.º - Isenções e Reduções**

- 1 - Estão isentas do pagamento das taxas, as obras promovidas pelas seguintes entidades:
 - a) Estado, autarquias locais e suas associações e federações e quaisquer outros serviços, estabelecimentos e organismos, ainda que personalizados, compreendendo os institutos públicos que não tenham carácter empresarial;
 - b) As instituições de segurança social;
 - c) As pessoas colectivas de utilidade pública administrativa e de mera utilidade pública;
 - d) As instituições particulares de solidariedade social e entidades a estas legalmente equiparadas.
 - e) Os Conselhos Económicos Paroquiais, as Comissões Fabriqueiras, as Fábricas da Igreja ou outras entidades equiparadas.
- 2 - Mediante requerimento devidamente fundamentado, a Câmara Municipal pode isentar do pagamento de taxas as obras promovidas pelas seguintes entidades:
 - a) Associações, instituições cooperativas ou profissionais, desde que se destinem à realização dos correspondentes fins estatutários;
 - b) As entidades que celebrem protocolos de construção de habitações a custos controlados ao abrigo de contratos de desenvolvimento de habitação (CDH's) com a Autarquia;
 - c) Os particulares cujo rendimento do agregado familiar seja inferior a duas vezes o salário mínimo nacional, mediante demonstração da sua insuficiência económica, nos termos da lei sobre o apoio judiciário.
- 3 - As obras de reconstrução de edifícios construídos até 1971 e aos que estiverem classificados como A e B de acordo com o artigo 15.º do Regulamento Municipal de Salvaguarda da Área Central da Cidade de Vila Nova de Famalicão, promovidas pelos particulares terão uma redução de 50%.
- 4 - Para efeito do cumprimento do artigo 25.º do RJUE haverá lugar a redução de Taxa Municipal de Urbanização, quando as infra-estruturas a executar ultrapassem as exigíveis para operação urbanística em causa, de acordo com os seguintes critérios:
 - a) 15%, respectivamente, por cada infra-estrutura de abastecimento de água, de drenagem de águas residuais e de drenagem de águas pluviais;
 - b) 20%, quando se trate de correcção ou aumento do perfil transversal das vias rodoviárias, incluindo faixa de rodagem, passeios ou baias de estacionamento.

CAPITULO III - APLICAÇÃO E CÁLCULO DAS TAXAS MUNICIPAIS DE URBANIZAÇÃO**Artigo 42.º - Âmbito de Aplicação**

A taxa municipal pela realização, manutenção e reforço de infra-estruturas urbanísticas é devida nas seguintes operações urbanísticas:

- a) Operações de loteamento e suas alterações;
- b) Construção de edifícios e sua reconstrução, localizados em área não abrangida por alvará de loteamento;
- c) Ampliação de edifícios existentes em, pelo menos, um fogo ou fracção, ou quando exceda mais de 30 m² a área de pavimentos, localizados em área não abrangida por alvará de loteamento;
- d) Alteração da utilização de edifícios existentes, localizados em área não abrangida por alvará de loteamento.

Artigo 43.º - Cálculo da Taxa Municipal de Urbanização (TMU)

1 - O cálculo da TMU resulta da aplicação da seguinte fórmula:

$$TMU_{(euro)} = S_{(m^2)} \times C_{(euro / m^2)} \times (Y \times W)$$

Em que:

S (m²) é a área bruta de construção prevista na operação;

C (euro/m²) é o custo base da construção, reportando-se aos valores aprovados no ano imediatamente anterior pela Câmara Municipal, referente ao custo da respectiva construção, por metro quadrado, na área do município;

Y é um coeficiente dependente da localização da operação no município;

W é um coeficiente que depende do tipo de utilização das áreas a construir.

2 - Os coeficientes previstos no número anterior terão os seguintes valores:

Y = 0,35 dentro do Perímetro Urbano da cidade de Vila Nova de Famalicão e dentro dos limites aprovados para a elaboração dos Planos de Urbanização de Joane, Mogege e Pousada de Saramagos, de Riba D'Ave e de Ribeirão;

Y = 0,30 nas restantes áreas do concelho;

W = 0,007 quando a área de pavimentos se destine a habitação unifamiliar;

W = 0,011 quando a área de pavimentos se destine a habitação multifamiliar;

W = 0,016 quando se trate de operações de loteamento para habitação unifamiliar;

W = 0,023 quando se trate de operações de loteamento para habitação multifamiliar ou para indústria;

W = 0,023 quando a área de pavimentos se destine a indústria ou armazém;

W = 0,016 quando a área de pavimentos se destine a comércio ou serviços;

W = 0,007 quando a área de pavimentos se destine a anexos e/ou outras construções não contempladas nas situações anteriores, com um montante mínimo de TMU a pagar de € 125,00 valor este actualizado anualmente, nos termos estabelecidos no presente regulamento.

