



REGULAMENTO MUNICIPAL

“ ADMINISTRAÇÃO URBANÍSTICA - RMAU”

Regulamento Municipal n.º 3/2002

Aprovado em Câmara Municipal a 26/03/2002

Aprovado em Assembleia Municipal a 31/10/2002

Publicado em DR, nº 12, (apêndice 7), Série II, de 15/01/2003, Aviso nº 351/2003

Última Alteração:

Aprovada pela Assembleia Municipal a 30/09/2014

Republicado em DR, nº 209, Série II, de 29/10/2014.



REGULAMENTO MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO URBANÍSTICA - RMAU

Nota Justificativa

A entrada em vigor das alterações introduzidas pelo Decreto-lei n.º 136/2014, que aprovou o Sistema da Indústria Responsável (SIR), vieram tornar necessária nova alteração ao presente regulamento, tornando-o conforme com a legislação agora aprovada. A principal alteração verificada prende-se com a criação do Procedimento Especial de Legalização o qual será uma ferramenta útil na regularização de situações ilegais existentes ao nível da edificação no concelho. Paralelamente, procedeu-se à correcção de situações pontuais nomeadamente com uma densificação das obras de escassa relevância urbanística, e introdução de critérios ao nível do Sistema de Indústria Responsável para salvaguarda do equilíbrio urbano e ambiental.

Artigo 1.º

São renumerados os seguintes artigos 23.º a 49.º, 51.º a 53.º, 57.º a 76.º, 78.º a 89.º nos seguintes termos:

“CAPÍTULO III

Da Edificabilidade e Urbanização

Artigo 23.º

Definição e princípios gerais

Artigo 24.º

Nos edifícios

Artigo 25.º

Operações de loteamento /obras de urbanização

SECÇÃO III

Da vedação dos prédios

Artigo 26.º

Muros ou outro tipo de vedação não confinantes com a via pública/outros espaços públicos

Artigo 27.º



REGULAMENTO MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO URBANÍSTICA - RMAU

**Muros ou outro tipo de Vedação confinantes com a via pública ou outros
espaços públicos**

CAPITULO IV

Da Execução das Obras

SECÇÃO I

Responsabilidades

Artigo 28.º

Disposições Gerais

Artigo 29.º

Deveres dos técnicos responsáveis pela direção ou fiscalização da obra

Artigo 30.º

Deveres do dono da obra

SECÇÃO II

Normas a Observar na Execução de Obras

Artigo 31.º

**Informação sobre o início dos trabalhos
e o responsável pelos mesmos**

Artigo 32.º

Contraordenação

Artigo 33.º

Segurança na execução das obras

Artigo 34.º

Ocupação do espaço público

Artigo 35.º

Ocupação de espaço público por motivo de obras

Artigo 36.º

Amassadouros, depósitos de materiais e de entulho

Artigo 37.º

Limpeza da área e reparação dos estragos

SECÇÃO III

Restrições

Artigo 38.º

Pavimento da via pública



REGULAMENTO MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO URBANÍSTICA - RMAU

Artigo 39.º

Águas pluviais

CAPÍTULO V

Áreas para espaços verdes e de utilização coletiva, infraestruturas e equipamentos

Artigo 40.º

Parâmetros e dimensionamentos

Artigo 41.º

Impacte urbanístico relevante ou semelhante a loteamento

Artigo 42.º

Cedências

Artigo 43.º

Compensação

Artigo 44.º

Condicionantes

Artigo 45.º

Regras de gestão das áreas para espaços verdes e de utilização coletiva, infraestruturas e equipamentos

CAPÍTULO VI

Da urbanização em geral

Artigo 46.º

Obras de urbanização e ou loteamento

Artigo 47.º

Contratos de urbanização

Artigo 48.º

Da delimitação dos lotes

Artigo 49.º

Rede viária

CAPÍTULO VII

Manutenção e Conservação das Edificações e dos Prédios

Artigo 51.º

Obrigações de conservar os prédios

Artigo 52.º



REGULAMENTO MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO URBANÍSTICA - RMAU

Ruína iminente

CAPÍTULO VIII

Infraestruturas de telecomunicações, de energia e outras

Artigo 53.º

Infraestruturas

CAPÍTULO IX

Do Procedimento Especial de Legalização

CAPÍTULO X

Taxas

SECÇÃO I

Disposições gerais

Artigo 57.º

Do regime de aplicação e cobrança de taxas

Artigo 58.º

Autoliquidação

Artigo 59.º

Reduções específicas no pagamento das taxas

SECÇÃO II

Taxas das operações urbanísticas em geral

Artigo 60.º

Taxas pela apreciação dos pedidos

Artigo 61.º

Taxas pela emissão de alvará de licença, pela admissão de comunicação prévia de loteamento e respetivas alterações

Artigo 62.º

Taxas pela emissão de alvará de licença, pela admissão de comunicação prévia de obras de urbanização e respetivas alterações

Artigo 63.º

Taxa de receção provisória e ou definitiva de obras de urbanização

Artigo 64.º

Taxa de destaque de parcela

Artigo 65.º



REGULAMENTO MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO URBANÍSTICA - RMAU

Taxas pela emissão de alvará de licença e pela admissão de comunicação prévia de trabalhos de remodelação de terrenos e respetivas alterações

Artigo 66.º

Taxa pela emissão de alvará de licença e pela admissão de comunicação prévia de edificação, outras operações urbanísticas e respetivas alterações

Artigo 68.º

Taxas pela realização das operações e entidades elencadas no artigo 7.º do Regime Jurídico da Urbanização e Edificação

Artigo 69.º

Taxa pela emissão de alvarás de licença ou de comunicação prévia parcial

Artigo 70.º

Taxa de prorrogação de prazo para execução da obra e conclusão de obras inacabadas

Artigo 71.º

Taxa pela ocupação da via pública por motivo de obras

Artigo 72.º

Taxas pela realização de vistorias

Artigo 73.º

Taxa pela emissão de alvarás de autorização de utilização e de alteração do uso

Artigo 74.º

Taxas pela prestação de serviços de natureza administrativa

Artigo 75.º

Taxas relativas aos postos de abastecimento de combustíveis e outras instalações de armazenagem de produtos de petróleo e seus derivados

Artigo 76.º

Sistema de Indústria Responsável — SIR

Artigo 78.º

Seguros de responsabilidade civil

Secção III

Encargos devidos pela Realização, Reforço e Manutenção de Infraestruturas Urbanísticas e Compensações

Artigo 79.º

Objeto



REGULAMENTO MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO URBANÍSTICA - RMAU

Artigo 80.º

Âmbito de aplicação

Artigo 81.º

Determinação do valor da Taxa

Artigo 82.º

Compensação em espécie

CAPITULO XI

Situações Específicas

Artigo 83.º

Deferimento tácito

Artigo 84.º

Propriedade horizontal

CAPITULO XII

Disposições Finais e Complementares

Artigo 85.º

Atualização

Artigo 86.º

Dúvidas e omissões

Artigo 87.º

Entrada em vigor

Artigo 88.º

Regime Transitório

Artigo 89.º

Norma revogatória”

Artigo 2º

É alterada a redacção dos seguintes artigos:

“Artigo 2.º

Definições

Para efeitos do presente Regulamento, para além das definições constantes do RJUE, entende -se por:

- r) Estimativa do custo total da obra: A estimativa orçamental das obras de edificação sujeitas a licenciamento, ou comunicação prévia e legalização



REGULAMENTO MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO URBANÍSTICA - RMAU

obedecerá ao valor médio de construção por metro quadrado fixado anualmente por portaria.

É elaborada com base no valor unitário de custo de construção fixado de acordo com a seguinte fórmula:

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

E — corresponde ao valor do custo de construção por metro quadrado de área de construção;

C_m — corresponde ao valor médio de construção por metro quadrado, fixado por Portaria, publicada anualmente;

K — corresponde ao fator a aplicar a cada tipo de obra, sendo:

- i) Habitação unifamiliar ou multifamiliar — 0,70;
- ii) Arrumos, instalações técnicas, garagens e anexos — 0,40;
- iii) Comércio, serviços e multiusos — 0,60;
- iv) Estabelecimentos ou conjuntos comerciais, com área de construção superior a 2000m², indústrias e armazéns — 0,45;
- v) Instalações adstritas à atividade florestal, agrícola, pecuária e de exploração de recursos geológicos (excepto indústrias) — 0,30;
- vi) Muros (m²) — 0,035.

Artigo 6.º

Obras de escassa relevância urbanística isenção de licença e de comunicação prévia

1 - Para efeitos do disposto na alínea i) do n.º 1 e n.º 3 do artigo 6º-A do RJUE, são consideradas de escassa relevância urbanística as seguintes obras:

- r) A ampliação de muros de vedação existentes devidamente autorizados confinantes com a via pública, até à altura de 1,50 m;
- s) A simples abertura ou ampliação de vãos em muros de vedação, confinantes com o domínio público, desde que a intervenção não exceda a largura de 1,20 m, o portão introduzido não invada o domínio público, apresente características idênticas a outros preexistentes, caso existam, e não sejam alteradas as demais características do muro, excetuando-se as áreas sob jurisdição do EP - Estradas de Portugal;



REGULAMENTO MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO URBANÍSTICA - RMAU

- t) A instalação, construção, reconstrução, ampliação, alteração, conservação e exploração das instalações de armazenamento de combustíveis não sujeitas a licenciamento, bem como a execução e entrada em funcionamento das redes de distribuição de combustíveis, definidas na respetiva legislação específica, desde que obedeçam as disposições constantes em PMOT eficaz e sem prejuízo do cumprimento dos requisitos e condições técnicas definidos nas respetivas Portarias.

Artigo 58º

Autoliquidação

O depósito dos montantes para pagamento, por autoliquidação, das taxas devidas pela realização de determinadas operações urbanísticas pode ser efetuado à ordem do município de Estarreja, na sua conta bancária, que se encontra divulgada no sítio da internet (www.cm-estarreja.pt) e nos serviços de atendimento e tesouraria do município.”

Artigo 3º

São criados os seguintes artigos:

“Artigo 21.º

Critérios morfológicos e estéticos

1- Em quaisquer operações urbanísticas constituem fatores condicionadores do deferimento de licenciamento do pedido ou do cumprimento de normas em caso de comunicação prévia:

- a) O respeito pelos alinhamentos dos vãos, dos pisos, beirados e platibandas, sempre que a construção a erigir se encoste entre construções cujas características confirmam harmonia e continuidade na leitura da fachada sobre a rua;
- b) Caso não existam planos de urbanização, planos de pormenor ou de alinhamentos e cêrceas para áreas específicas e haja interesse em preservar a morfologia urbana dessas áreas, as características das edificações ficam condicionadas pelas características dominantes do conjunto dos edifícios vizinhos ou envolventes.



REGULAMENTO MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO URBANÍSTICA - RMAU

2- A Câmara Municipal poderá indeferir quaisquer projetos suscetíveis de comprometerem, pela localização, aparência, proporções ou materiais indicados, os conjuntos urbanos existentes.

Artigo 22.º

Critérios de avaliação de idoneidade da utilização dos edifícios e suas frações

1 — A aferição da idoneidade deve ser efetuada mediante a apresentação dos seguintes elementos:

- a) Termo de responsabilidade subscrito pelo técnico autor do projeto, ou por pessoa legalmente habilitada a ser autor de projeto, nos termos do regime jurídico que define a qualificação profissional exigível aos técnicos responsáveis pela elaboração e subscrição de projetos, no qual declare conhecer e cumprir as normas legais e regulamentares aplicáveis à utilização pretendida;
- b) Memória descritiva e justificativa, na qual deve ser identificada e fundamentada, pelo técnico autor do projeto ou pessoa legalmente habilitada, nos termos da alínea anterior, a idoneidade referida.

Artigo 50.º

Conclusão e receção de obras de urbanização

1 — A vistoria com vista à receção provisória das obras de urbanização destina -se à verificação da conformidade da obra com o projeto aprovado e do bom funcionamento das infraestruturas executadas.

2 — Aquando da receção provisória das obras de urbanização pelos serviços municipais, devem verificar -se as seguintes condições:

- a) Todas as infraestruturas devem estar devidamente executadas e em correto funcionamento, bem como o sistema de rega e iluminação pública;
- b) Todos os lotes e parcelas devem estar devidamente piquetados e assinalados, por meio de marcos;
- c) As áreas cedidas ao Município devem encontrar -se desocupadas e limpas de quaisquer resíduos.



REGULAMENTO MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO URBANÍSTICA - RMAU

d) As áreas destinadas a espaços verdes, ainda que se tratem de parcelas de natureza privada, devem estar devidamente ajardinadas e arborizadas, bem assim, sem prejuízo de circunstâncias excepcionais evidentemente justificadas e autorizadas pela Câmara Municipal, com o mobiliário urbano previsto devidamente instalado;

e) As placas de toponímia devem estar colocadas nos arruamentos e espaços públicos.

3 — Procede -se à receção definitiva das obras de urbanização pelos serviços municipais, caso as obras não evidenciem degradação motivada por defeitos dos materiais utilizados ou má execução dos trabalhos.

CAPÍTULO IX

Do Procedimento Especial de Legalização

Artigo 54.º

Procedimento de legalização

1 - Nos casos de edificações já concluídas sem procedimento de controlo prévio e não dotadas de autorização de utilização é desencadeado o procedimento de legalização a que se refere o presente capítulo.

2 - Sempre que, da apreciação da pretensão se conclua não ser necessária a realização de obras de correção ou adaptação do edifício, a deliberação final do procedimento de legalização pronuncia-se simultaneamente sobre a regularização da obra e da utilização pretendida.

3 - O prazo para proceder ao pedido de emissão do alvará de autorização de utilização, é de 30 dias contados da data da notificação da deliberação referida no número anterior, o qual é sempre precedido do pagamento das taxas devidas.

4 - É simultaneamente aplicável aos procedimentos de legalização, com as necessárias adaptações, o regime de pagamento em prestações do montante de taxas devido, bem como da reclamação graciosa ou impugnação judicial, previstos no artigo 117.º, n.º 2 e 3, do RJUE.

Artigo 55.º

Instrução do procedimento de legalização



REGULAMENTO MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO URBANÍSTICA - RMAU

1 - O procedimento a que se refere o artigo anterior inicia-se com um requerimento instruído com os elementos definidos em Portaria para o licenciamento da obra, com exceção dos seguintes:

- a) Apólice de seguro de acidentes de trabalho, apólice de seguro de construção, plano de segurança e saúde e alvará de construção civil;
- b) Estimativa do custo total da obra;
- c) Calendarização da execução da obra;
- d) Livro de Obra;
- e) Projeto de estabilidade, abastecimento de água e drenagem de águas residuais (saneamento e pluviais), sendo substituído por termo de responsabilidade passado por técnico legalmente habilitado para o efeito, em que este se responsabiliza pelos aspetos e características estruturais da obra realizada, bem como pelo correto funcionamento das redes de abastecimento de água e drenagem de águas residuais (saneamento e pluviais);
- f) Projeto de alimentação e distribuição de energia elétrica ou ficha eletrotécnica, caso o edifício já se encontre alimentado diretamente pela rede de distribuição e disso seja apresentada a respetiva prova;
- g) Projeto de ITED, sendo substituído por termo de responsabilidade de execução das instalações telefónicas de telecomunicações ou documento comprovativo de que o edifício já se encontra ligado à rede pública e disso faça prova;
- h) Estudo de comportamento térmico, caso o requerente apresente certificado energético;
- i) Projeto de acondicionamento acústico, caso o requerente apresente avaliação acústica;
- j) Ficha com os elementos estatísticos devidamente preenchida;
- k) Documento comprovativo da prestação de caução, quando aplicável;
- l) Projeto de instalação de gás, sendo substituído por certificado de inspeção de instalação de gás que ateste que o edifício é servido pela rede de gás.



REGULAMENTO MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO URBANÍSTICA - RMAU

2 - O disposto no número anterior, não prejudica as exigências legais especificamente dirigidas ao exercício de atividades económicas, sujeitas a regime especial que se pretendam instalar e fazer funcionar nos edifícios a legalizar.

3 - Poderá dispensar-se a apresentação de alguns dos elementos referidos nas alíneas e) a n), do n.º 1, desde que à data da construção não houvesse previsão legal da sua exigência.

4 - Nas situações referidas no número anterior, competirá ao requerente, fazer prova bastante da data da realização da operação urbanística, servindo-se para o efeito dos seguintes meios:

- a) Certidão de registo predial e matricial;
- b) Escritura pública ou outros documentos comprovativos;
- c) Registos fotográficos;
- d) Inquirição de testemunhas até ao máximo de três;
- e) Pericial;
- f) Documento comprovativo de entidade pública.

5 — Compete à Câmara Municipal valorar a prova apresentada, justificando a rejeição ou indeferimento da mesma, podendo a Câmara Municipal estimar a data da realização da operação urbanística.

6 - A dispensa dos elementos instrutórios prevista nos números anteriores, é suscetível de aplicação aos procedimentos de legalização respeitantes a obras de ampliação ou alteração, executadas sem o necessário controlo prévio à data da sua realização, em edifícios licenciados.

