

MUNICÍPIO DE AMARANTE

Declaração de Retificação n.º 1003/2024/2

Sumário: Retifica o Regulamento n.º 1235/2024, que altera o Código Regulamentar do Município de Amarante.

Dr. José Luís Gaspar Jorge, Presidente da Câmara Municipal de Amarante:

Torna público que, considerando que saiu com inexatidão o Regulamento n.º 1235/2024, publicado na 2.ª série do *Diário da República* n.º 208, de 25/10/2024, que altera o Código Regulamentar do Município de Amarante, procede-se à sua retificação e republicação integral, uma vez que se trata de uma quantidade elevada de erros de formatação da numeração, alíneas e subalíneas de muitos artigos.

Mais torna público que a produção de efeitos do aludido regulamento, ainda que haja agora a republicação integral do mesmo, se mantém decorrida que foi a *vacatio legis* do regulamento publicado a 25/10/2024.

11 de novembro de 2024. — O Presidente da Câmara, Dr. José Luís Gaspar Jorge.

Republicação do Regulamento n.º 1235/2024, que altera o Código Regulamentar do Município de Amarante

Regulamento n.º 1235/2024

Dr. José Luís Gaspar Jorge, Presidente da Câmara Municipal de Amarante:

Torna público, nos termos e para efeitos do disposto no artigo 56.º do Anexo I à Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro e artigo 139.º do Código do Procedimento Administrativo, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 4/2015, de 07 de janeiro:

Que a Assembleia Municipal de Amarante, na sua sessão ordinária realizada a 27 de setembro de 2024, sob proposta da Câmara Municipal de Amarante de 17 de setembro de 2024, aprovou a alteração ao Código Regulamentar do Município de Amarante — Livros III — Urbanismo, IV — Intervenção Sobre o Exercício de Atividades Privadas, VII — Receitas Municipais — Anexo VII/1 — Tabela de Taxas e VIII — Fiscalização e Sancionamento de Infrações, que a seguir se transcreve.

8 de outubro de 2024. — O Presidente da Câmara, Dr. José Luís Gaspar Jorge.

Alteração ao Código Regulamentar do Município de Amarante

Artigo 1.º

Objeto

O presente Regulamento procede à alteração ao Código Regulamentar do Município de Amarante — Livros III — Urbanismo, IV — Intervenção Sobre o Exercício de Atividades Privadas, VII — Receitas Municipais — Anexo VII/1 — Tabela de Taxas e VIII — Fiscalização e Sancionamento de Infrações.

Artigo 2.º

Alteração ao Livro III – Urbanismo – do Código Regulamentar do Município de Amarante

Os artigos III/1.º a III/91.º do Livro III – Urbanismo, da Parte B do Regulamento n.º 165/2022 – Código Regulamentar do Município de Amarante – publicado na 2.ª série do *Diário da República* n.º 31, de 14 de fevereiro de 2022, passam a ter a seguinte redação:

“LIVRO III URBANISMO

CAPÍTULO I Disposições Gerais

Artigo III/1.º

Âmbito e objeto

1 – O presente Livro estabelece as normas de concretização e de execução do Regime Jurídico da Urbanização e Edificação (RJUE), aprovado pelo Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, na sua redação atual, bem como os princípios e as regras gerais de edificação do território do concelho de Amarante, sem prejuízo da legislação em vigor nesta matéria, dos planos municipais de ordenamento do território eficazes ou de regulamentos específicos que se lhe sobreponham.

2 – O Livro III, relativo ao Regime Municipal da Edificação e Urbanização de Amarante, adiante designado por RMEUA, tem por objeto, designadamente:

a) Fixar, ao nível municipal, as regras procedimentais em matéria de controlo prévio, pedidos e emissão de informação prévia, licença para obras inacabadas, renovação de licença e emissão de certidões de PH, destaque e inexistência legal de controlo administrativo (vulgo preexistências), das operações urbanísticas e das normas materiais referentes à urbanização e edificação, complementares às regras definidas nos Planos Municipais de Ordenamento do Território e demais legislação em vigor, designadamente, em termos de defesa do meio ambiente, qualificação do espaço público, estética, salubridade e segurança das edificações;

b) Estabelecer regras aplicáveis à atividade fiscalizadora;

c) Regular o procedimento de legalização das operações urbanísticas;

d) Aplica-se ainda às ocupações do espaço público para efeitos de obras (andaimos, tapumes, etc.) assim como incorpora as matérias relacionadas com os resíduos sólidos urbanos decorrentes das últimas alterações legislativas nesta matéria, sem prejuízo do disposto no regulamento municipal específico