3 - Na determinação da taxa a aplicar em operações de alteração de uso ou ampliação de construções, o valor da TMU a pagar, será determinado pelo valor calculado para o uso pretendido e ou para a totalidade da área a ampliar, não havendo em qualquer caso lugar a reembolso.

Artigo 44.º - Alteração e Actualização

- 1 - A Assembleia Municipal, mediante proposta da Câmara Municipal, pode alterar ou introduzir novos critérios de definição dos valores dos factores ou novos coeficientes de cálculo da TMU, a integrar na fórmula prevista no n.º 1 do artigo 43.º do presente regulamento.
- 2 - O valor da taxa municipal de urbanização será automaticamente actualizado, a partir de 1 de Janeiro de cada ano, com base nos valores de **C**, definidos no n.º 1 do artigo 43.º do presente regulamento, aprovados pela Câmara Municipal, no ano imediatamente anterior.

CAPITULO IV - APLICAÇÃO E CÁLCULO DAS COMPENSAÇÕES**Artigo 45.º - Fórmula para o Cálculo**

- 1 - A compensação a pagar em cada caso será calculada de acordo com a seguinte fórmula:

$$Q = (K_1 \times K_2 \times A \times V) + B$$

Em que:

Q – é o valor da compensação a pagar;

K₁ – é um coeficiente que depende da capacidade construtiva em função da zona de construção em que se insere a operação, conforme definido na planta de ordenamento do Plano Director Municipal, sendo o cálculo feito para cada zona no caso do terreno abranger mais do que uma;

K₂ – é um coeficiente que depende da centralidade e acessibilidade do terreno em que se insere a operação;

A – é a área total, objecto de compensação, que deveria ser cedida para espaços verdes públicos e equipamentos de utilização colectiva, conforme definido em plano municipal de ordenamento do território ou, na sua falta, em legislação em vigor aplicável;

V – é o valor médio corrente, para efeitos de cálculo, do preço por metro quadrado de terreno urbanizado na área do município, fixando-se em € 25,00 (vinte e cinco euros), à data de aplicação deste regulamento;

B – é a soma dos valores a pagar por cada tipo de infra-estrutura preexistente, sendo os respectivos valores unitários fixados na Tabela de Compensações por Infra-estruturas a que se refere o artigo 47.º.

- 2 - Os coeficientes previstos no número anterior terão os seguintes valores:

K₁ = 2,50 em zona de aglomerado e expansão tipo 1;

K₁ = 1,70 em zona de aglomerado e expansão tipo 2;

K₁ = 1,20 em zona de aglomerado e expansão tipo 3, bem como outras não previstas expressamente neste número;

K₁ = 1,75 em zona industrial e/ou de armazenagem;

K₂ = 1,00 dentro do Perímetro Urbano da cidade de V. N. de Famalicão e nas freguesias de Joane, Riba d'Ave e Ribeirão.

Fora destas áreas, o **K₂** será igual a **0,9**, **0,8** ou **0,7**, conforme as distâncias medidas pelo traçado das ligações viárias, da área da operação à estrada municipal, regional ou nacional forem, respectivamente, inferior ou igual a 300 metros, superior a 300 metros e inferior ou igual a 750 metros ou superior a 750 metros.

- 3 - Os coeficientes e os valores constantes do presente artigo podem ser alterados pela Assembleia Municipal, sob proposta da Câmara Municipal.

- 4 - Para efeitos do cálculo da compensação pelas infra-estruturas existentes, efectuadas pelo município devem ser contabilizadas as áreas ou o comprimento dos arruamentos que confrontam com a área objecto da operação, a dividir por dois quando essa área confronte apenas com um dos lados do arruamento.

Artigo 46.º - Compensação em Espécie

- 1 - Sendo o pagamento da compensação feito em espécie, deverá ser determinado o seu montante, tendo em conta os seguintes procedimentos:
- Realização de uma avaliação, a efectuar por uma comissão composta por três elementos, sendo dois nomeados pela Câmara Municipal e um nomeado pelo interessado;
 - As decisões da comissão serão tomadas por maioria dos votos dos seus elementos.
- 2 - Quando 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:
- Se o diferencial for favorável ao Município, será o mesmo pago em numerário pelo promotor da operação urbanística;
 - Se o diferencial for favorável ao promotor, ser-lhe-á o mesmo entregue pelo Município.
- 3 - Se o valor proposto no relatório final da comissão referida no n.º 1 do presente artigo, não for aceite pela Câmara Municipal ou pelo promotor da operação urbanística, recorrer-se-á a uma comissão arbitral, que será constituída nos termos do artigo 118º do RJUE.