Artigo 56.º

Deliberação e título da legalização

1 - A deliberação final do procedimento de legalização a que se refere o n.º 2, do artigo 44.º-A, é precedida de vistoria municipal, a qual pode ser substituída por termo de responsabilidade de técnico legalmente habilitado para o efeito nos termos da lei sobre a qualificação profissional dos técnicos subscritores de projetos.



REGULAMENTO MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO URBANÍSTICA - RMAU

2 - Caso da vistoria resulte a necessidade de efetuar obras de correção ou adaptação no edifício existente o interessado terá de elaborar os projetos correspondentes e a execução das obras é titulada por um alvará de obras de edificação cujo requerimento deve ser feito nos termos da legislação em vigor, seguindo-se o requerimento de autorização de utilização nos termos legalmente definidos.

3 - Caso da vistoria não resulte a necessidade de efetuar obras de correção ou adaptação no edifício, a deliberação final, que se pronuncia simultaneamente sobre as obras e a utilização do edifício, é titulada por alvará de autorização de utilização, com menção expressa de que o edifício a que respeita foi objeto de legalização.

CAPÍTULO X

Taxas

SECÇÃO II

Artigo 67.º

Taxas devidas pelo procedimento de legalização

Pelo procedimento especial de legalização é devido o pagamento das taxas correspondentes à emissão de alvará de licença de edificação e taxa devida pela emissão de alvará de autorização de utilização.

Artigo 77.º

Sistema de indústria responsável (SIR) - Critérios

1 — Pode ser autorizada a instalação de estabelecimento industrial a que se refere a parte 2 -A e B do Anexo I ao SIR, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 169/2012, de 1 de agosto, em edifício cujo alvará de utilização admita comércio ou serviços ou em prédio urbano destinado a habitação, desde que não haja impacto relevante no equilíbrio urbano e ambiental, e sem prejuízo do disposto em PMOT eficaz ou alvará de loteamento.

2 — Para salvaguarda do equilíbrio urbano e ambiental, a instalação dos estabelecimentos industriais referidos no número anterior deve obedecer aos seguintes critérios:

a) Obtenção de autorização da totalidade dos condóminos, em edifícios constituídos em regime de propriedade horizontal ou, na eventualidade de não existir condomínio constituído, a autorização de todos os proprietários do edifício;



REGULAMENTO MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO URBANÍSTICA - RMAU

- b) Os efluentes resultantes da atividade a desenvolver devem ter características similares às águas residuais domésticas;
- c) Os resíduos sólidos resultantes da atividade a desenvolver devem apresentar características semelhantes a resíduos sólidos urbanos;
- d) Não podem produzir fumos, cheiros ou resíduos não referidos nas alíneas anteriores, que afetem negativamente as condições de salubridade existentes;
- e) O ruído resultante da laboração não deve causar incómodos a terceiros, garantindo - se o cabal cumprimento do disposto no artigo 13.º do Regulamento Geral do Ruído;
- f) O estabelecimento industrial a instalar deverá garantir as condições de segurança contra incêndios em edifícios, nos termos do disposto no Regulamento de Segurança Contra Incêndios em Edifícios.”

Artigo 4º

As presentes alterações entrarão em vigor no dia seguinte à sua aprovação e publicação.

Artigo 5º

É republicado na íntegra o novo Regulamento Municipal de Administração Urbanística de Estarreja.

CAPÍTULO I

Disposições gerais

Artigo 1.º

Âmbito e objeto

1 - O presente Regulamento estabelece os princípios e fixa as regras aplicáveis às diferentes operações urbanísticas, respetivos usos ou atividades, de forma a disciplinar a ocupação do solo e a qualidade da edificação, a preservação e defesa do meio ambiente, da salubridade, segurança e saúde pública no Município de Estarreja.

2 - O presente Regulamento visa ainda fixar e definir as regras e critérios referentes às taxas devidas pela realização, manutenção e reforço de infraestruturas urbanísticas, compensação, bem como pela emissão dos alvarás e reconhecimento de títulos das



REGULAMENTO MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO URBANÍSTICA - RMAU

diferentes operações urbanísticas e ainda pelos serviços técnico-administrativos prestados.

Artigo 2.º **Definições**

Para efeitos do presente Regulamento, para além das definições constantes do RJUE, entende -se por:

- a) *Agglomerado urbano* — espaço territorial definido para a freguesia;
- b) *Alinhamento* — linha que define a implantação do edifício ou vedações pressupondo afastamento a linhas de eixos de vias ou a edifícios fronteiros ou adjacentes e ainda aos limites do prédio bem como aos perfis de arruamentos, no caso de não existir edificação;
- c) *Altura da edificação* — a altura da edificação é a dimensão vertical medida desde a cota de soleira até ao ponto mais alto do edifício, incluindo a cobertura e demais volumes edificados nela existentes, mas excluindo chaminés e elementos acessórios e decorativos, acrescida da elevação da soleira, quando aplicável;
- d) *Andar* — piso(s) de um edifício situado(s) acima do pavimento do rés -do -chão;
- e) *Andar recuado* — volume habitável com um só piso e correspondente ao andar mais elevado do edifício em que, pelo menos, duas das fachadas são recuadas em relação às fachadas dos pisos inferiores;
- f) *Anexo* — edifício destinado a um uso complementar e dependente do edifício principal, como por exemplo garagens, arrumos, etc.;
- g) *Área de construção* – o somatório das áreas de todos os pisos, acima e abaixo da cota da soleira, incluindo em cada piso a espessura das paredes exteriores, os espaços de circulação cobertos (átrios, galerias, corredores, escadas e caixas de elevador) e os espaços exteriores cobertos (alpendres, telheiros, varandas e terraços cobertos), mas excluindo as áreas em sótão e em cave sem pé-direito regulamentar.
- h) *Área de pavimentos* – soma das áreas brutas de todos os pisos, medidas pelo perímetro exterior da construção, excluindo caves destinadas a garagens e arrecadações e sótãos destinados a arrecadações, quando uns e outros se



REGULAMENTO MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO URBANÍSTICA - RMAU

destinem diretamente aos utentes dos edifícios, não constituindo frações autónomas;

- i) *Área de Impermeabilização* — soma da área total de implantação mais a área resultante dos solos pavimentados com materiais impermeáveis ou que propiciem o mesmo efeito, expressa em metros quadrados.
- j) *Área de implantação* — a área de implantação de um edifício é a área de solo ocupada pelo edifício. Corresponde à área de solo contido no interior de um polígono fechado que compreende:
 - O perímetro exterior do edifício com o solo;
 - O perímetro exterior das paredes exteriores dos pisos em cave;
- k) *Balanço* — medida do avanço de qualquer saliência, incluindo varandas, tomada para além dos planos gerais de fachada, excluindo beirais;
- l) *Cave* — piso(s) de um edifício situado(s) abaixo do pavimento do rés -do -chão;
- m) *Corpo balançado* — elemento saliente, fechado e em balanço relativamente aos alinhamentos dos planos gerais;
- n) *Desvão de telhado* — é o espaço compreendido entre as vertentes inclinadas onde assenta o revestimento da cobertura e a esteira horizontal;
- o) *Edifício* — um edifício é uma construção permanente, dotada de acesso independente, coberta, limitada por paredes exteriores ou paredes-meeiras que vão das fundações à cobertura, destinada a utilização humana ou a outros fins;
- p) *Equipamento lúdico ou de lazer* — edificação, não coberta, de qualquer construção que se incorpore no solo com carácter de permanência, para finalidade lúdica ou de lazer;
- q) *Edifício de utilização mista* — aquele que inclui mais do que um tipo de utilização;
- r) *Estimativa do custo total da obra- A estimativa orçamental das obras de edificação sujeitas a licenciamento, ou comunicação prévia e legalização obedecerá ao valor médio de construção por metro quadrado fixado anualmente por portaria.*
É elaborada com base no valor unitário de custo de construção fixado de acordo com a seguinte fórmula:



REGULAMENTO MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO URBANÍSTICA - RMAU

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

E — corresponde ao valor do custo de construção por metro quadrado de área de construção;

Cm — corresponde ao valor médio de construção por metro quadrado, fixado por Portaria, publicada anualmente;

K — corresponde ao fator a aplicar a cada tipo de obra, sendo:

i) Habitação unifamiliar ou multifamiliar — 0,70;

ii) Arrumos, instalações técnicas, garagens e anexos — 0,40;

iii) Comércio, serviços e multiusos — 0,60;

iv) Estabelecimentos ou conjuntos comerciais, com área de construção superior a 2000m², indústrias e armazéns — 0,45;

v) Instalações adstritas à atividade florestal, agrícola, pecuária e de exploração de recursos geológicos (excepto indústrias) — 0,30;

vi) Muros (m²) — 0,035.

- s) *Frente da parcela ou lote* — é a dimensão do prédio confinante com a via pública;
- t) *Índice de impermeabilização* — é a relação estabelecida entre a área de impermeabilização e a área de terreno que serve de base à operação urbanística;
- u) *Infraestruturas locais* — as que se inserem dentro da área objeto da operação urbanística e decorrem diretamente desta;
- v) *Infraestruturas gerais* — as que, tendo um carácter estruturante ou previstas em Plano Municipal de Ordenamento do Território, servem ou visam servir mais do que uma operação urbanística, sendo da responsabilidade da autarquia;
- w) *Infraestruturas de ligação* — as que estabelecem a ligação entre as infraestruturas 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 diretamente apoiadas;
- x) *Infraestruturas especiais* — as que não se inserindo nas categorias anteriores, eventualmente previstas em PMOT, devam pela sua especificidade, implicar a prévia determinação de custos imputáveis à operação urbanística em si, sendo o respetivo montante considerado como decorrente da execução de infraestruturas locais;



REGULAMENTO MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO URBANÍSTICA - RMAU

- y) *Logradouro* — um logradouro é um espaço ao ar livre, destinado a funções de estadia, recreio e lazer, privado, de utilização coletiva ou de utilização comum, e adjacente ou integrado num edifício ou conjunto de edifícios;
- z) *Lugar de estacionamento* — área destinada exclusivamente ao estacionamento de um veículo referente ao domínio privado e ou ao domínio público;
- aa) *Marquise* — o espaço envidraçado normalmente em varandas das fachadas dos edifícios, fechado, na totalidade ou em parte, por estruturas fixas ou amovíveis, com exclusão da cobertura de terraços;
- bb) *Polígono base de implantação* — perímetro que demarca a área máxima na qual pode ser implantado o edifício numa parcela ou lote, contendo a área de implantação;
- cc) *Prédio* — um prédio é uma parte delimitada do solo juridicamente autónoma, abrangendo as águas, plantações, edifícios e construções de qualquer natureza nela incorporados ou assentes com carácter de permanência;
- dd) *Rés do chão* — pavimento de um edifício que apresenta em relação à(s) via(s) pública(s) confinante(s) ou em relação à cota natural do terreno, enquanto condicionante da sua implantação, uma diferença altimétrica até um metro, medida no ponto médio da frente principal do edifício;
- ee) *Unidades de ocupação*:
- Para fins habitacionais: corresponde ao somatório do número de fogos;
- Para comércio e ou serviços:
- Para áreas de unidades ou frações até 100m², corresponde ao seu número total;
- Para áreas de unidades ou frações superiores a 100m², corresponde ao número resultante da divisão entre a sua área total e o divisor 100;
- Para armazém e ou indústria:
- Para áreas de unidades ou frações até 500m², corresponde ao seu número total;
- Para áreas de unidades ou frações superiores a 500m², corresponde ao número resultante da divisão entre a sua área total e o divisor 500;

Artigo 3.º



REGULAMENTO MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO URBANÍSTICA - RMAU

Siglas

PDM — Plano Diretor Municipal

PMOT — Plano Municipal de Ordenamento do Território

RJUE — Regime Jurídico da Urbanização e Edificação (Decreto-lei 555/99, de 16/12, na redação atualizada)

TMU — Taxa pela realização, manutenção e reforço de infraestruturas urbanísticas.

CAPÍTULO II Do procedimento

SECÇÃO I

Da instrução

Artigo 4.º

Da instrução do pedido

- 1 - Os procedimentos relativos às operações urbanísticas obedecem ao disposto no artigo 9º do RJUE, e salvo situações especiais, legalmente previstas noutros diplomas legais, serão instruídos com os elementos referidos na Portaria n.º 232/2008, de 11 de março, ou a que lhe suceder, e com as normas de instrução dos procedimentos a aprovar pelo município e que serão disponibilizadas pelos serviços da Câmara Municipal.
- 2 - A Câmara Municipal pode ainda solicitar a entrega de outros elementos complementares quando se mostrem necessários à correta apreciação da pretensão, em função, nomeadamente, do número de entidades a consultar, da natureza, localização e complexidade da operação urbanística pretendida, aplicando -se, com as necessárias adaptações o disposto no n.º 3 do artigo 11º do RJUE.
- 3 - Os respetivos elementos instrutórios serão apresentados em duplicado, acrescidos de tantas cópias quantas as entidades exteriores a consultar.
- 4 - Deverá ser apresentada uma cópia em suporte informático.
- 5 - Os projetos relativos a operações urbanísticas, nomeadamente operações de loteamento e suas alterações, obras de construção, reconstrução, ampliação e alteração devem incluir a representação dos prédios confinantes, incluindo as edificações neles existentes.



REGULAMENTO MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO URBANÍSTICA - RMAU

SECÇÃO II

Procedimentos e situações especiais

Artigo 5.º

Licença, comunicação prévia e autorização

A realização de operações urbanísticas depende de prévia licença, admissão de comunicação prévia e autorização nos termos prescritos na lei, sem prejuízo das isenções nela previstas.

Artigo 6.º

Obras de escassa relevância urbanística Isenção de licença e de comunicação prévia

1 - Para efeitos do disposto na alínea *f*) do n.º 1 e n.º 3 do artigo 6º-A do RJUE, são consideradas de escassa relevância urbanística as seguintes obras:

- a) As edificações, contíguas ou não, ao edifício principal com pé-direito não superior a 2,20m ou, em alternativa, à altura do rés do chão do edifício principal com área igual ou inferior a 10m² e que não confinem com a via pública;
- b) Pequenas edificações com altura não superior a 2,30m e com área igual ou inferior a 4m², desde que não exista no terreno qualquer outra edificação e não confinem com a via pública;
- c) Pequenas edificações para abrigo de animais até 6m²;
- d) A edificação de muros de vedação não confinantes com a via pública até 1.80m de altura e de muros de suporte de terras até uma altura de 2m ou que não alterem significativamente a topografia dos terrenos existentes;
 - i. Entende-se por alterar significativamente a topografia dos terrenos existentes os muros de suporte que provoquem desníveis de quota até 3m.
- e) A edificação de estufas de jardim com altura inferior a 3m e área igual ou inferior a 20m² bem como outras estufas, de estrutura ligeira, para cultivo de plantas, sem recurso a quaisquer fundações permanentes, destinadas exclusivamente a exploração agrícola, desde que a ocupação do solo não exceda 50 % do terreno, não seja feita impermeabilização do solo e cumpram um afastamento mínimo de 30m à via pública;



REGULAMENTO MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO URBANÍSTICA - RMAU

- f) As obras de arranjo e melhoramento da área envolvente das edificações que não afetem área do domínio público;
- g) A edificação de equipamento lúdico ou de lazer associado a edificação principal com área inferior à desta última;
- h) As edificações, estruturas ou aparelhos para a prática de culinária ao ar livre, até 4m²;
- i) As estruturas amovíveis temporárias, tais como stands de vendas, relacionadas com a execução ou promoção de operações urbanísticas em curso e durante o prazo do alvará ou da comunicação prévia admitida;
- j) As obras de alteração exterior pouco significativas, designadamente as que envolvam a alteração de materiais e cores;
- k) A instalação de equipamentos e respetivas condutas de ventilação, exaustão climatização, energia alternativa e outros similares no exterior das edificações, incluindo chaminés;
- l) Marquises, desde que os materiais e cores utilizados sejam idênticos aos dos vãos exteriores do edifício e localizadas nas fachadas não confinantes com a via pública;
- m) A demolição das edificações referidas nas alíneas anteriores, bem como de anexos, cobertos e outros de construção precária.
- n) Dentro de logradouros de prédios particulares, a construção de rampas de acesso para deficientes motores e a eliminação de pequenas barreiras arquitetónicas, como muretes e degraus;
- o) A instalação de painéis solares fotovoltaicos ou geradores eólicos associada a edificação principal, para produção de energias renováveis, incluindo de microprodução, que não excedam, no primeiro caso, a área de cobertura da edificação e a cêrcea desta em 1 m de altura, e, no segundo, a cêrcea da mesma em 4 m e que o equipamento gerador não tenha raio superior a 1,5 m, bem como de coletores solares térmicos para aquecimento de águas sanitárias que não excedam os limites previstos para os painéis solares fotovoltaicos;



REGULAMENTO MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO URBANÍSTICA - RMAU

- p) A substituição dos materiais de revestimento exterior ou de cobertura ou telhado por outros que, conferindo acabamento exterior idêntico ao original, promovam a eficiência energética;
- q) A edificação de muros de vedação e muros de suporte à face da via pública que resulte do alargamento da referida via e ou que viabilize obras para a sua requalificação da responsabilidade do município ou da freguesia;
- r) A ampliação de muros de vedação existentes devidamente autorizados confinantes com a via pública, até à altura de 1,50 m;
- s) A simples abertura ou ampliação de vãos em muros de vedação, confinantes com o domínio público, desde que a intervenção não exceda a largura de 1,20 m, o portão introduzido não invada o domínio público, apresente características idênticas a outros preexistentes, caso existam, e não sejam alteradas as demais características do muro, excetuando-se as áreas sob jurisdição do EP - Estradas de Portugal;
- t) A instalação, construção, reconstrução, ampliação, alteração, conservação e exploração das instalações de armazenamento de combustíveis não sujeitas a licenciamento, bem como a execução e entrada em funcionamento das redes de distribuição de combustíveis, definidas na respetiva legislação específica, desde que obedeçam as disposições constantes em PMOT eficaz e sem prejuízo do cumprimento dos requisitos e condições técnicas definidos nas respetivas Portarias.