Artigo III/2.º

Definições

1 – Para efeitos do presente Livro, entende-se por:

a) «Alteração significativa da topografia» Para efeitos do disposto na alínea b) do n.º 1 do artigo 6.º-A do RJUE, considera-se alteração significativa da topografia dos terrenos existentes a remoção dos mesmos que implique alterações de nível superiores a 2 m;

b) “Área de construção” Para efeito de apuramento do valor das taxas devidas ao município, o conceito de área de construção é aquele constante do Decreto Regulamentar n.º 5/2019, de 27 de setembro, ou seja, é o somatório das áreas de todos os pisos, acima e abaixo da cota de soleira, com exclusão das áreas em sótão e em cave sem pé-direito regulamentar, sendo assim considerado que

a área de construção em cada piso será medida pelo perímetro exterior das paredes exteriores e inclui os espaços de circulação cobertos (átrios, galerias, corredores, caixas de escada e caixas de elevador) e os espaços exteriores cobertos (alpendres, telheiros, varandas e terraços cobertos). Para efeitos de apuramento dos índices máximos de utilização do solo a que se reporta o RPDM em vigor, não são contabilizadas, salvo quando excedam e na parte em que excedam os respetivos percentuais a que se reportam os regimes excecionais previstos nos artigos 73.º e 76.º do RPDM:

i) As áreas de solo que, qualquer que seja o seu revestimento, sejam cobertas pela saliência de beirados, cornijas, palas, varandas, corpos balançados, ou outros elementos, cuja profundidade máxima do balanço não ultrapasse o limite definido pela linha reta traçada a 60.º a partir da linha de interceção da respetiva fachada com o passeio ou terreno adjacente;

ii) As que correspondam à intersecção de projeções de fachadas concorrentes;

iii) As constantes nos n.ºs 1 e 2 do artigo III/41.º;

iv) As áreas de construção destinadas a estacionamento (Ac est);

v) As áreas de construção destinadas a varandas.

c) «Arranjos exteriores», as ações que se projetam nos logradouros e envolvem a modelação de terrenos, a arborização, trabalhos de jardinagem e pavimentação, excluindo obras de edificação, salvo se estas se reportarem a muros, escadas ou degraus exteriores, ou outros elementos que, ainda que integrados no conceito de edificação se destinam a soluções de modulação de terrenos e, por si próprios estejam isentos de controlo prévio;

d) «Arruamento», qualquer via de circulação pavimentada, com largura não inferior a 3,5 m e inclinação não superior a 15 %, que permita o acesso direto aos prédios que com ela confinam e, caso termine em impasse a mais de 30 m de distância da sua origem, a inversão do sentido de marcha dos veículos que nela circulem podendo apresentar largura e inclinação diferentes das atrás referidas quando se trate de arruamento existente em zona urbana consolidada ou em aglomerado rural;

e) «Balanço», a medida do avanço de qualquer saliência, incluindo varandas, tomada para além dos planos gerais de fachada, excluindo beirais;

f) «Cave» Piso de um edifício situado abaixo da cota de soleira ou ao mesmo nível desta, em que pelo menos 60 % do seu volume se encontra enterrado ou, a título excepcional, quando a orografia do terreno não permita solução distinta, quando a face inferior da laje de teto esteja, no máximo, a 1,10 m acima da cota do terreno adjacente, sem prejuízo da salvaguarda das fachadas através das quais se faz o acesso automóvel quando aplicável;

g) «Corpo balançado», o volume de construção dos pisos superiores ao piso térreo, saliente dos planos gerais de fachada, em balanço ou consola;

h) «Dono da obra», a pessoa singular ou coletiva, pública ou privada, por conta de quem a obra está a ser ou foi executada;

i) «Desvão sanitário» espaço com altura nunca superior a 1,50 m em qualquer dos seus pontos, construído por baixo do pavimento e sobre o terreno natural;

j) «Edificação em banda», o tipo de edificação que se caracteriza pelo alinhamento sucessivo de edifícios unidos pelo encosto das empenas laterais;

k) «Equipamento lúdico ou de lazer», as estruturas ou edificações acessórias, não cobertas, destinadas a atividades lúdicas e de lazer, tais como equipamentos de recreio infantil, campos de jogos, esplanadas, pérgulas, fontanários ou espelhos de água, com exceção das piscinas, que não tenham finalidade comercial ou de prestação de serviços;

l) «Espaço e via privados equiparados a via pública», as áreas do domínio privado destinadas à circulação pública de pessoas e veículos;

m) «Espaço e via públicos», as áreas do domínio público, municipal ou outro, destinadas à presença e circulação de pessoas e ou de veículos;

n) «Estacionamento público», o local exclusivamente destinado ao estacionamento de veículos pelo público;

o) «Estrutura da fachada», o conjunto de elementos singulares que compõem e caracterizam a fachada, tais como vãos, cornijas, varandas e outros elementos de relevância arquitetónica, que, aquando de eventual reconstrução, alteração ou conservação, deverão manter o seu acabamento exterior idêntico ao original;