Artigo 47.º - Tabela de Compensações por Infra-estruturas

- 1 - Faz parte integrante do presente regulamento a seguinte tabela de compensações por infra-estruturas preexistentes, para cálculo do factor B:

Tipo de infra-estrutura	Valor (€)
Faixa de rodagem/estacionamento em semi-penetração	9,00/m ²
Faixa de rodagem/estacionamento em betão betuminoso	12,50/m ²
Faixa de rodagem/estacionamento em cubos de 1 ^a	14,00/m ²
Faixa de rodagem/estacionamento em cubos de 2 ^a	11,50/m ²
Passeios em betonilha esquartelada	17,50/m ²
Passeios em pedra chão	16,50/m ²
Passeios em cubos	30,00/m ²
Guias de granito 20 cm	45,00/m
Guias de granito 15 cm	35,00/m
Guias de granito 8 cm	25,00/m
Guias de betão	12,50/m
Rede de águas pluviais	37,50/m
Rede de abastecimento de água	32,50/m
Rede de saneamento	50,00/m

- 2 - Os valores constantes da tabela referida no número anterior, são actualizados automaticamente, em Janeiro de cada ano, baseados nos últimos indicadores económicos e em fórmulas destinadas ao cálculo de revisão de preços de obras públicas legalmente fixadas no ano imediatamente anterior.

- 3 - Sempre que forem previstas, no âmbito da operação, obras de melhoramento e remodelação dos arruamentos e infra-estruturas existentes, o seu valor, a calcular com base na tabela de compensações por infra-estruturas preexistentes, referida no n.º 1 do presente artigo, será deduzido do valor da compensação a pagar.

CAPITULO V - OUTRAS TAXAS

Artigo 48.º - Informação Prévia

O pedido de informação prévia no âmbito de operações de loteamento ou de obras de construção estão sujeitos ao pagamento das taxas fixadas na tabela de taxas anexa ao presente regulamento.

Artigo 49.º - Ocupação do Espaço Público

- 1 - A ocupação de espaços públicos está sujeita ao pagamento das taxas fixadas na tabela de taxas anexa ao presente regulamento.
- 2 - A utilização do subsolo sob redes viárias municipais ou de qualquer outro domínio público municipal, pelos particulares e pelas entidades concessionárias das explorações de redes de telecomunicações, de electricidade, de gás, ou outras, fica sujeita a prévia autorização municipal, ficando obrigadas ao pagamento das taxas estabelecidas na tabela anexa ao presente regulamento, quando delas não estejam isentas por diploma legal.
- 3 - Pelo deferimento do respectivo licenciamento são devidas as taxas de acordo com a tabela de taxas anexa ao presente regulamento.

Artigo 50.º - Vistorias

A realização de vistorias por motivo da realização de obras, está sujeita ao pagamento das taxas fixadas na tabela anexa ao presente regulamento.

Artigo 51.º - Operações de Destaque

O pedido de destaque ou a sua reapreciação, bem como a emissão da certidão relativa ao destaque, estão sujeitos ao pagamento das taxas fixadas na tabela de taxas anexa ao presente regulamento.

Artigo 52.º - Inscrição de Técnicos

O pedido de inscrição de técnico previsto no artigo 58.º deste Regulamento, está sujeito ao pagamento da taxa fixada na tabela de taxas

Artigo 53.º - Recepção de Obras de Urbanização

Os actos de recepção provisória ou definitiva de obras de urbanização estão sujeitos ao pagamento das taxas fixadas na tabela de taxas anexa ao presente regulamento.

Artigo 54.º - Assuntos Administrativos

Os actos e operações de natureza administrativa a praticar no âmbito das operações urbanísticas estão sujeitos ao pagamento na tabela de taxas anexa ao presente regulamento.

Artigo 55.º - Análise e Apreciação de Processos

A análise e apreciação de processos está sujeita ao pagamento das taxas previstas na tabela de taxas anexa ao presente regulamento, pagas aquando da apresentação do requerimento.