2 - A comunicação relativa a pedido de destaque de parcela a que se referem o n.º(s) 4 a 10 do art. 6.º do Decreto-lei nº 555/99, de 16 de dezembro, deve ser acompanhada dos seguintes elementos:

- a) Certidão da Conservatória do Registo Predial, atualizada com todos os ónus em vigor;
- b) Planta topográfica de localização à escala 1:1000 ou 1:2000, a qual deve delimitar todo o prédio;
- c) Planta à escala 1:2000 ou 1:500 delimitando a totalidade do prédio, a parcela a destacar e indicando as respetivas áreas.



REGULAMENTO MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO URBANÍSTICA - RMAU

3 - A comunicação de destaque em aglomerado urbano deverá identificar, no caso de edificações já erigidas, o respetivo processo de obras ou a licença de construção que lhe deu origem, ou, se anterior a 12 de agosto de 1951 na sede do concelho e a 28 de julho de 1970 nas restantes freguesias, a prova da data da respetiva construção.

4 - A emissão para efeitos de destaque está sujeita ao pagamento da taxa fixada no Quadro V da tabela anexa ao presente regulamento.

5 - São ainda isentas de licenciamento e de comunicação prévia, as seguintes instalações qualificadas com a classe B1 do Anexo III do Decreto-Lei n.º 267/2002, alterado pelo Decreto-Lei n.º 195/2008, de 6 de outubro e artigos 17º e 21º da Portaria n.º 1515/2007, de 30 de novembro:

- a) Parques de garrafas e postos de garrafas de gases de petróleo liquefeitos (GPL) com capacidade inferior a 0,520m³;
- b) Postos de reservatórios de GPL com capacidade inferior a 1,500m³;
- c) Instalações de armazenamento de combustíveis líquidos e outros produtos de petróleo com capacidade inferior a 5m³, com exceção da gasolina e outros produtos com ponto de inflamação inferior a 38º C.

6 - A instalação de geradores eólicos referida na alínea g) do n.º 1 é precedida de notificação à câmara municipal.

7 - A notificação prevista no número anterior destina-se a dar conhecimento à câmara municipal da instalação do equipamento e deve ser instruída com:

- a) A localização do equipamento;
- b) A cêrcea e raio do equipamento;
- c) O nível de ruído produzido pelo equipamento;
- d) Termo de responsabilidade onde o apresentante da notificação declare conhecer e cumprir as normas legais e regulamentares aplicáveis à instalação de geradores eólicos.

8 - Atendendo à sua natureza, forma, localização, impacte e dimensão, poderão outras obras ser consideradas de escassa relevância urbanística, desde que sejam consideradas pela Câmara Municipal dispensadas de licença ou de apresentação de comunicação prévia.



REGULAMENTO MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO URBANÍSTICA - RMAU

9 - O disposto neste artigo não isenta a realização das operações urbanísticas nele previstas da observância das normas legais e regulamentares aplicáveis, nomeadamente as relativas aos índices máximos de construção e a afastamentos.

Artigo 7.º

Utilização e ocupação do solo

1 - Está sujeita a controlo prévio municipal nas formas de procedimento definidos no RJUE, a utilização ou ocupação do solo, ainda que com carácter temporário, 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 ou exposição de bens ou produtos, incluindo estaleiros, ainda que se trate de áreas que constituam o logradouro de edificações licenciadas, autorizadas ou admitidas.

Artigo 8.º

Consulta pública

Estão sujeitas a consulta pública as operações de loteamento que excedam algum dos seguintes limites:

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

Artigo 9.º

Procedimento de consulta pública

1 - Nas situações previstas no artigo anterior, a aprovação do pedido de licenciamento de operação de loteamento é precedida de um período de consulta pública a efetuar nos termos dos números seguintes.

2 - Mostrando-se o pedido devidamente instruído e inexistindo fundamentos para rejeição liminar, proceder-se-á a consulta pública, por um período de 10 dias através do portal de serviços da autarquia na internet, quando disponível, e edital a afixar nos locais do estilo ou anúncio a publicar no boletim municipal ou num jornal local.



REGULAMENTO MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO URBANÍSTICA - RMAU

3 - A consulta pública tem por objeto o projeto de loteamento podendo os interessados, no prazo previsto no número anterior, consultar o processo e apresentar, por escrito, as suas reclamações, observações ou sugestões.

Artigo 10.º

Alterações à operação de loteamento objeto de licença

1 - A alteração da licença de operação de loteamento é precedida de consulta pública, a efetuar nos termos definidos nos n.ºs 2 e 3 do artigo anterior, quando seja ultrapassado algum dos limites previstos no artigo 8.º.

2 - O pedido de alteração da licença de operação de loteamento deverá ser notificado, por via postal, aos proprietários dos lotes que integram o alvará de loteamento, nos termos do n.º 3 do artigo 27.º do RJUE, devendo, para o efeito, o requerente identificar os seus proprietários e respetivas moradas, sendo a notificação dispensada no caso dos interessados, através de qualquer intervenção no procedimento, revelarem perfeito conhecimento dos termos da alteração pretendida.

3 - A notificação tem por objeto o projeto de alteração da licença de loteamento, devendo os interessados apresentar pronúncia escrita sobre a alteração pretendida, no prazo de 10 dias, podendo, dentro deste prazo, consultar o respetivo processo.

4 - Nos casos em que se revele impossível a identificação dos interessados ou se frustrar a notificação nos termos do n.º 2 e ainda no caso de o número de interessados ser superior a 5, a notificação será feita por edital a afixar nos locais do estilo ou anúncio a publicar no *Diário da República* ou boletim municipal.

Artigo 11.º

Alterações à operação de loteamento objeto de comunicação prévia

A alteração de operação de loteamento admitida objeto de comunicação prévia só pode ser apresentada se for demonstrada a não oposição da maioria dos proprietários dos lotes constantes da comunicação.

Artigo 12.º

Projeto de execução

1- Para efeitos do disposto no n.º 4 do artigo 80.º do RJUE e sem prejuízo de legislação específica aplicável, o promotor da obra deve apresentar cópia dos projetos de execução



REGULAMENTO MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO URBANÍSTICA - RMAU

até 60 dias a contar do início dos trabalhos ou, se assim o entender, no início do procedimento, sendo da responsabilidade do(s) técnico(s) autor(es) do(s) projeto(s) o respetivo conteúdo, que deve ser adequado à complexidade da operação urbanística em causa.

2-O referido projeto deverá ser entregue em formato digital.

Artigo 13.º **Telas finais**

1 - A Câmara Municipal poderá exigir a apresentação de telas finais do projeto de arquitetura e dos projetos da engenharia de especialidades correspondentes à obra efetivamente executada, nomeadamente quando tenham ocorrido alterações durante a execução da obra nos termos do disposto no nº 2 do artigo 83.º do RJUE.

2 - Nas obras de urbanização, o pedido de receção provisória deverá ser instruído com planta das infraestruturas executadas e ainda com levantamento topográfico do qual constarão obrigatoriamente os arruamentos, as áreas de cedência, os lotes e respetivas áreas.

3 - Os elementos previstos nos números anteriores podem também ser entregues em suporte digital.

Artigo 14.º **Obras de urbanização sujeitas a comunicação prévia**

1 - Para efeitos do n.º 1 do artigo 53º do RJUE, a admissão da comunicação prévia fica sujeita às seguintes condições:

- a) O requerente deve instruir o pedido com o mapa de medições e orçamentos das obras a executar, para obtenção do valor da caução a prestar, de forma a garantir a boa e regular execução das obras;
- b) O valor da caução a prestar será calculado através do somatório dos valores orçamentados para cada especialidade prevista, acrescido de 5 % destinado a remunerar encargos de administração;
- c) As obras de urbanização devem ser concluídas no prazo proposto, o qual não poderá exceder 4 anos, sem prejuízo das prorrogações previstas no artigo 53º do RJUE;



REGULAMENTO MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO URBANÍSTICA - RMAU

d) A Câmara Municipal reserva-se o direito de, nos termos do n.º 3 do artigo 54º do RJUE, corrigir o valor constante dos orçamentos bem como o prazo proposto para execução das obras.

2 - Para efeitos do disposto no n.º 3 do artigo 25º do RJUE, o valor da caução será calculado nos termos do presente artigo.

Artigo 15.º

Obras de edificação sujeitas a comunicação prévia

1 - As obras devem ser concluídas no prazo proposto, o qual não poderá exceder 4 anos, sem prejuízo das prorrogações previstas no artigo 58º do RJUE.

2 - A Câmara Municipal reserva -se o direito de, nos termos do n.º 4 do artigo 58º do RJUE, corrigir o prazo proposto para execução das obras.

Artigo 16.º

Cauções

1 - Para efeitos do disposto no n.º 2 do artigo 86º do RJUE, a Câmara Municipal pode exigir a prestação de caução destinada a garantir o levantamento do estaleiro, limpeza da respetiva área bem como a reparação de quaisquer estragos ou deteriorações causados em infraestruturas públicas ou noutros bens do domínio municipal.

2 - Para além das situações previstas no número anterior, a Câmara Municipal pode exigir a prestação de caução destinada a garantir o cumprimento de quaisquer obrigações impostas ao titular da operação urbanística.

3 - O valor da caução será fixado pela Câmara Municipal em função da localização, dimensão e da natureza da obra ou trabalhos em causa.

Artigo 17.º

Queixas e denúncias particulares

1 - Sem prejuízo do disposto na legislação especial aplicável, as queixas e denúncias particulares, com fundamento na violação das normas legais e regulamentares relativas ao regime jurídico da urbanização e edificação, devem ser apresentadas por escrito e conter os seguintes elementos:



REGULAMENTO MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO URBANÍSTICA - RMAU

- a) A identificação completa do queixoso ou denunciante, pela indicação do nome, do estado civil, da residência e dos números dos respetivos documentos de identificação pessoal e fiscal;
 - b) A exposição dos factos denunciados de forma clara e sucinta;
 - c) A data e assinatura do queixoso ou denunciante.
- 2 - As queixas e denúncias particulares devem ser acompanhadas de:
- a) Fotocópias dos documentos de identificação pessoal e fiscal do queixoso ou denunciante;
 - b) Fotografias, plantas de localização ou quaisquer outros documentos que demonstrem o alegado assim como aqueles que o queixoso ou denunciante considere relevantes para a correta compreensão da sua exposição.
- 3 - Sem prejuízo do disposto na legislação específica aplicável, designadamente em sede de procedimento de contraordenação, com a queixa ou denúncia particular tem início o procedimento administrativo destinado ao apuramento dos factos nela expostos e à adoção das medidas adequadas à resolução da situação apresentada e que tramitará através de um processo administrativo relativo à operação urbanística em causa.
- 4 - O queixoso ou denunciante deve ser notificado da decisão tomada no âmbito do procedimento administrativo referido no número anterior.
- 5 - Não são admitidas as denúncias anónimas nos termos do artigo 101º-A do RJUE, bem como as que não estiverem instruídas com os elementos referidos nos nºs 1 e 2 do presente artigo.

Artigo 18.º

Verificação de alinhamentos e cotas de soleiras

Não poderá ser iniciada a construção de qualquer obra licenciada ou admitida sem o prévio fornecimento ou verificação do respetivo alinhamento, cota de soleira e perímetro de implantação relativamente aos limites do prédio, o que deve ser solicitado junto dos serviços administrativos da Câmara Municipal.

CAPÍTULO III

Da Edificabilidade e Utilização



REGULAMENTO MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO URBANÍSTICA - RMAU

SECÇÃO I

Princípios e condições gerais

Artigo 19.º

Das condições gerais

1 - É condição necessária para que um prédio seja considerado apto para edificação e ou urbanização quando satisfaça as seguintes exigências mínimas:

- a) Que a sua dimensão, configuração e circunstâncias topográficas sejam adequadas à utilização ou aproveitamento previstos, em boas condições de integração arquitetónica, paisagística, funcional e económica;
- b) Que seja servido por via pública com infraestrutura mínima ou a sua execução se mostre garantida;
- c) Que, nos arruamentos existentes, sejam sempre salvaguardadas as boas condições de acessibilidade a veículos e peões, prevendo-se e impondo-se, se for necessário, a sua beneficiação, nomeadamente no que se refere ao traçado longitudinal e largura do perfil transversal, à melhoria da faixa de rodagem e à criação ou reconstrução de passeios, baías de estacionamento e espaços verdes.

2 - Nas zonas rurais e ou por condicionante local, quando não houver lugar à construção de passeios, podem impor-se outras condicionantes, designadamente no que respeita às bermas, valetas, aquedutos de águas pluviais ou a quaisquer outros elementos.

3 - A drenagem de águas pluviais dos pavimentos de baías de estacionamento será sempre efetuada no sentido da faixa de rodagem adjacente com uma pendente máxima de 2 %.

4 - A Câmara Municipal definirá as áreas a integrar no espaço público necessárias à retificação de arruamentos, jardins ou outros espaços que, direta ou indiretamente, também beneficiem a construção e espaço público.

5 - As rampas de acesso ao interior das parcelas, lotes ou edifícios não podem, em caso algum, ter qualquer desenvolvimento nos espaços e vias públicos.

6 - De forma a garantir o cumprimento das condições mínimas de permeabilidade do solo, em qualquer operação urbanística o índice máximo de impermeabilização do solo permitido é de 70 % da área do terreno.



REGULAMENTO MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO URBANÍSTICA - RMAU

7 - Para efeitos do número anterior pode ser autorizado um índice superior, desde que por motivos devidamente justificados.

Artigo 20.º

Compatibilidade de usos e de atividades

1 - Constituem fundamentos de indeferimento ou de rejeição de operações urbanísticas que:

- a) Produzam fumos, cheiros ou resíduos que afetem gravemente as condições de salubridade e habitabilidade;
- b) Perturbem gravemente as condições de trânsito e estacionamento ou sejam suscetíveis de criar sobrecarga nas infraestruturas existentes;
- c) Introduzam agravados riscos de incêndio ou explosão;
- d) Afetem de alguma forma a salvaguarda e valorização do património classificado ou de reconhecido valor cultural, arquitetónico, paisagístico ou ambiental ou provoquem desordenamento urbano e fora de qualquer plano de expansão e de alinhamentos previstos para a zona.

2 - Para efeitos do disposto no artigo 4º do Decreto -Lei n.º 234/2007, de 19 de junho, é proibida a instalação de estabelecimentos de bebidas onde se vendam bebidas alcoólicas, para consumo no próprio estabelecimento ou fora dele, a menos de 150m das escolas do ensino básico e secundário, medidos em linha reta a partir dos seus acessos.

3 - É proibida a instalação de estabelecimentos destinados, exclusivamente ou não, à exploração de máquinas de diversão a menos de 300m das escolas do ensino básico e secundário, medidos em linha reta a partir dos seus acessos.

4 - Nos edifícios de habitação coletiva não é permitida a instalação de estabelecimentos de restauração e ou bebidas com salas ou espaços destinados a danças ou atividades similares, nomeadamente discotecas, *boites* ou danceterias.

Artigo 21.º

Critérios morfológicos e estéticos

1- Em quaisquer operações urbanísticas constituem fatores condicionadores do deferimento de licenciamento do pedido ou do cumprimento de normas em caso de comunicação prévia:



REGULAMENTO MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO URBANÍSTICA - RMAU

a) O respeito pelos alinhamentos dos vãos, dos pisos, beirados e platibandas, sempre que a construção a erigir se encoste entre construções cujas características confirmam harmonia e continuidade na leitura da fachada sobre a rua;

b) Caso não existam planos de urbanização, planos de pormenor ou de alinhamentos e cêrceas para áreas específicas e haja interesse em preservar a morfologia urbana dessas áreas, as características das edificações ficam condicionadas pelas características dominantes do conjunto dos edifícios vizinhos ou envolventes.

2- A Câmara Municipal poderá indeferir quaisquer projetos suscetíveis de comprometerem, pela localização, aparência, proporções ou materiais indicados, os conjuntos urbanos existentes.