p) «Fase de acabamentos»: para efeitos do disposto no n.º 4 do artigo 53.º do Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação, é o estado da obra de urbanização quando falte executar, designadamente, os trabalhos relativos a arranjos exteriores e mobiliário urbano, camada de desgaste nos arruamentos, sinalização vertical e horizontal, revestimento de passeios, estacionamentos e equipamentos de infraestruturas de rede;

q) «Forma das fachadas», o conjunto de elementos que constituem a estrutura da fachada;

r) «Forma dos telhados e das coberturas» é a aparência externa compreendendo o conjunto de superfícies que a compõem, incluindo designadamente a altura da cumeeira, a geometria das águas, materiais de revestimento, platibandas ou balaustradas, beirados, aberturas e chaminés;

s) «Frente do lote», a totalidade da confrontação do lote ou parcela com a via pública;

t) «Infraestruturas locais», as que se inserem na área objeto da operação urbanística e decorrem diretamente desta;

u) «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;

v) «Infraestruturas gerais», as que servem ou visam servir uma ou diversas unidades de execução e têm um carácter estruturante ou estão previstas em plano municipal de ordenamento de território;

w) «Infraestruturas especiais», as que 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 e não se insiram nas categorias anteriores, ainda que eventualmente previstas em plano municipal de ordenamento de território;

x) «Largura da via pública», a distância, medida no terreno do domínio público entre fachadas, ou entre muros de vedação, ou entre os limites dos terrenos que bordejam a via, e que é a soma das larguras da faixa (ou faixas) de rodagem, dos passeios, das zonas de estacionamento, das zonas ajardinadas, das bermas e valetas (consoante os casos em apreço).

y) «Lugar de estacionamento», a área destinada exclusivamente ao estacionamento de um único veículo em domínio privado ou espaço público;

z) «Mansarda», a forma de telhado em que cada água é decomposta em vários planos ou superfícies, com diferentes pendentes, sendo a maior nos mais próximos das fachadas como forma de melhorar o pé-direito médio do sótão;

aa) «Obra», todo o trabalho de construção, reconstrução, ampliação, alteração, reparação, conservação, limpeza, restauro ou demolição de bens imóveis;

bb) «Passeio», superfície da via pública, em geral sobrelevada, especialmente destinada ao trânsito de peões e que ladeia a faixa de rodagem;

cc) «Projeto de execução», conjunto dos projetos de arquitetura e especialidades com todas as pormenorizações de construção necessárias para a boa execução da obra, incluindo a descrição das normas técnicas aplicáveis a cada um dos trabalhos a realizar, a descrição técnica de todos os materiais a aplicar, com referência aos correspondentes certificados de qualidade quando exigíveis;

dd) «Reconstituição da estrutura das fachadas», a reconstrução da estrutura da fachada na sequência de obras de demolição total ou parcial de uma edificação existente;

ee) «Ruína», o resto, destroço ou vestígio de uma edificação que não permite a reconstituição da caixa em termos de uso, volumetria e localização;

ff) «Telas finais», as peças escritas e desenhadas que correspondam, exatamente, à obra executada;

gg) «Unidade funcional ou de utilização independente», cada um dos espaços autónomos de um edifício associados a uma determinada utilização, agregando os locais de estacionamento privado, os arrumos ou outros elementos, não autonomizáveis, que prolonguem ou complementem essa utilização;

hh) «Uso habitacional», a classificação que engloba a habitação unifamiliar e multifamiliar e as instalações residenciais especiais;

ii) «Uso industrial», a classificação que inclui a indústria, armazéns associados a unidades fabris ou isolados, serviços complementares e infraestruturas de apoio;

jj) «Uso terciário», a classificação que inclui os serviços públicos e privados, comércio a retalho e equipamentos coletivos de promoção privada e cooperativa e alojamento local;

kk) «Utilização não precedida de obra», a que resulta de uma alteração ao uso sem prévia operação de edificação ou em que esta, existindo, não está sujeita a licença nem a comunicação prévia;

ll) «Varanda», o avanço de um corpo não volumétrico, em balanço, relativamente ao plano de uma fachada;

mm) «Ventilação natural», a renovação do ar conseguida por diferença de pressão criada entre a envolvente e o interior do edifício;

2 – O restante vocabulário urbanístico não previsto no presente Livro III tem o significado que lhe é atribuído pelo Plano Diretor Municipal, pelo artigo 2.º do RJUE e pelo Decreto Regulamentar n.º 5/2019, de 27 de setembro, ou outro que lhe suceder e demais legislação em vigor sobre a matéria.