Artigo 56.º - Correção de Deficiente Instrução de Processos

- 1 - A correção de processos deficientemente instruídos, está sujeita ao pagamento das taxas previstas na tabela de taxas anexa ao presente regulamento, pagas aquando da apresentação do requerimento em que são apresentados os elementos em falta ou a correção dos elementos inicialmente apresentados.
- 2 - Caso o requerente, solicite a reapreciação do processo, por motivo fundamentado, em lapso que tenha ocorrido por parte da Câmara Municipal, não ficará este requerimento sujeito a qualquer taxa. Aplica-se o mesmo procedimento relativamente a aditamentos em que o requerente solicite a reapreciação do processo com base na mesma justificação

TÍTULO IV - DISPOSIÇÕES FINAIS**CAPÍTULO I - SANÇÕES****Artigo 57.º - Contra-ordenações**

- 1 - São puníveis como contra-ordenações:
 - a) As infracções ao presente Regulamento;
 - b) A não apresentação na Câmara Municipal da cópia do projecto de execução de arquitectura e das várias especialidades, nos termos do n.º 4 do artigo 80.º do DL 555/99, 16/12, no prazo de 60 dias a contar do início dos trabalhos relativos às operações urbanísticas, salvo justificação relevante e aceite, apresentada pelo promotor ou técnico.
- 2 - As contra-ordenações previstas nas alíneas anteriores são puníveis com a coima graduada € 100 a € 3750, no caso de pessoas singulares, ou até € 25 000, no caso de pessoas colectivas.
- 3 - Poderão ainda ser aplicadas sanções acessórias previstas na legislação geral em vigor:
 - a) A tentativa e a negligência;
 - b) Em caso de reincidência os montantes são elevados para o dobro.
- 4 - A competência para determinar a instauração dos processos de contra-ordenação, para designar o instrutor e para aplicar as coimas pertence ao Presidente da Câmara Municipal, podendo ser delegada em qualquer dos seus membros.

CAPÍTULO II - DISPOSIÇÕES COMPLEMENTARES**Artigo 58.º - Inscrição de Técnicos na Câmara Municipal**

- 1 - Os técnicos que elaborem projectos ou dirijam a execução de obras, podem inscrever-se na Câmara Municipal, mediante requerimento dirigido ao Presidente da Câmara Municipal.
- 2 - Aos técnicos inscritos a Câmara Municipal disponibilizará informação técnica relevante para o exercício da sua actividade.

Artigo 59.º - Actualização

As taxas previstas no presente regulamento e respectiva tabela, serão actualizadas anualmente, mediante aplicação do coeficiente que, em cada ano, vier a ser afixado para os arrendamentos comerciais.

Artigo 60.º - Dúvidas e Omissões

Os casos omissos e as dúvidas suscitadas na interpretação e aplicação do presente regulamento, que não possam ser resolvidos por recurso aos critérios legais de interpretação e integração de lacunas, serão submetidas para decisão dos órgãos competentes, nos termos da legislação em vigor.

Artigo 61.º - Entrada em Vigor

O presente regulamento entra em vigor 30 dias após a sua publicação na II.ª Série do Diário da República.

Artigo 62.º - Disposições transitórias

- 1 - O presente Regulamento aplica-se aos procedimentos que se iniciem após a data da sua entrada em vigor.
- 2 - Exceptua-se do número anterior o regime referente a taxas e compensação, o qual é aplicável também a todos os procedimentos que se encontrem em curso na data da entrada em vigor do presente Regulamento.
- 3 - Sem prejuízo do disposto no número anterior, a requerimento do interessado, o regime decorrente do presente regulamento poderá ser aplicável aos procedimentos em curso na data da sua entrada em vigor, mediante autorização, por despacho do Presidente da Câmara Municipal.
- 4 - Os valores referentes a taxas a aplicar aos procedimentos, serão reduzidos, durante o ano de 2003, em 30%.

Artigo 63.º - Norma Revogatória

Com a entrada em vigor do presente regulamento consideram-se revogados:

- a) O REGULAMENTO MUNICIPAL DE EDIFICAÇÕES URBANAS, aprovado pela Câmara Municipal em reunião de 28 de Março de 1966;
- b) O REGULAMENTO MUNICIPAL RESPEITANTE ÀS QUALIFICAÇÕES OFICIAIS A EXIGIR AOS AUTORES DE PROJECTOS DE OPERAÇÕES DE LOTEAMENTO, aprovado pela Assembleia Municipal em 24 de Setembro de 1999.
- c) O REGULAMENTO MUNICIPAL DE TAXAS E LICENÇAS, quanto aos seus artigos 1º, n.ºs 11, 15 e 16 e artigos 4º a 11º, bem como o artigo 13º, n.ºs 1 a 3 da Tabela de Taxas e Licenças correspondente;

Todas as disposições de natureza regulamentar, aprovadas pelo Município de Vila Nova de Famalicão, em data anterior à aprovação do presente Regulamento e que com o mesmo estejam em contradição.