Artigo 22.º

Crítérios de avaliação de idoneidade da utilização dos edifícios e suas frações

1 — A aferição da idoneidade deve ser efetuada mediante a apresentação dos seguintes elementos:

a) Termo de responsabilidade subscrito pelo técnico autor do projeto, ou por pessoa legalmente habilitada a ser autor de projeto, nos termos do regime jurídico que define a qualificação profissional exigível aos técnicos responsáveis pela elaboração e subscrição de projetos, no qual declare conhecer e cumprir as normas legais e regulamentares aplicáveis à utilização pretendida;

b) Memória descritiva e justificativa, na qual deve ser identificada e fundamentada, pelo técnico autor do projeto ou pessoa legalmente habilitada, nos termos da alínea anterior, a idoneidade referida.

SECÇÃO II

Sistemas de deposição de resíduos sólidos urbanos

Artigo 23.º

Definição e princípios gerais

1 - O sistema de deposição de resíduos sólidos é o conjunto de infraestruturas destinadas ao armazenamento de resíduos no local de produção.



REGULAMENTO MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO URBANÍSTICA - RMAU

2 - Sem prejuízo do cumprimento de normas específicas aplicáveis, as áreas ou espaços destinados ao depósito dos resíduos sólidos urbanos devem garantir uma boa acessibilidade aos veículos de recolha de resíduos sólidos, devendo ainda garantir uma adequada integração urbanística, de modo a não afetar o bem-estar das pessoas que usufruam do espaço envolvente, bem como a salubridade e a estética das edificações e do local.

Artigo 24.º

Nos edifícios

1 - As novas edificações com mais de seis frações (constituídas ou passíveis de serem constituídas em regime de propriedade horizontal), deverão incluir obrigatoriamente um dos seguintes sistemas de deposição de resíduos sólidos:

- a) Compartimento coletivo de armazenamento de contentores;
- b) Compartimento coletivo de armazenamento de contentores enterrados.

2 - A reconstrução, ampliação e alteração de edifícios com mais de seis frações (constituídas ou passíveis de serem constituídas em regime de propriedade horizontal), devem, sempre que possível, incluir um dos sistemas definidos no número anterior.

3 - O equipamento de deposição a prever nos sistemas de deposição deve ser normalizado e do tipo a aprovar pela Câmara Municipal.

4 - O equipamento de deposição dos resíduos deve estar instalado nos locais previstos e aprovados no âmbito do licenciamento ou comunicação prévia aquando do pedido de emissão do alvará de autorização de utilização do edifício ou suas frações, sendo tal instalação condição necessária para a sua emissão.

5 - Não se aplica o disposto no presente artigo às moradias unifamiliares em banda.

Artigo 25.º

Operações de loteamento /obras de urbanização

Todos os projetos de loteamento e ou obras de urbanização com mais de 6 fogos deverão prever a colocação de equipamentos para deposição seletiva dos RSU e de papeleiras calculados de forma a satisfazer as necessidades do loteamento e em quantidade e tipologia aprovadas pela Câmara Municipal.



REGULAMENTO MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO URBANÍSTICA - RMAU

SECÇÃO III

Da vedação dos prédios

Artigo 26.º

Muros ou outro tipo de vedação não confinantes com a via pública/outros espaços públicos

- 1 - Os muros ou outro tipo de vedação confinantes com terrenos particulares (ou, no interior de terrenos) não poderão exceder uma altura de 1,80 m, a contar da cota natural dos terrenos que vedam, salvo casos excecionais devidamente justificados.
- 2 - Quando o muro ou outro tipo de vedação separe terrenos em cotas diferentes, a altura de 1,80 m será contada a partir da cota natural mais elevada, não sendo considerados eventuais aterros que alterem as cotas naturais.

Artigo 27.º

Muros ou outro tipo de Vedação confinantes com a via pública ou outros espaços públicos

- 1 - Os muros de vedação confinantes com arruamentos/espacos públicos, não poderão exceder uma altura de 1,20 m, a contar da cota do passeio ou se este não existir, da cota superior do arruamento, sendo acima desta altura unicamente admitida utilização em sebe viva, grade ou outro elemento vazado, até ao máximo de 1,80 m.
- 2 - Excetua-se do previsto no número anterior as vedações de terrenos de cota superior ao arruamento, onde a altura da vedação poderá ser superior, até ao máximo de 1,00 m da cota da cota natural do terreno.
- 3 - Para vedações adjacentes a arruamentos com declive, os muros poderão ser nivelados na sua parte superior sendo, nestes casos, admitida uma variação de alturas em relação ao arruamento/espaco público adjacente até 1,60m do seu ponto mais elevado, sendo acima desta altura unicamente admitida utilização em sebe viva, grade ou outro elemento vazado, até ao máximo de 2,00m.
- 4 - Não será permitida a colocação de arame farpado em vedações, nem a aplicação de fragmentos de vidro, setas ou lanças no coroamento das vedações, confinantes ou não com a via pública.



REGULAMENTO MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO URBANÍSTICA - RMAU

5 - As distâncias de muros de vedação ao eixo, ou à plataforma de estradas, caminhos, ou arruamentos em geral, são as definidas nas normas legais e regulamentares aplicáveis.

6 - Nas frontarias de pavimentos térreos sobre a via pública não serão permitidos:

- a) Gradeamentos que ultrapassem o plano vertical da construção;
- b) Janelas, portas, portões ou portadas para fora, sem que se preveja espaço para esse efeito, não colidindo com a via pública;

7 - A violação do disposto no n.º 4 faz incorrer o infrator em contraordenação punível com coima graduada de € 100 até ao máximo de € 1.000, no caso de pessoa singular, e de € 250 até € 2.000, no caso de pessoa coletiva.

CAPITULO IV

Da Execução das Obras

SECÇÃO I

Responsabilidades

Artigo 28.º

Disposições Gerais

1 - Os donos das obras, seus representantes e técnicos, os industriais de construção civil, empreiteiros de obras públicas e particulares, seus diretores técnicos e demais funcionários, são responsáveis consoante os casos:

- a) Pela execução das obras em estreita concordância com as disposições legais aplicáveis e com o projeto aprovado;
- b) Pela segurança e solidez das edificações durante cinco anos após a data da sua conclusão.

2 - Os prejuízos causados ao município ou a terceiros pela execução das obras são da total responsabilidade dos respetivos proprietários, de acordo com a legislação em vigor.

Artigo 29.º

Deveres dos técnicos responsáveis pela direção ou fiscalização da obra



REGULAMENTO MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO URBANÍSTICA - RMAU

O diretor de obra, bem como o diretor de fiscalização de obra estão sujeitos aos deveres previstos para os mesmos na Lei n.º 31/2009, de 3 de julho, ou noutra que lhe vier a suceder.

Artigo 30.º

Deveres do dono da obra

- 1 - O dono da obra fica obrigado a apresentar no prazo de 15 dias, nova declaração de responsabilidade quando, por qualquer circunstância, o técnico responsável deixar de dirigir/fiscalizar a obra, sob pena de esta ser embargada.
- 2 - O dono da obra fica obrigado a apresentar no prazo de 15 dias, o alvará do novo empreiteiro, quando por qualquer circunstância, se verificar a sua alteração.
- 3 - O dono da obra fica também obrigado a manter na obra e em bom estado os projetos aprovados, o livro de obra, a licença ou a certidão da admissão da comunicação prévia, avisos e demais documentos camarários.

SECÇÃO II

Normas a Observar na Execução de Obras

Artigo 31.º

Informação sobre o início dos trabalhos e o responsável pelos mesmos

- 1 - Até cinco dias antes do início dos trabalhos, estejam estes sujeitos ou isentos de controlo administrativo prévio, o promotor informa a câmara municipal dessa intenção, comunicando também a identidade da pessoa, singular ou coletiva, encarregada da execução dos mesmos.
- 2 - A pessoa encarregada da execução dos trabalhos está obrigada à execução exata dos projetos e ao respeito pelas condições do licenciamento ou comunicação prévia, nos casos em que àqueles procedimentos os trabalhos estejam sujeitos.
- 3 - A realização de quaisquer operações urbanísticas está sujeita a fiscalização administrativa, independentemente da sua sujeição a prévio licenciamento, admissão de comunicação prévia, autorização de utilização ou isenção de controlo prévio.

Artigo 32.º



REGULAMENTO MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO URBANÍSTICA - RMAU

Contraordenação

- 1 - Sem prejuízo da responsabilidade civil, criminal ou disciplinar, é punível como contraordenação a execução de trabalhos em violação do disposto no n.º 1 do artigo 29.º.
- 2 - A contraordenação prevista no número anterior, sempre que diga respeito a obras que não sejam sujeitas a controlo prévio administrativo, é punível com coima graduada de € 100 até ao máximo de € 10.000, no caso de pessoa singular, e de € 500 até € 25.000, no caso de pessoa coletiva.
- 3 - Nos restantes casos, a contraordenação prevista no n.º 1 do presente artigo é punível com coima graduada de € 250 até ao máximo de € 100 000, no caso de pessoa singular, e de € 1500 até € 250 000, no caso de pessoa coletiva.
- 4 - A tentativa e a negligência são puníveis.
- 5 - A competência para determinar a instauração dos processos de contraordenação, para designar o instrutor e para aplicar as coimas pertence ao presidente da câmara municipal, podendo ser delegada em qualquer dos seus membros.
- 6 - O produto da aplicação das coimas referidas no presente artigo reverte para o município, inclusive quando as mesmas sejam cobradas em juízo.

Artigo 33.º

Segurança na execução das obras

Na execução de obras, seja qual for a sua natureza, serão obrigatoriamente observadas as normas legais e as precauções necessárias para garantir a segurança dos trabalhadores e público de acordo com os planos de segurança e saúde, evitar danos materiais que possam afetar os bens do domínio público ou privado, e tanto quanto possível, permitir a normal circulação de peões e veículos.

Artigo 34.º

Ocupação do espaço público

- 1 - Sem prejuízo do disposto noutras disposições regulamentares, a utilização ou ocupação do espaço público está sujeita a licenciamento municipal, ainda que a mesma tenha carácter temporário, designadamente nos seguintes casos:
 - a) A ocupação do espaço relacionada com a realização de obras;



REGULAMENTO MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO URBANÍSTICA - RMAU

- b) A utilização do subsolo em redes viárias municipais ou de outro domínio público municipal ou, ainda, do espaço aéreo, pelos particulares e pelas entidades concessionárias das explorações de redes de telecomunicações, de eletricidade, de gás, ou outras, com exceção das redes de água, saneamento e águas pluviais.
- 2 - A ocupação do espaço do domínio público deve garantir adequadas condições de integração no espaço urbano, não podendo criar dificuldades à circulação de tráfego e de peões nem comprometer a sua segurança nem afetar a visibilidade dos locais, designadamente, junto de travessia de peões e zonas de visibilidade de cruzamentos e entroncamentos.
- 3 - Encontram-se abrangidas no presente artigo todas as utilizações com carácter de depósito, armazenamento, transformação, comercialização e exposição de produtos ou bens, abrangendo o solo, o subsolo e o espaço aéreo.
- 4 - Encontram-se ainda abrangidos pelo presente artigo, designadamente, os armários de infraestruturas elétricas, de telecomunicações, de gás, de televisão por cabo, suportes de publicidade, de informação ou animação urbana ou ainda quaisquer disposições ou equipamentos de fornecimentos de bens ou serviços.

Artigo 35.º

Ocupação de espaço público por motivo de obras

- 1 - A ocupação da via ou espaços públicos com resguardos, apetrechos, equipamentos, acessórios ou outros materiais, no decurso da execução de qualquer operação urbanística, carece sempre de prévio licenciamento de ocupação.
- 2 - Para efeitos do número anterior, deverão ser indicados, no respetivo pedido, a área e o período de ocupação.
- 3 - Na execução de quaisquer operações urbanísticas, serão obrigatoriamente tomadas as precauções e observadas as disposições necessárias para garantir a segurança dos trabalhadores e do público, evitar danos materiais que possam afetar os bens do domínio público e garantir o trânsito normal de peões e veículos em condições de segurança.
- 4 - É obrigatória, nomeadamente, a construção de tapumes que tornem inacessível aos transeuntes a área destinada aos trabalhos, entulhos e aos materiais.
- 5 - Os tapumes deverão ter um mínimo de 2,00m de altura, executados em material uniforme e em cor única, devendo na (s) face(s) exterior(es), conter a inscrição



REGULAMENTO MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO URBANÍSTICA - RMAU

"Afixação Proibida". Serão de admitir outras soluções desde que submetidas a parecer prévio da Câmara Municipal.

6 - A instalação de andaimes à face da via pública obriga ao seu revestimento vertical, a toda a altura, pelo lado de fora e nas cabeceiras, com telas ou redes de malha fina, de forma a garantir a segurança em obra e fora dela.

7 - No caso de telas, estas podem conter suporte de mensagem publicitária, quando programada de forma integrada e devidamente licenciada.

8 - Quando seja necessária a ocupação total do passeio ou, ainda, de parte da faixa de rodagem, e tal seja viável, serão obrigatoriamente construídos corredores para peões, com as dimensões mínimas de 1,20m de largura e 2,20m de pé direito, imediatamente confinantes com o tapume e vedados pelo exterior com prumos e corrimão, em tubos redondos metálicos, devendo os mesmos prever também a correspondente iluminação noturna.

9 - Para efeitos do número anterior poderá ser autorizada solução distinta, desde que por motivos devidamente justificados.

10 - Sempre que se verificar a necessidade de garantir o acesso de transeuntes a edificações, deverão prever -se soluções que garantam a sua segurança e comodidade, designadamente, através da delimitação dos andaimes e colocação de estrado estanque ao nível do primeiro teto.

11 - Os entulhos nunca poderão ser em tal quantidade que embarquem o trânsito, e terão que ser retirados, pelo menos diariamente, para vazadouro público ou particular autorizados.

12 - Se das obras resultarem entulhos que tenham que ser lançados do alto, sê-lo-ão através de condutas fechadas que protejam os transeuntes.

13- No termo da ocupação caberá ao requerente a reposição integral ao estado anterior do espaço público utilizado, devendo, no decurso da operação urbanística, o espaço público envolvente da obra ser sempre mantido cuidado e limpo.

14 - A dispensa de procedimento de licenciamento ou de comunicação prévia para obras, nos termos do Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação, não isenta os interessados do pagamento das licenças que se mostrem devidas para ocupação do espaço público, nos termos da taxa prevista no presente Regulamento.

Artigo 36.º



REGULAMENTO MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO URBANÍSTICA - RMAU

Amassadouros, depósitos de materiais e de entulho

- 1 - Os amassadouros e depósitos de materiais e entulho deverão ficar no interior dos tapumes.
- 2 - No caso de a construção de tapumes ter sido dispensada, poderão os amassadouros e depósitos ser instalados na via pública, sempre que convenientemente resguardados.
- 3 - Os amassadouros e depósitos ficarão sempre junto das respetivas obras, salvo quando a largura da rua for reduzida, caso em que competirá aos serviços municipais determinar a sua localização.
- 4 - O amassadouro deverá ser constituído por um estrado de madeira ou chapas metálicas de dimensões apropriadas.

Artigo 37.º

Limpeza da área e reparação dos estragos

- 1 - Concluída a obra, o dono é obrigado a proceder ao levantamento do estaleiro e à limpeza da área, de acordo com o regime da gestão de resíduos de construção e demolição nela produzidos, ainda que não tenha caducado o prazo de validade da respetiva licença.
- 2 - Ficará também a cargo do dono da obra a reparação de quaisquer estragos ou deteriorações que tenha causado em infraestruturas públicas.
- 3 - O cumprimento do disposto no número anterior é condição de emissão do alvará de autorização de utilização ou da receção provisória das obras de urbanização, salvo quando seja prestada em prazo a fixar pela Câmara Municipal, caução para garantia da execução das reparações referidas nos termos do artigo 16.º deste regulamento.

SECÇÃO III

Restrições

Artigo 38.º

Pavimento da via pública

É proibida qualquer obra ou alteração no pavimento na via pública, nomeadamente cimentar o pavimento exterior, sem autorização escrita da Câmara Municipal. Caso exista necessidade de rampeamento para acesso automóvel, este deverá sempre, ser



REGULAMENTO MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO URBANÍSTICA - RMAU

executado do alinhamento do muro de vedação com a via pública para o interior do terreno e nunca sobre a via pública.

Artigo 39.º **Águas pluviais**

1 - Nas frontarias confinantes com a via pública, são proibidos, canos, regos ou orifícios destinados a escoamento de águas pluviais, abertos sobre o passeio ou faixa de rodagem.

2 - Os tubos de queda de águas pluviais existentes nas frontarias confinantes com a via pública deverão descarregar em caixa de visita, enterrada, ligada por caleira, apropriada à valeta, à estrada ou à rede pública de esgotos pluviais.