Artigo III/3.º

Taxas

Todas as operações urbanísticas sujeitas a controlo administrativo, parecer prévio ou emissão de certidão por parte do Município estão sujeitas ao pagamento das taxas previstas nas normas regulamentares relativas a Taxas e Preços Municipais.

CAPÍTULO II

Dos procedimentos

SECÇÃO I

Elementos instrutórios dos pedidos e comunicações

Artigo III/4.º

Regra geral

1 – Os pedidos de informação prévia, licenciamento, a apresentação de comunicações prévias e demais comunicações referentes a operações urbanísticas são instruídos com os elementos previstos no Regime Jurídico da Urbanização e Edificação e na Portaria n.º 71 -A/2024, de 27 de fevereiro.

2 – Nos procedimentos em que haja necessidade de consulta a entidades externas em razão da localização, designadamente quanto ao Regime Jurídico da Reserva Ecológica Nacional (RJREN), constante do Decreto-Lei n.º 166/2008 de 22 de agosto, na sua redação atual, quanto ao Regime Jurídico da Reserva Agrícola Nacional (RJAN), constante do Decreto-Lei n.º 73/2009 de 31 de março, na sua redação atual e intervenções ou obras em imóveis classificados com os graus interesse nacional e interesse público (Lei n.º 107/2001 de 8 de setembro, na sua redação mais recente) em imóveis em vias de classificação (Decreto-Lei n.º 309/2009, de 23 de outubro, na sua redação mais recente), intervenções ou obras nas zonas de proteção dos imóveis classificados afetos ao Património Cultural I. P. e à Museus e Monumentos de Portugal E. P. E., e ainda intervenções ou obras em sítios arqueológicos inventariados, terão ainda de ser instruídos com os elementos constantes dos respetivos regimes especiais;

3 – Nas situações de inexistência ou indisponibilidade do sistema informático, os procedimentos devem decorrer com recurso a outros suportes digitais.

Artigo III/5.º

Levantamentos topográficos

1 – Os levantamentos topográficos devem ser apresentados à escala de 1:200, ou de 1:500 no caso de loteamentos, devidamente cotados, e identificar o prédio e a respetiva área, assim como o espaço público envolvente (vias, passeios, estacionamento, árvores e infraestruturas ou instalações aí localizadas, incluindo postes, tampas sinalização e mobiliário urbano) e, quando existam, as edificações contíguas na frente urbana respetiva.

2 – Os levantamentos topográficos e a cartografia a utilizar devem ser apresentados de acordo com o disposto nas alíneas seguintes:

a) Todos os dados constantes dos levantamentos topográficos e da cartografia devem estar georreferenciados e ligados à rede geodésica;

b) As coordenadas a utilizar nos levantamentos topográficos devem ter como referência o sistema europeu de coordenadas PT-TM06-ETRS 89 (European Terrestrial Reference System);

c) Os levantamentos topográficos e a cartografia devem ainda incluir:

i) A indicação expressa das coordenadas nos quatro cantos do desenho;

ii) A indicação expressa da entidade responsável pelo levantamento topográfico e/ou pela elaboração da cartografia;

iii) A indicação do nome e do contacto do técnico responsável pelo levantamento topográfico;

iv) A indicação do nome, do formato do ficheiro e da versão entregue.

3 – Os levantamentos topográficos serão obrigatoriamente subscritos por técnico habilitado para o efeito, apresentando prova da sua inscrição em associação de natureza profissional ou da posse de Certificado de Aptidão Profissional (CAP) adequado.

4 – Na eventualidade de a área constante da certidão da Conservatória e aquela constante do respetivo levantamento topográfico deve proceder-se nos seguintes moldes:

a) Caso a área constante da certidão da Conservatória do Registo Predial seja inferior à área constante do levantamento topográfico em mais do que 1 %, na fase do saneamento e apreciação liminar, em apelo ao disposto na alínea a) do n.º 2 do artigo 11.º do RJUE, são concedidos 15 dias para o interessado aperfeiçoar o pedido, procedendo à retificação das áreas de forma a que não haja divergências, sob pena de não o fazendo dentro do prazo concedido, ser rejeitado o pedido nos termos do disposto na alínea b) do mesmo n.º 2 do artigo 11.º

b) Caso a área constante da certidão da Conservatória seja superior ou inferior à área constante do levantamento topográfico em menos ou igual a 1 %, ainda que tal passe a constar da informação técnica que venha a ser efetuada, deve ser, ainda assim, dado seguimento à apreciação do pedido.

c) Caso a área constante da certidão da Conservatória seja superior ao levantamento topográfico em mais que 1 %, deve ser efetuada a apreciação do pedido tendo como base a área constante do levantamento, tendo o interessado de, no prazo que vier a ser concedido para a apresentação dos projetos das especialidades, apresentar retificação do registo respetivo.