CAPÍTULO V

Áreas para espaços verdes e de utilização coletiva, infraestruturas e equipamentos

Artigo 40.º **Parâmetros e dimensionamentos**

1 - As operações urbanísticas relativas às operações de loteamento, suas alterações e as operações urbanísticas referidas nos artigos 42º e 43º devem prever áreas destinadas à implantação de espaços verdes e de utilização coletiva, infraestruturas viárias e equipamentos.

2 - O dimensionamento das áreas referidas no número anterior fica sujeito à aplicação dos parâmetros de dimensionamento definidos em PMOT ou, em caso de omissão, aos constantes da Portaria nº 216-B/2008 de 3 de março.

3 - Nas operações urbanísticas consideradas como geradoras de impacte semelhante a loteamento e referidas no artigo 43º, no caso de ser proposta, pelo requerente ou comunicante, a cedência de áreas para os fins previstos no presente artigo, serão as mesmas contabilizadas para efeitos de aferir do cumprimento daqueles parâmetros.

Artigo 41.º

Impacte urbanístico relevante ou semelhante a loteamento



REGULAMENTO MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO URBANÍSTICA - RMAU

1 - Para efeitos da aplicação do n.º 5 do artigo 44.º e do n.º 5 do artigo 57.º do Regime Jurídico de Urbanização e Edificação, considera-se como gerador de um impacto relevante ou semelhante a um loteamento as seguintes operações urbanísticas:

- a) A construção, ampliação ou alteração, em área não abrangida por operação de loteamento, de um ou mais edifícios, sendo que neste último caso poderão os mesmos ser ou não contíguos ou funcionalmente ligados entre si, de que, no conjunto, resulte alguma das seguintes situações:
 - i. Toda e qualquer construção que disponha ou passe a dispor de número igual ou superior a 6 frações ou unidades de utilização independente, com exceção das destinadas a estacionamento automóvel;
 - ii. ELIMINADO
 - iii. Toda e qualquer construção que disponha ou passe a dispor de mais de uma caixa de escadas de acesso comum a frações ou unidades de utilização independente;
 - iv. Edifícios destinados a comércio ou serviços com área de construção superior a 500 m².
 - v. Construção de armazéns e edifícios industriais, fora das zonas industriais, com áreas de construção superiores 1.000 m² e iguais ou inferiores a 9000 m².
- b) Empreendimentos Turísticos:
 - i. que incluam a execução de obras de urbanização;
 - ii. que tenham mais de 10 frações ou unidades de utilização independentes;

Artigo 42.º

Cedências

1 - O proprietário e os demais titulares de direitos reais sobre o prédio a lotear cedem ao Município, gratuitamente, as parcelas de terreno para espaços verdes e equipamentos de utilização coletiva e as infraestruturas urbanísticas que, de acordo com a lei, regulamento, licença ou a admissão de comunicação prévia devam integrar o domínio



REGULAMENTO MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO URBANÍSTICA - RMAU

municipal, integração essa que se fará automaticamente com a emissão do alvará ou, nas situações previstas no artigo 34º do RJUE, através de instrumento próprio a realizar pelo notário privativo da Câmara Municipal.

2 - O disposto no número anterior é aplicável às operações urbanísticas consideradas referidas no artigo 38º.

Artigo 43.º

Compensação

1 - Nos termos do disposto no n.º 4, do artigo 44º do RJUE, se o prédio em causa já estiver dotado de infra -estruturas urbanísticas e ou não se justificar a localização de qualquer equipamento ou espaço verde públicos, não há lugar a cedências para esses fins, ficando, no entanto, o proprietário obrigado ao pagamento de uma compensação, calculada nos termos do disposto na Secção III do Capítulo IX do presente regulamento.

2 - Nas operações urbanísticas geradoras de impacte semelhante a loteamento e nas consideradas de impacte urbanístico relevante em que haja lugar a compensação e se verifique um número deficitário de lugares de estacionamento público e um número excedentário de lugares de estacionamento privados face aos números mínimos exigíveis, poderá o número excedentário ser contabilizado para efeitos do número de lugares públicos de estacionamento em falta, desde que os mesmos fiquem, e se mantenham, afetos a utilização coletiva pública, livre de qualquer restrição, enquanto se mantiverem o uso e a atividade propostos no procedimento.

3 - Para efeitos do disposto no número anterior, cada lugar a afetar a utilização coletiva pública corresponderá a 70 % do respetivo lugar de estacionamento público.

4 - Na alteração de uso de uma fração ou espaço destinado a comércio para serviços, não haverá lugar a compensação.

5 - A compensação poderá ser paga em numerário ou em espécie, através da cedência de lotes, parcelas, prédios rústicos ou edificações, podendo a Câmara Municipal não aceitar a compensação em espécie, sempre que tal se mostre inconveniente para a prossecução do interesse público.

6 - Nas operações urbanísticas que se traduzam na alteração de parâmetros urbanísticos, nomeadamente que envolvam ampliações e alterações, em que seja devida compensação, o valor devido resulta da diferença entre o valor calculado com a alteração



REGULAMENTO MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO URBANÍSTICA - RMAU

pretendida e o valor que seria atualmente devido sem aquela alteração, sendo ambas as taxas calculadas de acordo com a mesma fórmula.

Artigo 44.º

Condicionantes

1 - Os espaços verdes e de utilização coletiva e as áreas para equipamentos a ceder à Câmara Municipal devem estar integradas no desenho urbano que se deseja implementar.

2 - Quando às áreas a urbanizar e ou edificar sejam atravessadas ou confinem com linhas de águas ou servidões que possam constituir uma mais-valia à fruição dos espaços verdes e de utilização coletiva ou sejam contíguas a espaços públicos, aquelas deverão ser associadas aos espaços verdes de cedência.

3 - Excecionalmente, podem ser contabilizadas para efeitos do disposto no artigo 37º, as áreas correspondentes às faixas de passeio público que excedam as dimensões de 2,25m desde que neste existam arborização e mobiliário urbano.

4 - Os espaços verdes e as áreas para equipamentos de utilização coletiva devem localizar -se:

- a) Em áreas de fácil acesso público e preferencialmente ao longo das vias;
- b) Em áreas estratégicas da malha urbana;
- c) Em áreas livres de restrições que condicionem a sua utilização;
- d) Junto à estrutura verde, sempre que possível.

5 - As áreas que, pelos critérios de dimensionamento definidos, se destinem a espaços verdes e de utilização coletiva e a equipamentos poderão ser afetadas a um único destes dois fins, quando a Câmara Municipal assim o entenda por razões de ordem urbanística.

6 - As parcelas de terreno a ceder ao Município devem ser assinaladas em planta a entregar com o pedido de licenciamento ou comunicação prévia.

7 - A Câmara Municipal poderá não aceitar as áreas de cedência propostas, nos casos em que estas não sirvam os fins de interesse público, nomeadamente quando, pela sua extensão, localização, configuração ou topografia, não permitam uma efetiva fruição por parte da população residente ou do público em geral.



REGULAMENTO MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO URBANÍSTICA - RMAU

Artigo 45.º

Regras de gestão das áreas para espaços verdes e de utilização coletiva, infraestruturas e equipamentos

- 1 - Sem prejuízo do disposto no artigo 46º do RJUE, as áreas cedidas para espaços verdes e de utilização coletiva serão conservadas e mantidas pelos serviços municipais, cabendo sempre a sua realização inicial ao promotor da operação urbanística.
- 2 - A realização inicial prevista no número anterior sujeita-se às condições impostas pelos serviços técnicos municipais e conforme projeto específico de arranjos exteriores a apresentar na fase de apresentação dos restantes projetos de especialidades.

CAPÍTULO VI

Da urbanização em geral

Artigo 46.º

Obras de urbanização e ou loteamento

- 1 - Os promotores das obras de urbanização que impliquem intervenção, mesmo que mínima, na rede viária onde se inserem devem cuidar de a manter ou melhorar.
- 2 - Quaisquer novas obras de urbanização deverão:
 - a) Corresponder a uma mais-valia para o tecido urbano envolvente, pelo que deverão ser cuidados todos os aspetos que respeitem à interação entre novos espaços públicos criados e entre estes e os conjuntos urbanos existentes;
 - b) Promover a qualificação dos novos espaços públicos criados no sentido de os tornar suportes efetivos ao convívio urbano em condições de conforto e segurança;
 - c) Cuidar da diversificação funcional urbana propondo a colmatação de eventuais défices na oferta do espaço público existente;
- 3 - Os novos espaços públicos a criar, sendo orientados para o lazer, deverão ser equipados com mobiliário urbano que permitam orientar a sua utilização.

Artigo 47.º

Contratos de urbanização



REGULAMENTO MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO URBANÍSTICA - RMAU

Sem prejuízo do disposto na lei, a Câmara Municipal pode condicionar as operações urbanísticas à celebração de contratos de urbanização ou protocolos, os quais devem fixar, para o futuro, as condições de execução, manutenção e gestão das obras de urbanização, bem como do equipamento a instalar no espaço público.

Artigo 48.º

Da delimitação dos lotes

A identificação e demarcação dos lotes resultantes de uma operação de loteamento serão feitas através de colocação de marcos aquando da receção provisória das obras de urbanização.

Artigo 49.º

Rede viária

1 - Os arruamentos a criar no âmbito das operações urbanísticas deverão harmonizar - se, quer ao nível funcional quer ao nível do desenho urbano, com os arruamentos existentes.

2 - Nos novos arruamentos a executar não é admitida a adoção de dispositivos complementares, do tipo lombas, para controlo de velocidade, sendo apenas considerada a possibilidade da sua utilização em arruamentos existentes, como recurso, devidamente fundamentado.

3 - A proposta e a execução da rede viária deverão dar cumprimento às normas técnicas em vigor em matéria de acessibilidades de pessoas com mobilidade condicionada.

4 - Mediante a especificidade das obras de urbanização/loteamentos, a Câmara Municipal pode exigir proposta geral e respetiva execução de toda a sinalização horizontal e vertical, na área de influência da operação urbanística.

Artigo 50.º

Conclusão e receção de obras de urbanização

1 — A vistoria com vista à receção provisória das obras de urbanização destina -se à verificação da conformidade da obra com o projeto aprovado e do bom funcionamento das infraestruturas executadas.



REGULAMENTO MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO URBANÍSTICA - RMAU

2 — Aquando da receção provisória das obras de urbanização pelos serviços municipais, devem verificar -se as seguintes condições:

- a) Todas as infraestruturas devem estar devidamente executadas e em correto funcionamento, bem como o sistema de rega e iluminação pública;
- b) Todos os lotes e parcelas devem estar devidamente piquetados e assinalados, por meio de marcos;
- c) As áreas cedidas ao Município devem encontrar -se desocupadas e limpas de quaisquer resíduos.
- d) As áreas destinadas a espaços verdes, ainda que se tratem de parcelas de natureza privada, devem estar devidamente ajardinadas e arborizadas, bem assim, sem prejuízo de circunstâncias excepcionais evidentemente justificadas e autorizadas pela Câmara Municipal, com o mobiliário urbano previsto devidamente instalado;
- e) As placas de toponímia devem estar colocadas nos arruamentos e espaços públicos.

3 — Procede -se à receção definitiva das obras de urbanização pelos serviços municipais, caso as obras não evidenciem degradação motivada por defeitos dos materiais utilizados ou má execução dos trabalhos.

CAPITULO VII

Manutenção e Conservação das Edificações e dos Prédios

Artigo 51.º

Obrigação de conservar os prédios

1 - Todos os proprietários serão obrigados a manter os seus prédios em perfeito estado de conservação, caso contrário serão para o efeito notificados pela Câmara Municipal. Quando não for cumprido o prazo fixado pela Câmara Municipal na notificação para a conclusão das obras, poderá a Câmara substituir-se ao proprietário como promotora das mesmas, a expensas daquele.

2 - As obras de conservação a que se refere o número anterior serão feitas periodicamente e sempre que necessário, abrangendo nomeadamente:

- a) A reparação, pintura ou caiação de fachadas, empenas e muros de vedação;



REGULAMENTO MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO URBANÍSTICA - RMAU

- b) A reparação de coberturas;
- c) A reparação de tubagens e canalizações;
- d) A reparação e pintura de caixilharias;
- e) A reparação e lavagem de cantarias e motivos ornamentais;
- f) Reparação de escadas e acessos;
- g) Conservação e limpeza de jardins e logradouros;
- h) Reparações interiores.

3 - Quando as obras não forem convenientemente executadas, serão os responsáveis intimados a executá-las novamente.

Artigo 52.º **Ruína iminente**

1 - No caso de um edifício ou parte dele ameaçar ruína iminente ou constituir perigo para a segurança do trânsito ou para a saúde pública, deverá a Câmara Municipal tomar as medidas que achar necessárias, incluindo a imediata demolição total ou parcial, a expensas do proprietário.

2 - No caso de desabamento efetivo de qualquer construção, deverá o respetivo proprietário, no prazo de vinte e quatro horas, proceder à remoção dos escombros e efetuar os trabalhos necessários para manter livre a via pública.

3 - Se o proprietário não observar o prazo referido no número anterior, a remoção dos escombros e materiais será feita pelos serviços camarários a expensas do proprietário.

4 - O disposto nos números anteriores dispensa quaisquer formalidades, nos termos do n.º 7 do artigo 90.º do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, com as alterações que lhe foram introduzidas pelo Decreto-Lei n.º 26/2010, de 16 de março, e da lei para o estado de necessidade.

CAPÍTULO VIII

Infraestruturas de telecomunicações, de energia e outras

Artigo 53.º **Infraestruturas**



REGULAMENTO MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO URBANÍSTICA - RMAU

- 1 - As redes e correspondentes equipamentos referentes a infraestruturas de telecomunicações, de energia ou outras, necessárias à execução de operações urbanísticas, incluindo as promovidas pelas entidades concessionárias das explorações, devem ser enterradas, exceto quando comprovada a sua impossibilidade técnica de execução.
- 2 - As redes de infraestruturas devem ser enterradas e os respetivos terminais ou dispositivos aparentes devem estar perfeitamente coordenados e integrados no projeto de arranjos exteriores.
- 3 - O projeto de abastecimento de água deve sempre contemplar as redes de rega e combate a incêndios.
- 4 - Em casos excecionais, a Câmara Municipal reserva -se o direito de determinar a instalação das infraestruturas urbanísticas em galeria técnica subterrânea comum.

CAPÍTULO IX

Do Procedimento Especial de Legalização

Artigo 54.º

Procedimento de legalização

- 1 - Nos casos de edificações já concluídas sem procedimento de controlo prévio e não dotadas de autorização de utilização é desencadeado o procedimento de legalização a que se refere o presente capítulo.
- 2 - Sempre que, da apreciação da pretensão se conclua não ser necessária a realização de obras de correção ou adaptação do edifício, a deliberação final do procedimento de legalização pronuncia-se simultaneamente sobre a regularização da obra e da utilização pretendida.
- 3 - O prazo para proceder ao pedido de emissão do alvará de autorização de utilização, é de 30 dias contados da data da notificação da deliberação referida no número anterior, o qual é sempre precedido do pagamento das taxas devidas.
- 4 - É simultaneamente aplicável aos procedimentos de legalização, com as necessárias adaptações, o regime de pagamento em prestações do montante de taxas devido, bem como da reclamação graciosa ou impugnação judicial, previstos no artigo 117.º, n.º 2 e 3, do RJUE.



REGULAMENTO MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO URBANÍSTICA - RMAU

Artigo 55.º

Instrução do procedimento de legalização

1 - O procedimento a que se refere o artigo anterior inicia-se com um requerimento instruído com os elementos definidos em Portaria para o licenciamento da obra, com exceção dos seguintes:

- a) Apólice de seguro de acidentes de trabalho, apólice de seguro de construção, plano de segurança e saúde e alvará de construção civil;
- b) Estimativa do custo total da obra;
- c) Calendarização da execução da obra;
- d) Livro de Obra;
- e) Projeto de estabilidade, abastecimento de água e drenagem de águas residuais (saneamento e pluviais), sendo substituído por termo de responsabilidade passado por técnico legalmente habilitado para o efeito, em que este se responsabiliza pelos aspetos e características estruturais da obra realizada, bem como pelo correto funcionamento das redes de abastecimento de água e drenagem de águas residuais (saneamento e pluviais);
- f) Projeto de alimentação e distribuição de energia elétrica ou ficha eletrotécnica, caso o edifício já se encontre alimentado diretamente pela rede de distribuição e disso seja apresentada a respetiva prova;
- g) Projeto de ITED, sendo substituído por termo de responsabilidade de execução das instalações telefónicas de telecomunicações ou documento comprovativo de que o edifício já se encontra ligado à rede pública e disso faça prova;
- h) Estudo de comportamento térmico, caso o requerente apresente certificado energético;
- i) Projeto de acondicionamento acústico, caso o requerente apresente avaliação acústica;
- j) Ficha com os elementos estatísticos devidamente preenchida;
- k) Documento comprovativo da prestação de caução, quando aplicável;
- l) Projeto de instalação de gás, sendo substituído por certificado de inspeção de instalação de gás que ateste que o edifício é servido pela rede de gás.



REGULAMENTO MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO URBANÍSTICA - RMAU

2 - O disposto no número anterior, não prejudica as exigências legais especificamente dirigidas ao exercício de atividades económicas, sujeitas a regime especial que se pretendam instalar e fazer funcionar nos edifícios a legalizar.

3 - Poderá dispensar-se a apresentação de alguns dos elementos referidos nas alíneas e) a n), do n.º 1, desde que à data da construção não houvesse previsão legal da sua exigência.

4 - Nas situações referidas no número anterior, competirá ao requerente, fazer prova bastante da data da realização da operação urbanística, servindo-se para o efeito dos seguintes meios:

- a) Certidão de registo predial e matricial;
- b) Escritura pública ou outros documentos comprovativos;
- c) Registos fotográficos;
- d) Inquirição de testemunhas até ao máximo de três;
- e) Pericial;
- f) Documento comprovativo de entidade pública.

5 — Compete à Câmara Municipal valorar a prova apresentada, justificando a rejeição ou indeferimento da mesma, podendo a Câmara Municipal estimar a data da realização da operação urbanística.

6 - A dispensa dos elementos instrutórios prevista nos números anteriores, é suscetível de aplicação aos procedimentos de legalização respeitantes a obras de ampliação ou alteração, executadas sem o necessário controlo prévio à data da sua realização, em edifícios licenciados.

Artigo 56.º

Deliberação e título da legalização

1 - A deliberação final do procedimento de legalização a que se refere o n.º 2, do artigo 44.º-A, é precedida de vistoria municipal, a qual pode ser substituída por termo de responsabilidade de técnico legalmente habilitado para o efeito nos termos da lei sobre a qualificação profissional dos técnicos subscritores de projetos.



REGULAMENTO MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO URBANÍSTICA - RMAU

2 - Caso da vistoria resulte a necessidade de efetuar obras de correção ou adaptação no edifício existente o interessado terá de elaborar os projetos correspondentes e a execução das obras é titulada por um alvará de obras de edificação cujo requerimento deve ser feito nos termos da legislação em vigor, seguindo-se o requerimento de autorização de utilização nos termos legalmente definidos.

3 - Caso da vistoria não resulte a necessidade de efetuar obras de correção ou adaptação no edifício, a deliberação final, que se pronuncia simultaneamente sobre as obras e a utilização do edifício, é titulada por alvará de autorização de utilização, com menção expressa de que o edifício a que respeita foi objeto de legalização.

CAPÍTULO X

Taxas

SECÇÃO I

Disposições gerais

Artigo 57.º

Do regime de aplicação e cobrança de taxas

A aplicação e cobrança das taxas previstas no presente regulamento, nomeadamente no que diz respeito a isenções e reduções, seguem as disposições estabelecidas no Regulamento Municipal de Taxas, Licenças e Outras Receitas.

Artigo 58.º

Autoliquidação

1 - Enquanto não estiver em funcionamento o sistema informático a que se refere o artigo 8º-A do RJUE, devem os serviços oficial ao requerente, após ter sido admitida a comunicação prévia, o valor resultante da liquidação das taxas devidas pela respetiva operação urbanística, efetuada ao abrigo da tabela de taxas anexa a este regulamento.

2 - Se antes de realizada a comunicação prevista no número anterior, o requerente optar por efetuar a autoliquidação das taxas devidas pela operação urbanística admitida, os serviços disponibilizarão os regulamentos e demais elementos que necessários se tornem à efetivação daquela iniciativa.

3 - Caso venham os serviços a apurar que a autoliquidação realizada pelo requerente não se mostra correta, deve o mesmo ser notificado do valor correto de liquidação e



REGULAMENTO MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO URBANÍSTICA - RMAU

respetivos fundamentos, assim como do prazo para pagamento do valor que se vier a apurar estar em dívida.

Artigo 59.º

Reduções específicas no pagamento das taxas

1 - Para além das reduções estabelecidas no Regulamento Municipal de Taxas, Licenças e Outras Receitas, serão reduzidos em 50% os montantes das taxas relativas a obras de construção ou outras operações urbanísticas relacionadas com a habitação própria, permanente, unifamiliar, desde que requerida por pessoas até 40 anos de idade, inclusive.

2 - Para incentivo à construção ambientalmente sustentável, a Câmara Municipal pode aplicar às taxas municipais de licenciamento ou de comunicação prévia as seguintes reduções:

a) 20% nos casos de utilização de painéis fotovoltaicos;

b) 50% em projetos com desempenho energético A+, constante da Declaração de Conformidade Regulamentar, anexa à Ficha de Demonstração da Conformidade Regulamentar das características de comportamento térmico dos edifícios.

3 - Sem prejuízo da apresentação do pedido aquando o requerimento da licença ou da comunicação prévia, as reduções previstas no número anterior são efetuadas por devolução na fase de emissão do alvará de licença ou autorização de utilização, mediante declaração do requerente, sob compromisso de honra, que concretizou em obra todas as propostas apresentadas na fase de licenciamento, ou comunicação prévia.

SECÇÃO II

Taxas das operações urbanísticas em geral

Artigo 60.º

Taxas pela apreciação dos pedidos

1 - A apreciação dos pedidos formulados no âmbito do RJUE e do presente regulamento, está sujeita ao pagamento das taxas fixadas no Quadro I da tabela anexa ao presente regulamento.

2 - Os montantes das taxas referidas no número anterior são fixados, conforme os casos, em função do objeto do pedido, da operação urbanística a que diz respeito, da utilização



REGULAMENTO MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO URBANÍSTICA - RMAU

prevista, da forma de procedimento de controlo prévio a que a mesma está sujeita e da específica tramitação a que este procedimento deva obedecer.

Artigo 61.º

Taxas pela emissão de alvará de licença, pela admissão de comunicação prévia de loteamento e respetivas alterações

A emissão do alvará de licença e a admissão de comunicação prévia de loteamento, assim como as respetivas alterações, estão sujeitas ao pagamento da taxa fixada no Quadro II da tabela anexa ao presente regulamento, sendo esta composta de uma parte fixa e de outra variável em função do número de fogos, lotes, outras unidades de ocupação, previstas nessas operações urbanísticas, eventuais sujeições a discussão pública e publicações.

Artigo 62.º

Taxas pela emissão de alvará de licença, pela admissão de comunicação prévia de obras de urbanização e respetivas alterações

A emissão do alvará de licença e a admissão de comunicação prévia de obras de urbanização, assim como as respetivas alterações, estão sujeitas ao pagamento da taxa fixada no Quadro III da tabela anexa ao presente regulamento, sendo esta composta de uma parte fixa e de outra variável em função do prazo de execução das obras, do tipo de infraestruturas previstos nessas operações urbanísticas e ainda da publicação do título.

Artigo 63.º

Taxa de receção provisória e ou definitiva de obras de urbanização

1 - O pedido de receção provisória ou definitiva de obras de urbanização, bem como a emissão do respetivo auto de receção estão sujeitos ao pagamento das taxas fixadas no Quadro IV da tabela anexa ao presente regulamento.

2 - O disposto no número anterior aplica-se igualmente aos pedidos de apreciação para reforço, redução ou cancelamento de caução ou qualquer outra forma de garantia das obras de urbanização cuja prestação tenha sido admitida.

Artigo 64.º

Taxa de destaque de parcela



REGULAMENTO MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO URBANÍSTICA - RMAU

O pedido de destaque e a emissão da certidão relativa ao destaque, estão sujeitos ao pagamento da taxa fixada no Quadro V da tabela anexa ao presente regulamento.

Artigo 65.º

Taxas pela emissão de alvará de licença e pela admissão de comunicação prévia de trabalhos de remodelação de terrenos e respetivas alterações

A emissão do alvará de licença e a admissão de comunicação prévia para trabalhos de remodelação dos terrenos e respetivas alterações, estão sujeitas ao pagamento da taxa fixada no Quadro VI da tabela anexa ao presente regulamento, sendo esta determinada em função da área de intervenção da operação urbanística.

Artigo 66.º

Taxa pela emissão de alvará de licença e pela admissão de comunicação prévia de edificação, outras operações urbanísticas e respetivas alterações

A emissão do alvará de licença e a admissão de comunicação prévia para obras de edificação — construção, reconstrução, ampliação, alteração ou demolição — estão sujeitas ao pagamento da taxa fixada no Quadro VII da tabela anexa ao presente regulamento, sendo esta composta de uma parte fixa e de outra variável em função da área abrangida pela edificação e do seu uso.

Artigo 67.º

Taxas devidas pelo procedimento de legalização

Pelo procedimento especial de legalização é devido o pagamento das taxas correspondentes à emissão de alvará de licença de edificação e taxa devida pela emissão de alvará de autorização de utilização.

Artigo 68.º

Taxas pela realização das operações e entidades elencadas no artigo 7.º do Regime Jurídico da Urbanização e Edificação

A realização de quaisquer das operações descritas no artigo 7.º do Regime Jurídico da Urbanização e Edificação, pelas entidades aí descritas, estão sujeitas, com as devidas adaptações, ao pagamento das taxas previstas no presente regulamento para os particulares fixadas nos quadros da tabela anexa ao presente regulamento.



REGULAMENTO MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO URBANÍSTICA - RMAU

Artigo 69.º

Taxa pela emissão de alvarás de licença ou de comunicação prévia parcial

A emissão do alvará de licença parcial está sujeita ao pagamento da taxa fixada no Quadro VIII da tabela anexa ao presente regulamento

Artigo 70.º

Taxa de prorrogação de prazo para execução da obra e conclusão de obras inacabadas

- 1 - A primeira prorrogação de execução de obras, a prorrogação do prazo de execução das mesmas quando em fase de acabamentos e a prorrogação do prazo para a execução de obras em consequência de alterações à licença ou de comunicação prévia está sujeita ao pagamento da taxa fixa para o ato e uma taxa variável em função do prazo e do tipo de obra realizada, estabelecida no Quadro IX da tabela anexa ao presente regulamento.
- 2 - Nas situações referidas no artigo 88.º do RJUE, a concessão da licença especial ou a admissão de comunicação prévia para conclusão da obra está sujeita ao pagamento de uma taxa fixa para o ato e uma taxa variável em função do prazo e do tipo de obras realizadas, estabelecida no Quadro IX da tabela anexa ao presente regulamento.

Artigo 71.º

Taxa pela ocupação da via pública por motivo de obras

- 1 - A ocupação de espaço público por motivo de obras está sujeita ao pagamento das taxas fixadas no Quadro X da tabela anexa ao presente regulamento, a qual é composta de uma parte fixa e outra variável em função da área a ocupar e do prazo necessário à ocupação.
- 2 - O prazo de ocupação de espaço público por motivo de obras não pode exceder o prazo fixado nos alvarás de licença ou o prazo da admissão da comunicação prévia relativos às obras a que se reportam.
- 3 — No caso de obras não sujeitas a licenciamento ou comunicação prévia, a licença de ocupação de espaço público será emitida pelo prazo solicitado pelo interessado.

Artigo 72.º

Taxas pela realização de vistorias



REGULAMENTO MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO URBANÍSTICA - RMAU

- 1 - A realização de vistorias quer no âmbito do regime de urbanização e edificação quer no âmbito de legislação específica, está sujeita ao pagamento das taxas fixadas no Quadro XI da tabela anexa ao presente regulamento.
- 2 - A taxa referida no número anterior é determinada em função da utilização a dar ao edificado e do número de fogos, no caso de a edificação se destinar a habitação, ou da superfície ocupada pela edificação nos restantes casos previstos no quadro em causa
- 3 - Praticado ato de indeferimento de uma vistoria ou não realização da mesma por motivo imputável ao interessado, a vistoria subsequente está sujeita a novo pagamento de taxa.
- 4 - Acrescem-se às taxas supra aludidas, as taxas devidas pela intervenção das entidades que participem na vistoria.

Artigo 73.º

Taxa pela emissão de alvarás de autorização de utilização e de alteração do uso

- 1 - Para efeitos do n.º 5 do artigo 4º do RJUE, a emissão do alvará de autorização e suas alterações está sujeita ao pagamento da taxa a que se refere o Quadro XII da tabela anexa
- 2 - A emissão de alvarás de autorização de utilização ou suas alterações relativos, nomeadamente, a estabelecimentos de restauração e de bebidas, estabelecimentos alimentares e não alimentares e serviços, estabelecimentos hoteleiros e meios complementares de alojamento turístico, bem como os estabelecimentos e conjuntos comerciais constantes da lei n.º 12/2004, de 30 de março, está sujeita ao pagamento de uma taxa composta por uma parte fixa e outra variável em função da área ocupada prevista no Quadro XII da tabela anexa ao presente regulamento.
- 3 - A emissão de alvarás de licença de instalação, de exploração ou de funcionamento não especificado está sujeita ao pagamento de uma taxa variável em função da área ocupada constante do Quadro XII da tabela anexa ao presente regulamento.

Artigo 74.º

Taxas pela prestação de serviços de natureza administrativa

- 1 - A prestação de serviços de natureza administrativa a praticar no âmbito do regime de urbanização e edificação está sujeita ao pagamento das taxas previstas no Quadro XIII da tabela anexa ao presente regulamento.



REGULAMENTO MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO URBANÍSTICA - RMAU

2 - As taxas pela prestação de serviços administrativos do tipo certidões, fotocópias, plantas são determinadas em função do número de folhas.

Artigo 75.º

Taxas relativas aos postos de abastecimento de combustíveis e outras instalações de armazenagem de produtos de petróleo e seus derivados

1 - Aos postos de abastecimento de combustíveis e outras instalações de armazenamento regulados pelo Decreto-Lei n.º 267/2002, de 26 de novembro, na sua redação atualizada, são aplicáveis as taxas previstas no Quadro XIV da tabela anexa ao presente regulamento, cujos montantes são determinados em função da capacidade total dos reservatórios.

2 - Acrescem às taxas referidas no número anterior as fixadas nas demais normas e quadros da tabela anexa ao presente regulamento, não coincidentes com as previstas no Quadro XIV, mas aplicáveis em função do tipo de operação urbanística regulada pelo RJUE.

Artigo 76.º

Sistema de Indústria Responsável — SIR

1 — Pelos atos previstos no âmbito do SIR em que a Câmara Municipal de Estarreja é a entidade coordenadora, é devido o pagamento de uma taxa única, da responsabilidade do requerente, cujo montante é calculado de forma em tudo idêntica à prevista no Anexo V desse diploma, nos seguintes termos:

a) A taxa final (Tf) a aplicar é calculada pela multiplicação da taxa base (Tb) pelo fator de dimensão (Fd) e pelo fator de serviço (Fs), de acordo com a seguinte fórmula:

$$Tf = Tb \times Fd \times Fs$$

b) O valor da taxa base (Tb) é de € 95,00, sendo automaticamente atualizada a partir de 1 de março de cada ano, com base na variação do índice médio de preços no consumidor no continente relativo ao ano anterior, excluindo habitação, e publicado pelo Instituto Nacional de Estatística;

c) Os fatores de dimensão (Fd) e os fatores de serviço (Fs) assumem respetivamente os valores constantes nos seguintes quadros I e II, os quais reproduzem o estabelecido nos correspondentes quadros do anexo V ao SIR para os estabelecimentos de tipo 2 e introduzem os valores para os de tipo 3:



REGULAMENTO MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO URBANÍSTICA - RMAU

QUADRO I

Fatores de dimensão (Fd) correspondentes aos regimes aplicáveis aos estabelecimentos industriais em função dos respetivos escalões

Escalão	Estabelecimentos Industriais Parâmetros dimensionais			Fatores de dimensão (fd) Tipologia de estabelecimentos			
	Número de trabalhadores	Potência elétrica contratada/r equisitada(k VA)	Potência térmica (kJ/h)	2	3		
					Anexo I Parte I	Anexo II Parte 2	
5	> 100	> 750	$Pt > 1 \times 10^7$	8	-	-	
4	De 51 a 100	De 351 a 750	$5 \times 10^6 < Pt \leq 1 \times 10^7$	6	-	-	
3	De 26 a 50	De 181 a 350	$1 \times 10^6 < Pt \leq 5 \times 10^6$	5	-	-	
2	De 11 a 25	De 41 a 180	$5 \times 10^5 < Pt \leq 1 \times 10^6$	4	2	2	
1	≤ 10	$\leq 41,4$	$Pt \leq 5 \times 10^5$	3	1,5	1	
Procedimentos					Fatores de Serviço		
Comunicação prévia com prazo (estabelecimentos de tipo 2)		Instalação/alteração			1		
Mera comunicação prévia (estabelecimentos tipo 3)		Instalação/alteração		S/ DGAV	0,5		
				C/ DGAV	0,8		
Vistorias (estabelecimentos de tipo 2)		Instalação/alteração			1		
		Reexame.			1		
		Recursos			1		
		Cumprimento de condições impostas		1.ª verificação		2	
				2.ª verificação		4	
		Cessação das medidas cautelares			5		
Verificação anual			5				



REGULAMENTO MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO URBANÍSTICA - RMAU

Licença ambiental (estabelecimentos existentes)	Atualização	2	
	Renovação	4	
Desselagem	Estabelecimentos de tipo 2.	0,6	
Vistorias (estabelecimentos de tipo 3)	Instalação	S/ DGAV	0,3
		C/ DGAV	0,6

2 — Sempre que o requerente apresente o pedido no acesso mediado do Balcão do Empreendedor, o fator de serviço (F_s) determinado de acordo com o quadro II é acrescido de 1, conforme estabelecido no n.º 5 da parte 1 do anexo V do SIR.