Artigo III/6.º

Planta de implantação

1 – Para verificação dos indicadores de ocupação do solo da operação urbanística, a planta de implantação, elaborada nos termos do n.º 4 do ponto I do anexo I da Portaria n.º 71-A/2024, de 27 de fevereiro, georreferenciada sobre o levantamento topográfico definido nos moldes do Artigo III/5.º, em formato “.dwg”, deve conter, em layers distintos e claramente identificados, as linhas poligonais fechadas que delimitem:

a) A área de solo (As) objeto da operação urbanística;

b) As áreas de implantação (Ai) dos edifícios, correspondendo, cada uma, à área contida pelo perímetro exterior do contacto do edifício com o solo e pelo perímetro exterior das paredes exteriores dos pisos em cave;

c) As áreas de construção (Ac) dos diferentes pisos;

d) As áreas exteriores que tenham revestimentos do solo com diferentes coeficientes de impermeabilização (Cimp);

e) As áreas de cedência para integração no domínio municipal.

2 – A legenda da planta de implantação deve indicar as áreas referidas no número anterior, e no caso dos revestimentos do solo os respetivos índices de permeabilidade, os materiais a usar e acompanhadas das fichas técnicas que demonstrem esses índices de permeabilidade.

Artigo III/7.º

Estimativas orçamentais

1 – A estimativa orçamental das obras de edificação e de demolição sujeitas a licenciamento ou comunicação prévia deve observar os preços médios de referência publicados anualmente pelo Município na sua página institucional e seguem os critérios apresentados pela Associação dos Industriais da Construção Civil e Obras Públicas do Norte, sendo que, em cada ano, e até à devida publicação, serão aplicados os do ano anterior.

2 – Os preços referidos no número anterior, serão indicados em função da utilização/finalidade prevista para cada área, nos seguintes moldes:

a) Coeficiente 1 para habitação e turismo ou outros usos não previstos neste artigo;

b) Coeficiente 0,75 para comércio, serviços, equipamentos e indústria;

c) Coeficiente 0,50 para caves e áreas técnicas;

d) Coeficiente 0,35 para muros, piscinas e áreas exteriores cobertas.

3 – A estimativa orçamental das obras de edificação e de demolição sujeitas a licenciamento ou comunicação prévia deve observar os preços médios de referência publicados anualmente pelo Município na sua página institucional e seguem os critérios apresentados pela Associação dos Industriais da Construção Civil e Obras Públicas do Norte, sendo que, em cada ano, e até à devida publicação, serão aplicados os do ano anterior.

4 – A estimativa orçamental referente a obras de urbanização, considerando as infraestruturas constantes da alínea h) do artigo 2.º do Regime Jurídico da Urbanização e Edificação, é a decorrente

do somatório dos valores obtidos por infraestrutura a executar, tendo como referência o orçamento da obra, baseado nas quantidades e qualidades dos trabalhos necessários à sua execução, a que são aplicados os preços unitários correntes na região, que podem ser eventualmente diferentes dos preços médios de referência indicados no número anterior.

Artigo III/8.º

Telas finais

1 – A apresentação de telas finais é obrigatória nos casos expressamente previstos no RJUE.

2 – Nas obras de urbanização, incluindo as resultantes de contratos de urbanização, o pedido de receção provisória terá que ser instruído com a planta em formato dwg georreferenciado no sistema de coordenadas geográficas utilizado pelo Município, das infraestruturas executadas, elaborada com base em levantamento topográfico devidamente atualizado, na qual devem constar, obrigatoriamente, os arruamentos, as áreas de cedência, os lotes e respetiva áreas, bem como a síntese de todos os elementos localizados acima do solo (postes de iluminação, ecopontos, postos de transformação, arborização, mobiliário urbano, armários de infraestruturas, etc.), decorrentes dos vários projetos de especialidades.

3 – A obrigatoriedade relativa ao formato das plantas indicadas no número anterior, será exigível às obras de urbanização cujo deferimento do pedido de licenciamento tenha data posterior a 2010.

Artigo III/9.º

Propriedade horizontal

1 – A requerimento do interessado, pode ser emitida certidão comprovativa da verificação dos requisitos para constituição ou alteração do edifício em propriedade horizontal, se da análise do projeto de arquitetura, ou não existindo projeto aprovado, por não ser exigível, mediante apresentação de termo de responsabilidade de técnico habilitado para a subscrição de projetos nos termos do diploma que rege a qualificação profissional dos mesmos.

2 – Para além dos requisitos previstos no Código Civil, consideram-se requisitos para a constituição ou alteração da propriedade horizontal:

a) O prédio estar legalmente constituído e sem existência de obras que, quando sujeitas a controlo administrativo o não tenham sido;

b) Cada uma das frações autónomas a constituir dispor, ou poder vir a dispor, após a realização de obras, das condições de utilização legalmente exigíveis;

c) As garagens ou os lugares de estacionamento privado ficarem integrados nas frações que os motivaram, na proporção regulamentar;

d) Não constituírem frações autónomas os espaços físicos destinados ao estacionamento coletivo privado, quer se situem na área coberta ou descoberta do lote ou parcela, bem como as dependências destinadas a arrumos e o vão do telhado, devendo fazer parte integrante dos espaços comuns do edifício, ou, no caso dos arrumos, das frações de habitação, comércio ou serviços.

3 – As garagens em número para além do regularmente exigido podem constituir frações autónomas.

4 – O pedido de emissão de certidão deve ser instruído com seguintes elementos:

a) Memória descritiva, onde deve constar a descrição sumária do prédio, com indicação da área da parcela, área coberta e descoberta, identificação das frações autónomas, que devem ser designadas por letras, e partes comuns;

b) Peças desenhadas, onde conste a composição, identificação e designação de todas as frações, bem como as partes comuns;

c) Os demais elementos que o requerente considere necessários para a constituição do edifício com propriedade horizontal.

5 – A descrição das frações a que se refere a alínea a) do número anterior deve ser feita com indicação da sua composição e número de polícia (quando existir), bem como a percentagem ou a permutagem de cada uma delas relativamente ao valor total do prédio.

6 – Nos casos de inexistência em arquivo do projeto aprovado do imóvel, deve ser apresentado o levantamento do existente, à escala 1:100, com plantas e cortes elucidativos, para além das plantas de localização e de implantação.

7 – Na eventualidade de a constituição da propriedade horizontal ser realizada e registada em entidade externa ao Município, é exigida a sua apresentação, para depósito junto do processo respetivo aquando da apresentação da comunicação de utilização.

Artigo III/10.º

Certidão para edificações anteriores à exigência legal de controlo administrativo

1 – O pedido de certidão referente a edifícios legalmente existentes, sem licença de construção e de utilização, por terem sido erigidos em momento anterior à sua exigência, deve ser instruído com os seguintes elementos:

- a) Requerimento;
- b) Planta de localização, à escala 1/10 000, ou superior, a qual pode ser fornecida pelos serviços municipais, com indicação precisa da localização do prédio;
- c) 3 fotografias atualizadas e a cores da edificação, sob diferentes ângulos;
- d) Levantamentos, ou mapas do cadastro, caso existam;
- e) Certidão matricial ou comprovativo de participação de prédio omissos à matriz;
- f) Fotocópias simples da certidão da descrição e de todas as inscrições em vigor emitida pela Conservatória do Registo Predial, referente ao prédio.

2 – Sempre que possível, o requerimento referido no número anterior deve ser instruído com documentos comprovativos da data de construção.

3 – Na ausência de elementos comprovativos da data da construção e caso existam dúvidas por parte dos serviços técnicos, pode ser apresentado relatório elaborado por técnico habilitado no qual seja demonstrada e tecnicamente fundamentada a idade atribuída à edificação.

Artigo III/11.º

Certidão para destaque de parcela de terreno

1 – Os pedidos de certidão e de retificação de certidão comprovativa da verificação dos requisitos de destaque de parcela de terreno deve ser instruído com os seguintes documentos:

- a) Certidão da descrição e todas as inscrições em vigor emitida pela Conservatória do Registo Predial, referente ao prédio abrangido;
- b) Planta de localização, a extrair das cartas do plano municipal de ordenamento do território, com indicação precisa do local onde se pretende efetuar a operação de destaque;
- c) Planta à escala 1:500 ou superior, nos formatos ".dwg" e ".dwf", georreferenciada sobre levantamento topográfico do prédio e área da envolvente, numa extensão de 20 metros a contar dos limites do prédio, elaborado e subscrito por técnico habilitado para o efeito, nos moldes indicado no artigo III/5.º, com a indicação precisa:
 - i) Dos limites do prédio de origem, a vermelho, e dos nomes dos confrontantes, segundo o título de propriedade;

ii) Dos limites da parcela a destacar, a verde, e dos nomes dos confrontantes;

iii) Da implantação rigorosa das edificações existentes com indicação do uso.

d) Memória descritiva que inclua quadro sinótico identificando todos os elementos quantitativos necessários à demonstração do cumprimento dos parâmetros e índices urbanísticos constantes dos planos territoriais aplicáveis, sendo que, quando aplicável, ou seja, quando existam edificações em alguma das parcelas objeto da operação de destaque, terá de ser acompanhada de termo de responsabilidade subscrito por pessoa habilitada a ser autor do projeto, que declare o cumprimento dos parâmetros e índices urbanísticos constantes dos planos territoriais;

e) Indicação dos pedidos de informação prévia, de licença ou autorização administrativa, ou das comunicações prévias, que tenham sido deferidos para o prédio originário do destaque.