3 — Tal como igualmente determinado no n.º 2 do artigo 81.º do SIR, o montante destinado a entidades públicas da administração central que intervenham nos atos de vistoria é definido nos termos do quadro II, tendo a seguinte distribuição:

- 5 % para a entidade responsável pela administração do «Balcão do Empreendedor»;
- O valor remanescente a repartir em partes iguais pelas entidades públicas da administração central que participem na vistoria.

Artigo 77.º

Sistema de indústria responsável (SIR) - Critérios

1 — Pode ser autorizada a instalação de estabelecimento industrial a que se refere a parte 2 -A e B do Anexo I ao SIR, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 169/2012, de 1 de agosto, em edifício cujo alvará de utilização admita comércio ou serviços ou em prédio urbano destinado a habitação, desde que não haja impacto relevante no equilíbrio urbano e ambiental, e sem prejuízo do disposto em PMOT eficaz ou alvará de loteamento.

2 — Para salvaguarda do equilíbrio urbano e ambiental, a instalação dos estabelecimentos industriais referidos no número anterior deve obedecer aos seguintes critérios:

- Obtenção de autorização da totalidade dos condóminos, em edifícios constituídos em regime de propriedade horizontal ou, na eventualidade de não existir condomínio constituído, a autorização de todos os proprietários do edifício;
- Os efluentes resultantes da atividade a desenvolver devem ter características similares às águas residuais domésticas;
- Os resíduos sólidos resultantes da atividade a desenvolver devem apresentar características semelhantes a resíduos sólidos urbanos;



REGULAMENTO MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO URBANÍSTICA - RMAU

- d) Não podem produzir fumos, cheiros ou resíduos não referidos nas alíneas anteriores, que afetem negativamente as condições de salubridade existentes;
- e) O ruído resultante da laboração não deve causar incómodos a terceiros, garantindo - se o cabal cumprimento do disposto no artigo 13.º do Regulamento Geral do Ruído;
- f) O estabelecimento industrial a instalar deverá garantir as condições de segurança contra incêndios em edifícios, nos termos do disposto no Regulamento de Segurança Contra Incêndios em Edifícios.

Artigo 78.º

Seguros de responsabilidade civil

Os montantes exigidos para as diferentes qualidades de intervenientes no âmbito das operações previstas no RJUE e neste regulamento encontra-se previsto no Quadro I do Anexo II, junto ao presente regulamento.

Secção III

Encargos devidos pela Realização, Reforço e Manutenção de Infraestruturas Urbanísticas e Compensações

Artigo 79.º

Objeto

O conjunto dos encargos, adiante designados simplesmente por "TMU", é a contrapartida, devida ao Município, nas operações urbanísticas definidas no artigo seguinte, em função, do custo da realização, manutenção e reforço de infraestruturas urbanísticas e equipamentos gerais, e ainda, referente a compensações devidas por não se justificarem cedências de terrenos para equipamentos, espaços verdes e de utilização coletiva.

Artigo 80.º

Âmbito de aplicação

1 - A TMU é devida no licenciamento ou admissão de comunicação prévia, das seguintes operações urbanísticas:

- a) Loteamentos;



REGULAMENTO MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO URBANÍSTICA - RMAU

- b) Edifícios geradores de impacte semelhante a loteamento ou impacte relevante;
- c) Obras de construção;
- d) Obras de ampliação, considerando-se apenas a área ampliada;

2 - A TMU não é devida nos seguintes casos:

- a) Obras de construção inseridas em loteamentos, em que já tenha sido liquidada a taxa respetiva;
- b) Obras de construção de anexos;
- c) Obras de reconstrução sem preservação das fachadas;
- d) Obras de alteração.

Artigo 81.º

Determinação do valor da Taxa

1 - O montante da TMU a liquidar será o que resultar da aplicação da seguinte fórmula:

TMU = Q₁ + Q₂ + Q₃, em que:

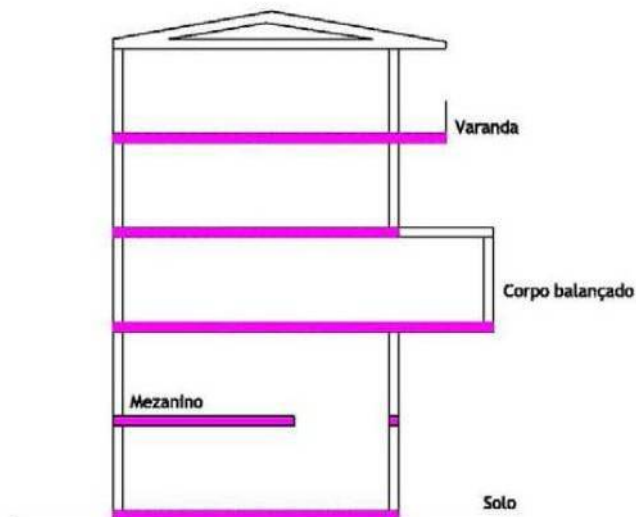
- a) **TMU (€)** – é o valor, em euros, da taxa municipal urbanística devida ao município;
- b) **Q₁(€) = Ap x Cc x K x T x L**, onde:
 - i) **Q₁(€)** - É o montante da parcela expresso em euros, referente aos encargos devidos ao município, pela realização, manutenção e reforço de infraestruturas municipais, em função do nível de infraestruturização existente, da área bruta de construção, da localização da operação urbanística e dos usos e tipologias das edificações;
 - ii) **Ap** - É a área de construção do edifício(s), (figura 1) entendida como “o somatório das áreas de todos os pisos, acima e abaixo da cota da soleira, incluindo em cada piso a espessura das paredes exteriores, os espaços de circulação cobertos (átrios, galerias, corredores, escadas e caixas de elevador) e os espaços exteriores cobertos (alpendres, telheiros, varandas e terraços cobertos), mas excluindo as áreas em sótão e em cave sem pé-direito




REGULAMENTO MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO URBANÍSTICA - RMAU

regulamentar” de acordo com o Decreto-regulamentar n.º 9/2009, de 20 de maio, alterado pela Declaração de Retificação n.º 53/2009, de 28 de julho.

Figura 1



 **Área de construção do edifício (Ac)**

- iii) **Cc** (euros/m²) – no valor atual de 482,40 euros, atualizável anualmente por Portaria e correspondente ao valor médio de construção por m², a que se refere a Portaria 370/2013 de 27 de dezembro, aplicável no presente regulamento à área de pavimentos antes definida; este preço de construção será, no caso de edifícios industriais e armazéns, igual a 40% do preço de construção fixado na referida Portaria;
- iv) **K** – é um coeficiente a aplicar de acordo com as infraestruturas existentes no local.



REGULAMENTO MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO URBANÍSTICA - RMAU

O valor deste coeficiente é o somatório de todos os coeficientes parciais relativos às várias infraestruturas específicas existentes em cada caso, referidas no Artigo 26.º da Lei 168/99, de 18 de setembro (Código das Expropriações), a seguir indicados:

Infraestruturas Existentes	Valores de K
Arruamento com pavimento definitivo, ou equivalente	0,015
Passeios no arruamento, na frente da parcela	0,005
Rede de abastecimento domiciliário de água	0,01
Rede de saneamento	0,015
Rede de águas pluviais	0,005
Rede de distribuição de energia elétrica	0,01
Rede de distribuição de gás	0,01
Rede telefónica	0,01

v) **T** – é um coeficiente que, conforme a tipologia de uso das edificações, toma os seguintes valores:

Tipologia de Uso das Edificações	Valores de T
Instalações agrícolas, pecuárias ou agropecuárias e armazéns afins ao Setor Primário	0,06
Armazéns afins aos Setores Secundário e Terciário	0,09
Edifícios para habitação	0,12
Edifícios mistos de habitação e comércio/escritórios/serviços ou só comércio/escritórios /serviços	0,13
Edifícios industriais	0,13
Edifícios com outras atividades não especificadas nos itens anteriores	0,07



REGULAMENTO MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO URBANÍSTICA - RMAU

vi) **L** – é um coeficiente que toma diferentes valores de acordo com as classes e categorias de espaços definidos na planta de ordenamento do Plano Diretor Municipal de Estarreja:

Plano Diretor Municipal em vigor		Plano Diretor Municipal - Revisão	
Classe / Categoria de Espaço	Valores de L	Categorias Funcionais de Espaço	Valores de L
Espaço Urbano/categoria A	1,30	Espaço Central – Nível 1	1,30
Espaço Urbano/categoria B	1,10	Espaço Central – Nível 2	1,20
Espaço Urbano/categoria C	0,80	Espaço Central – Nível 3	1,15
Espaço Industrial	1,10	Espaço Residencial	1,10
Outros Espaços	0,80	Espaço Urbano de Baixa Densidade	0,80
		Espaço de Atividades Económicas	1,10
		Outras Categorias	0,80

c) $Q_2 (\text{€}) = I / S \times Ap$, onde:

- i) $Q_2 (\text{€})$ - É o montante da parcela expresso em euros, referente aos custos relativos do investimento municipal na execução, manutenção e reforço das infraestruturas e equipamentos gerais, tendo em conta o Plano Plurianual de Investimentos Municipais;
- ii) **I** – É o valor médio, a fixar anualmente do investimento municipal da execução, manutenção e reforço das infraestruturas e equipamentos gerais na área do concelho, inscrito nos Planos relativos aos dois anos, imediatamente anteriores;
- iii) **Ap (m²)** – Toma o valor já definido para o cálculo da parcela Q_1 ;
- iv) **S (m²)** – É a área do concelho no valor de 108.110 000 m².

d) $Q_3 (\text{€}) = 0,20 \times At \times (0,1 + K) \times L \times Cc$, onde:



REGULAMENTO MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO URBANÍSTICA - RMAU

- i) **Q₃ (€)** - É o montante da parcela em euros, referente aos encargos com a aquisição de terrenos, quando, nos termos do n.º 4 e 5 do art.º 44.º e do n.º 5 do art.º 57.º (operações de loteamento e edifícios com impacte relevante/impacte semelhante a uma operação de loteamento) do DL 555/99, de 16 de dezembro, alterado e republicado pelo Decreto-Lei n.º 26/2010 de 30 de março, não se justificar a localização de equipamentos, espaços verdes e de utilização coletivas;
- ii) **At (m²)** – é a diferença entre a área de cedência mínima, conforme o n.º 1 do art.º 43.º e n.º 5 do art.º 57.º do DL 555/99 de 16 de dezembro, alterado e republicado pelo Decreto-Lei n.º 26/2010 de 30 de março, calculada nos termos da Portaria n.º 216-B/2008, de 3 de março, e a área efetiva a ceder ao Município na operação urbanística; No caso do valor de At, ser negativo, considera-se nulo o valor de Q₃;

iii) **K, L, e Cc** – tomam os valores previstos para o cálculo da parcela Q₁

2 - Para efeito do previsto no n.º 3 do artigo 25.º do DL 555/99 de 16 de dezembro, alterado e republicado pelo Decreto-Lei n.º 26/2010 de 30 de março, o montante da TMU a liquidar será o que resultar da aplicação da seguinte fórmula:

TMU = Q* + Q₂ + Q₃, em que:

- a) **TMU (€)** – É o valor, em euros, da taxa municipal urbanística devida ao município;
- b) **Q* (€) = 0** se $V \geq Q_1$ ou **Q* (€) = (Q₁ - V)** se $V < Q_1$, em que:
- i) Q₁ – toma o valor definido na alínea b) do ponto 1
- ii) **V** - É montante da parcela expresso em euros, referente aos encargos inerentes à realização e ao funcionamento das infraestruturas assumidos pelo promotor, nos termos do previsto no n.º 1 e n.º 3 do Artigo n.º 25.º do DL 555/99 de 16 de dezembro, alterado e republicado pelo Decreto-Lei n.º 26/2010 de 30 de março.
- c) **Q₂ (€) = 0**;
- d) **Q₃ (€) = 0,20 x At x (0,1 + K) x L x Cc**, em que:
- i) **At**, toma o valor de acordo com o especificado no ponto 1



REGULAMENTO MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO URBANÍSTICA - RMAU

ii) **K, L, e Cc** – tomam os valores definidos no ponto 1

Artigo 82.º

Compensação em espécie

1 - Feita a determinação do montante total da compensação a pagar, no caso de se optar por realizar esse pagamento em espécie haverá lugar à avaliação dos terrenos ou imóveis a ceder ao município, e o seu valor será obtido com recurso ao seguinte mecanismo:

- a) A avaliação será efetuada por uma comissão composta por três elementos, sendo um nomeado pela Câmara Municipal, outro pelo promotor da operação urbanística e o terceiro por comum acordo;
- b) As decisões da comissão serão tomadas por maioria absoluta 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:

- a) Se o diferencial for favorável ao município, será o mesmo pago em numerário pelo promotor da operação urbanística;
- b) Se o diferencial for favorável ao promotor, ser-lhe-á o mesmo entregue pelo município.

3 - Se o valor proposto no relatório final da comissão referida no n.º 1 deste artigo, não for aceite pela Câmara Municipal ou pelo promotor da operação urbanística, recorrer-se-á a uma comissão arbitral, que será constituída nos termos do artigo 118.º do Decreto-Lei n.º 555/99 de 16 de dezembro, com as alterações supervenientes.

CAPITULO X

Situações Específicas

Artigo 83.º

Deferimento tácito



REGULAMENTO MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO URBANÍSTICA - RMAU

Nos casos de deferimento tácito do pedido de operações urbanísticas, a emissão de alvará está sujeita ao pagamento da taxa que seria devida pela prática do correspondente ato expresso.

Artigo 84.º

Propriedade horizontal

1 - Caso a proposta de divisão do prédio no regime de propriedade horizontal incida sobre prédio sujeito a controlo prévio por parte da Câmara Municipal, a emissão da certidão depende da conformidade da proposta com o projeto aprovado e da verificação dos requisitos legais aplicáveis.

2 - Sempre que a proposta incida sobre prédio não sujeito a controlo prévio por parte da Câmara Municipal, edificado ao abrigo de direito anterior, ou caso existam indícios sérios de desconformidade com o projeto aprovado, realizar-se-á vistoria ao local para verificação do cumprimento dos requisitos legais aplicáveis.

3 - As situações previstas no número 2 estarão sujeitas ao pagamento das taxas fixadas de acordo com os Quadros XI e XII e de acordo com o artigo 66.º, respetivamente.

CAPITULO XI

Disposições Finais e Complementares

Artigo 85.º

Atualização

As taxas previstas no presente regulamento e respetiva tabela serão atualizadas nos termos definidos no Regulamento Municipal de Taxas, Licenças e Outras Receitas.

Artigo 86.º

Dúvidas e omissões

Os casos omissos e as dúvidas suscitadas na interpretação e aplicação do presente regulamento, que não possam ser resolvidos pelo recurso aos critérios legais de interpretação e integração de lacunas, serão submetidos para decisão dos órgãos competentes, nos termos da Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro.

Artigo 87.º



REGULAMENTO MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO URBANÍSTICA - RMAU

Entrada em vigor

O presente Regulamento entra em vigor cinco dias após a sua publicação na 2.ª Série do Diário da República.

Artigo 88.º

Regime Transitório

1 - O presente Regulamento apenas é aplicável aos procedimentos iniciados após a data da sua entrada em vigor, sem prejuízo de, a requerimento do interessado, poder vir a ser aplicado aos procedimentos pendentes.

2 - O presente regulamento aplicar-se-á ainda aos processos anteriores à sua entrada em vigor, quando a estes for de aplicar alguma causa de extinção ou caducidade legalmente previstas.

Artigo 89.º

Norma revogatória

Com a entrada em vigor do presente regulamento, consideram-se revogadas as disposições referentes a obras particulares e loteamentos urbanos, constantes do Regulamento aprovado pelo município em sessão da Assembleia Municipal de 31 de outubro de 2002, bem como todas as disposições de natureza regulamentar, aprovadas pelo município de Estarreja, em data anterior à aprovação do presente regulamento e que com o mesmo estejam em contradição.