2 – Cada uma das parcelas resultantes do destaque deve confrontar efetivamente com arruamento público (excluindo-se servidões) em, pelo menos, 7,50 m, que têm de manter-se, ao longo de toda a extensão do acesso à parcela.

3 – Os elementos indicados na alínea d) do n.º 1 do presente artigo apenas serão dispensados quando as edificações existentes, comprovadamente, sejam anteriores à data da entrada em vigor do PDM de Amarante e não tenham sofrido alterações desde essa mesma data da entrada em vigor do primeiro PDM em vigor no Município, tendo, nesse caso, de ser feita prova bastante dessa mesma antiguidade.

SECÇÃO II

Trâmites procedimentais

Artigo III/12.º

Comunicação prévia em lote

1 – As comunicações prévias para realização de obras de edificação em loteamentos, que sejam apresentadas antes de ocorrida a receção provisória das respetivas obras de urbanização, apenas podem ocorrer quando essas obras de urbanização se encontrem em estado adequado de execução e estejam demarcados no terreno os limites dos lotes da totalidade do loteamento ou de parte autonomizável deste.

2 – Para efeitos do previsto no número anterior, considera-se estado adequado de execução a situação em que os lotes para os quais é apresentada comunicação prévia estão servidos com arruamento pavimentado, iluminação pública, abastecimento de água e saneamento, elementos estes a serem devidamente explicitados e demonstrados na memória descritiva a que se reporta o n.º 6 do ponto I do anexo I da Portaria n.º 71-A/2024, de 27 de fevereiro, ou quando a conclusão das obras de edificação comunicadas seja concomitante com a conclusão das obras de urbanização.

Artigo III/13.º

Operações de loteamento com significativa relevância urbanística – consulta pública

1 – O licenciamento ou alteração à licença de loteamento fica sujeito a consulta pública sempre que sejam ultrapassados os limites referidos no n.º 2 do artigo 22.º do Regime Jurídico da Urbanização e Edificação ou a própria alteração seja superior aos referidos limites e ainda quando ultrapasse os limites infra indicados:

- a) 50 fogos;
- b) 6 000 m² de área de construção para comércio, serviços, indústria ou armazéns;
- c) 2 ha de área de intervenção;
- d) 10 % da população do aglomerado urbano em que se insere a pretensão.

2 – A consulta pública realiza-se mediante a publicação de anúncio no *Diário da República*, em jornal de expansão nacional ou local e no sítio institucional do Município na Internet e afixação de edital na sede do Município e na sede da Junta de Freguesia respetiva.

3 – O prazo da consulta pública é de 15 dias úteis e tem início no 1.º dia útil seguinte ao da última publicação e afixação.

4 – Nos casos de pedido de alteração da licença de operação de loteamento e nas alterações à comunicação prévia de loteamento, haverá ainda a consulta aos proprietários regulada no artigo seguinte.

Artigo III/14.º

Operações de loteamento – pronúncia dos proprietários

1 – O pedido de alteração da licença de operação de loteamento deve ser notificado aos proprietários dos lotes constantes do alvará de loteamento, nos termos do n.º 3 do artigo 27.º do Regime Jurídico da Urbanização e Edificação, e tem, para o efeito, o requerente de os identificar e indicar as respetivas moradas, através da apresentação das certidões da conservatória do registo predial ou de fotocópias não certificadas, acompanhadas do respetivo recibo.

2 – A notificação prevista no número anterior pode ser dispensada quando os interessados, através de qualquer intervenção no procedimento, revelem perfeito conhecimento dos termos da alteração pretendida, ou nas situações em que o requerimento seja instruído com declaração subscrita por aqueles, da qual conste a sua não oposição, acompanhada da planta de síntese, e outros elementos que sofram alteração do projeto de alterações devidamente assinado.

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 úteis, 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 realizada nos termos do n.º 1, e ainda no caso de o número de interessados ser superior a 10, a notificação é feita por edital nos termos previstos no Código do Procedimento Administrativo, em jornal de expansão nacional ou local e no sítio oficial do Município de Amarante na Internet (www.cm-amarante.pt).

5 – As alterações à comunicação prévia de loteamento estão sujeitas ao procedimento previsto para a alteração à licença de loteamento.