ANEXO I

Quadro I

Apreciação de pedidos

	(€) Euros
1. Informação Prévia.	
1.1 Loteamentos e/ou Obras de Urbanização:	
a) Formulado ao abrigo do n.º 1 do artigo 14.º do RJUE.	153,88
b) Formulado ao abrigo do n.º 2 do artigo 14.º do RJUE.	208,30
1.2 Demais operações urbanísticas.	83,32
2. Comunicação Prévia e suas alterações.	
2.1 Obras de Urbanização.	27,54
2.2 Demais operações urbanísticas.	27,54



REGULAMENTO MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO URBANÍSTICA - RMAU

3. Autorização Administrativa e suas alterações.	
3.1 Utilização de edifícios para habitação.	27,54
3.2 Utilização de edifícios para comércio e/ou serviços.	27,54
3.3 Utilização de edifícios para indústria.	27,54
3.4 Utilização de edifícios para estabelecimentos de restauração ou de bebidas.	27,54
3.5 Utilização de edifícios para estabelecimentos de restauração e de bebidas.	27,54
3.6 Utilização de edifícios para estabelecimentos de restauração e/ou de bebidas com sala ou espaço destinado a dança.	27,54
3.7 Utilização de edifícios para estabelecimentos de restauração e/ou de bebidas com fabrico próprio de pastelaria, panificação e gelados.	27,54
3.8 Utilização de edifícios para estabelecimentos do tipo mencionado no n.º 5 e n.º 9 do Quadro XI.	27,54
3.9 Utilização de edifícios para estabelecimentos hoteleiros do tipo mencionado no n.º 6.1 e 6.2 do Quadro XI.	27,54
3.10 Utilização de edifícios para estabelecimentos hoteleiros do tipo mencionado no n.º 6.3 do Quadro XI.	27,54
4. Licença Administrativa e suas alterações	
4.1 Obras de urbanização.	27,54
4.2 Demais operações urbanísticas.	27,54
5. Destaque de Parcela.	27,54
6. Propriedade horizontal (edifícios existentes).	27,54
7. Pedidos referentes às operações urbanísticas constantes dos n.ºs 2 a 13 do Quadro VII.	16,52
8. Pedidos referentes a operações urbanísticas constantes do n.º 16 do Quadro VII.	55,07

Quadro II



REGULAMENTO MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO URBANÍSTICA - RMAU

Emissão de alvará de licença ou admissão de comunicação prévia de operação de loteamento e respetivas alterações

	(€) Euros
1. Emissão do alvará de licença ou admissão de comunicação prévia e suas alterações.	39,89
2. Aditamento ao alvará, incluindo averbamentos.	26,25
3. Acresce aos montantes referidos nos números anteriores:	
a) Por lote.	10,29
b) Por fogo	8,99
c) Por outras unidades de ocupação	8,99
d) Prazo inicial – por cada mês ou fração	6,43
e) Quando sujeito a discussão pública	29,52
f) Por publicação em jornal local	310,39
g) Por publicação em jornal nacional	384,35

Quadro III

Emissão de alvará de licença ou admissão de comunicação prévia de obras de urbanização e respetivas alterações

	(€) Euros
1. Emissão do alvará de licença ou admissão de comunicação prévia e suas alterações.	35,01
2. Aditamento ao alvará de licença, incluindo averbamentos.	26,25
3. Acresce ao montante referido no número anterior:	
a) Prazo inicial – por cada mês ou fração.	6,43
b) Tipo de infraestruturas – redes de abastecimento de água, redes de esgotos, arruamentos, arranjos exteriores, etc. – por cada tipo de obra.	32,19
c) Por publicação em jornal local.	310,39
d) Por publicação em jornal nacional.	384,90



REGULAMENTO MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO URBANÍSTICA - RMAU

Quadro IV

Receção de obras de urbanização

	(€) Euros
1. Emissão de auto de receção provisória ou definitiva de obras de urbanização ou auto resultante de pedido de redução de caução.	133,21
1.1 Acresce ao montante referido no número anterior:	
a) Por lote.	6,43

Quadro V

Operações de destaque

	(€) Euros
1. Pela emissão de certidão de comprovação.	15,52

Quadro VI

Taxa devida pela emissão de alvará de licença ou admissão de comunicação prévia de trabalhos de remodelação de terrenos e respetivas alterações

	(€) Euros
1. Emissão do alvará ou admissão de comunicação prévia	25,34
1.1 Acresce ao montante referido no número anterior, por m ² .	0,55

Quadro VII

Emissão de alvará de licença ou admissão de comunicação prévia para obras de edificação, outras operações urbanísticas e respetivas alterações

	(€) Euros
1. Obras de edificação, outras operações urbanísticas, e suas alterações:	
1.1 Emissão do alvará ou admissão de comunicação prévia	25,34
Acresce ao montante referido no número anterior	



REGULAMENTO MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO URBANÍSTICA - RMAU

Habitação e anexos, por m ² .	0,64
Comércio e Serviços, por m ² .	0,64
Indústria, por m ² .	0,64
d) Utilização do solo para fins não exclusivamente agrícolas, pecuários, mineiros ou de abastecimento público de água, por m ² .	1,28
2. Obras de edificação de telheiros, alpendres e congéneres	
2.1 Emissão do alvará ou admissão de comunicação prévia.	20,39
2.2 Acresce ao montante referido no número anterior, por m ² .	0,83
3. Obras de alteração de fachada de edificações confinantes com a via pública, incluindo a abertura, ampliação ou fechamento de vãos, portas, janelas, montras e outros:	
3.1 Emissão do alvará de licença ou admissão de comunicação prévia.	20,39
3.2 Acresce ao montante referido no número anterior, por m ² .	0,88
4. Obras de edificação de varandas e alpendres, quando o balanço seja superior a 40 cm, e suas alterações:	
4.1 Emissão do alvará de licença ou admissão de comunicação prévia.	20,39
4.2 Acresce ao montante referido no número anterior, por m ² .	70,82
5. Edificação de outros corpos salientes destinados a aumentar a superfície útil do edifício e suas alterações: (*)	
5.1 Emissão do alvará de licença ou admissão de comunicação prévia	20,39
5.2 Acresce ao montante referido no número anterior, por m ² .	0,64



REGULAMENTO MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO URBANÍSTICA - RMAU

6. Fecho de varandas com estruturas amovíveis ou não e suas alterações:	
6.1 Emissão do alvará de licença ou admissão de comunicação prévia.	20,39
6.2 Acresce ao montante referido no número anterior, por m² de área encerrada.	12,87
7. Edificação de piscinas	
7.1 Admissão de comunicação prévia.	20,39
7.2 Acresce ao montante referido no número anterior, por m².	3,20
8. Obras de edificação de muros	
8.1 Emissão do alvará de licença ou admissão de comunicação prévia.	20,39
8.2 Acresce ao montante referido no número anterior:	
a) Muros confinantes com a via pública, por metro	0,64
b) Muros de suporte, por metro	0,44
c) Muros divisórios, por metro	2,56
9. Estufas para culturas agrícolas	
9.1 Emissão do alvará de licença ou admissão de comunicação prévia.	20,39
9.2 Acresce ao montante referido no número anterior, por m².	0,17
10. Demolições de edifícios e outras construções, quando não integradas em procedimento de licença de obras de reconstrução:	
10.1 Emissão do alvará de licença.	22,82
10.2 Acresce ao montante referido no número anterior, por piso.	16,09
11. Abertura de poços ou furos.	
11.1 Emissão do alvará.	21,69



REGULAMENTO MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO URBANÍSTICA - RMAU

11.2 Por poço ou furo.	16,09
12. Tanques e outros recipientes, destinados a sólidos ou líquidos, excluindo os destinados a rega:	
12.1 Emissão do alvará de licença.	21,69
12.2 Acresce ao montante referido no número anterior, por m ² ou fração.	0,64
13. Construção, reconstrução, ampliação ou alteração de vedações provisórias confinantes com a via pública:	
13.1 Emissão do alvará de licença.	19,40
13.2 Acresce ao montante referido no número anterior, por metro.	0,49
14. Instalações de armazenamento e postos de abastecimento de combustíveis e respetivos serviços, das Classes A1, A2 e A3 mencionadas no Anexo III do Decreto-lei n.º 267/2002, de 26/11, com as alterações introduzidas pelo Decreto-lei n.º 195/2008, de 6/10	
14.1 Emissão do alvará.	15,52
14.2 Por m ² de área edificada.	3,20
14.3 Por m ² de área sobrance afeta à instalação.	1,59
15. Acresce aos montantes referidos nos números anteriores e seguinte:	
15.1 Prazo – por cada mês ou fração.	6,43
15.2 Por cada termo ou Declaração de Responsabilidade e Projeto.	12,87
16 Antenas de telecomunicações e instalações anexas.	
16.1 Por metro quadrado de área de ocupação e de construção.	103,27

(*) As taxas assinaladas não se aplicam a construções integradas em alvarás de loteamento que contemplem aquelas áreas.

Quadro VIII



REGULAMENTO MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO URBANÍSTICA - RMAU

Emissão de alvará de licença parcial

	(€) Euros
1. Licenças Parciais.	
1.1 Licença parcial para construção de estrutura: 30 % do valor da taxa devida pela emissão do alvará de licença definitiva, sendo este valor deduzido na licença final.	
1.2 Emissão do alvará de licença.	11,63

Quadro IX

Prorrogações e conclusão de obras inacabadas

	(€) Euros
1. Primeira prorrogação do prazo de execução de obras.	
1.1 Averbamento:	
a) Obras de urbanização.	67,86
b) Outras obras.	52,58
1.2 Acresce, por cada mês ou fração.	6,43
2. Prorrogação do prazo para a execução de obras em fase de acabamentos.	
2.1 Averbamento:	
a) Obras de urbanização.	90,48
b) Outras obras.	70,12
2.2 Acresce, por cada mês ou fração.	32,17
3. Prorrogação do prazo para a execução de obras em consequência de alteração à licença ou de comunicação prévia.	
3.1 Averbamento:	
a) Obras de urbanização	90,48
b) Outras obras	70,12
3.2 Acresce, por cada mês ou fração	32,17
4. Aditamento ao alvará para conclusão de obras inacabadas.	11,63



REGULAMENTO MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO URBANÍSTICA - RMAU

4.1 Acresce por mês ou fração.	32,17
--------------------------------	-------

Quadro X

Ocupação da via pública e outros espaços públicos por motivo de obras

	(€) Euros
1. Emissão do alvará.	11,63
2. Tapumes ou outros resguardos:	
2.1 Por mês e por m ² de superfície ocupada.	1,21
2.2 Por mês e por m ² de superfície ocupada se o espaço não estiver pavimentado ou tratado.	0,64
3. Andaimos	
3.1 Por mês, piso e por metro.	1,21
4. Gruas, guindastes ou similares	
4.1 Por unidade e por mês.	64,39
5. Amassadouros, depósitos de entulho e de materiais ou outras ocupações	
5.1 Por metro quadrado e por mês.	21,88
6. Abertura de valas	
6.1 Por metro quadrado e por mês	2,69

Quadro XI

Vistorias para autorização de utilização ou suas alterações

	(€) Euros
1. Para habitação	
a) Taxa fixa.	54,69
b) Por cada fogo ou unidade de utilização.	9,66
2. Para estabelecimentos comerciais e/ou serviços.	
a) Taxa fixa.	54,69
b) Por cada estabelecimento até 100 m ² .	9,66
c) Por cada fração de 50 m ² , se superior a 100 m ² .	3,20



REGULAMENTO MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO URBANÍSTICA - RMAU

3. Para armazéns	
a) Taxa fixa.	54,69
b) Por unidade até 500 m ² de área de construção.	19,29
c) Por cada fração de 100 m ² , se superior a 500 m ² de área de construção.	1,61
4. Para estabelecimentos de restauração e bebidas:	
4.1 Restauração, por estabelecimento.	71,85
4.2 Bebidas, por estabelecimento.	71,85
4.3 Restauração ou bebidas, por estabelecimento:	
a) Com dança.	71,85
b) Com fabrico próprio de pastelaria panificação e gelados.	83,51
4.4 Acresce, por metro quadrado.	0,55
5. Para efeitos de emissão de autorização de utilização de estabelecimentos e conjuntos comerciais abrangidos pela Lei 12/2004, de 30/3.	83,51
5.1 Acresce ao montante referido no número anterior, por m².	0,55
6. Para efeitos de emissão de autorização de utilização de:	
6.1 Estabelecimentos hoteleiros, aldeamentos, apartamentos ou conjuntos turísticos, empreendimentos de turismo de habitação, empreendimentos de turismo em espaço rural.	95,17
a) Acresce ao montante acima referido, por fração de 10m ² .	3,31
6.2 Parques de campismo e de caravanismo e empreendimentos de turismo da natureza.	60,18
a) Acresce ao montante acima referido, por hectare ou fração.	32,18
6.3 Alojamento local.	60,18
a) Acresce ao montante acima referido, por metro quadrado.	0,55
7. Para estabelecimentos destinados a salas de jogos e	



REGULAMENTO MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO URBANÍSTICA - RMAU

para recinto de espetáculos e divertimentos:	
7.1 Taxa fixa.	95,17
7.2 Por cada fração de 50 m².	9,66
8. Para estabelecimentos industriais	
8.1 Taxa fixa	106,83
9. Para efeitos da emissão de autorização de utilização de estabelecimentos referidos no Artigo 13.º do Decreto-lei n.º 259/2007, de 17/7.	
9.1 Taxa fixa.	99,59
9.2 Por metro quadrado.	0,55
10. Para efeitos da emissão de autorização de arrendamento nos termos do n.º 4 do Artigo 5.º do Decreto-lei n.º 160/2006, de 8/8, por cada fração.	63,84
11. Outras vistorias.	60,18

Quadro XII

Emissão de alvará de autorização de utilização e suas alterações

	(€) Euros
1. Emissão de alvará de autorização de utilização e suas alterações.	36,46
1.1 Acresce ao montante referido no número anterior, por cada m²:	
a) Habitação.	0,17
b) Comércio.	0,12
c) Serviços.	0,17
d) Indústria.	0,12
e) Bebidas.	0,73
f) Restauração.	1,21
g) Restauração ou bebidas com sala ou espaços destinados a dança.	1,69



REGULAMENTO MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO URBANÍSTICA - RMAU

h) Restauração ou bebidas com fabrico próprio de pastelaria, panificação e gelados.	1,45
i) Qualquer atividade acessória, acresce por cada uma.	0,48
j) Por cada estabelecimento do tipo mencionado no n.º 5 e n.º 9 do Quadro XI.	0,73
2. Emissão de autorização de utilização e suas alterações por cada estabelecimento do tipo:	
2.1 Estabelecimentos hoteleiros, aldeamentos, apartamentos ou conjuntos turísticos, empreendimentos de turismo de habitação, empreendimentos de turismo em espaço rural.	36,46
a) Acresce ao montante acima referido, por fração de 10m ² .	3,31
2.2 Parques de campismo e de caravanismo e empreendimentos de turismo da natureza.	36,46
a) Acresce ao montante acima referido, por cada 1000m ² ou fração.	82,61
2.3 Alojamento local.	36,46
a) Acresce ao montante acima referido, por metro quadrado.	0,55
3. Outros casos não especificados, por m².	0,73

Quadro XIII

Assuntos Administrativos

	(€) Euros
1. Averbamentos em procedimentos de licenciamento, autorização ou comunicação prévia	
1.1 Em processos de obras de edificação.	17,27
1.2 Em processos de loteamento e respetivos alvarás.	22,14
2. Certidões.	
2.1 Certidões em geral.	



REGULAMENTO MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO URBANÍSTICA - RMAU

a) Emissão de certidão.	28,32
b) Acresce por cada folha.	2,25
2.2 Certidões especiais.	
a) Emissão de certidão.	59,96
b) Acresce por cada folha.	2,25
3. Certificação de documentos destinados à obtenção do título de registo ou certificado de classificação de industrial de construção civil, nomeadamente sobre estimativa do custo de obras e modo como as mesmas foram executadas.	22,69
4. Verificação ou marcação de alinhamentos ou níveis em construções incluindo muros de vedação, confinantes com a via pública ou terrenos do domínio público.	54,27
5. Averbamentos em alvarás de licença ou autorização administrativa.	27,78
6. Ficha Técnica de Habitação.	
a) Depósito da ficha técnica.	14,16
b) Emissão da segunda via pela Câmara.	27,01

¹ Inclui propriedade horizontal e outras que exijam a prévia análise das situações de facto

Quadro XIV

Licenciamento de instalações de armazenamento de produtos do petróleo e postos de abastecimento de combustíveis.

Capacidade total dos reservatórios – C (m3)	$100 \leq C < 500$	$50 \leq C < 100$	$10 \leq C < 50$	$C < 10$
Apreciação dos pedidos de aprovação dos projetos de construção e de alteração	610,24	610,24	488,18	305,12



REGULAMENTO MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO URBANÍSTICA - RMAU

Vistorias relativas ao processo de licenciamento	366,14	244,10	183,07	122,05
Vistorias para verificação do cumprimento de medidas impostas nas decisões proferidas sobre reclamações.	366,14	244,10	244,10	244,10
Vistorias periódicas	976,40	610,24	488,18	244,10
Repetição vistoria para verificação das condições impostas	732,30	488,18	366,14	244,10
Averbamentos	122,05	122,05	122,05	122,05

ANEXO 2

Quadro I

Seguros de Responsabilidade Civil

	Até 10m ³	Superior a 10m ³
Titulares da licença de exploração	250.000,00	500.000,00
Projetistas	100.000,00	150.000,00
Empreiteiros	250.000,00	500.000,00
Responsáveis pela execução dos projetos	100.000,00	150.000,00