Artigo III/15.º

Renovação da licença

1 – O titular de licença ou comunicação prévia que haja caducado pode requerer nova licença ou apresentar nova comunicação prévia, usando o modelo aprovado para o efeito, o qual, sem prejuízo do disposto no artigo 72.º do RJUE, deve encontrar-se acompanhado de todas as peças escritas e desenhadas e pareceres que, entretanto, caducaram, bem como de todas as peças escritas, desenhadas e pareceres que, entretanto, passaram a ser necessários por força da aplicação da legislação em vigor, incluindo:

a) Comprovativo da realização de seguro de responsabilidade civil do autor e do coordenador de projeto;

b) Termos de responsabilidade do coordenador do projeto e do autor do projeto, em que atestem que se mantêm as mesmas circunstâncias de facto e de direito que se encontravam reunidas no momento da decisão inicial, bem como de que os pareceres externos emitidos no processo não ultrapassaram os 18 meses sobre a data em que deveria ter sido efetivamente declarada a caducidade;

c) Certidão da conservatória do registo predial comprovativa de que se mantêm a legitimidade para a realização da obra e instrução do pedido;

d) Declaração do técnico responsável sobre o estado atual da obra, quando aplicável.

2 – No caso referido no número anterior, serão utilizados no novo processo os elementos que instruíram o processo anterior desde que o novo requerimento seja apresentado no prazo de 18 meses a contar da data da caducidade.

3 – Sem prejuízo do disposto no artigo III/63.º nas renovações de licença ou de comunicação prévia que sejam apresentadas até 18 meses contados a partir da respetiva caducidade serão devidas as seguintes taxas:

a) Caso nunca tenha sido levantado o título e pagas as taxas, será devido o pagamento de 50 % da taxa devida pela entrada do pedido correspondente – licença ou comunicação prévia – e o pagamento de todas as taxas devidas atualizadas à data da nova decisão;

b) Caso tenham sido levantados os títulos e pagas as taxas, será devido o pagamento de 50 % da taxa devida pela entrada do pedido correspondente – licença ou comunicação prévia – e o pagamento do diferencial de todas as taxas devidas em função do já pago à data da liquidação inicial e a liquidação à data da nova decisão.

4 – Sem prejuízo do disposto no artigo III/63.º nas renovações de licença ou de comunicação prévia que sejam apresentadas após 18 meses contados a partir da respetiva caducidade serão devidas todas as taxas, calculadas à data da apresentação e decisão no novo pedido.

Artigo III/16.º

Obras inacabadas

1 – São obras inacabadas, para efeitos do disposto no artigo 88.º do Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação, aquelas em que se encontram executadas, pelo menos, toda a estrutura resistente e a maior parte das paredes exteriores, no caso dos edifícios, ou mais de 25 % do valor constante dos orçamentos para a execução dos projetos das obras de urbanização a executar.

2 – A concessão de licença especial para a conclusão das obras inacabadas segue a tramitação prevista na legislação em vigor, sendo o requerimento instruído com os documentos que substituam os que hajam caducado, nomeadamente e sem prejuízo dos demais indicados no n.º 21 do anexo I da Portaria n.º 71-A/2024, de 27 de fevereiro:

a) Documento comprovativo da qualidade de titular de qualquer direito que confira a faculdade de realização da operação;

b) Certidão da descrição e de todas as inscrições em vigor emitida pela Conservatória do Registo Predial, ou sua fotocópia;

c) Calendarização para a conclusão da obra;

d) Estimativa de custo dos trabalhos necessários à conclusão da obra;

e) Levantamento fotográfico do estado atual da obra;

f) Memória descritiva contendo relatório do estado atual da obra, justificando que não se mostra aconselhável a demolição da mesma, por razões ambientais, urbanísticas, técnicas ou económicas, e a descrição das obras a executar;

g) Seguros devidamente atualizados exigíveis à data da emissão do título da licença.

Artigo III/17.º

Obras e construções provisórias

1 – A Câmara Municipal pode conceder licenças e emitir os respetivos títulos de licença para a construção de instalações a título provisório, sob as seguintes condições:

a) As instalações se destinem somente a apoio de obra licenciada ou comunicada e sejam escritórios, armazéns, ou outras, nas quais o carácter provisório e precário não ofereça quaisquer dúvidas;

b) O período de permanência das instalações em questão esteja bem definido e não seja superior ao prazo de execução das obras a que dão apoio.

2 – Decorrido o prazo constante do título da licença de construção ou da comunicação prévia, tem de ser obrigatoriamente demolida ou desmontada pelo titular da licença ou da comunicação prévia em momento anterior ao da comunicação de utilização.

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

SECÇÃO III

Procedimentos especiais

SUBSECÇÃO I

Procedimento de legalização

Artigo III/18.º

Noção

1 – Sem prejuízo do disposto nos Planos Municipais de Ordenamento do Território, os particulares, o município ou outras autoridades com competência atribuída por lei, podem requerer ou propor o desencadeamento de procedimentos administrativos tendentes à legalização de operações urbanísticas, nos termos previstos no Regime Jurídico da Urbanização e Edificação e no presente Livro.

2 – Entende-se por legalização, para efeitos da presente subsecção o procedimento específico que visa a adequação de operações urbanísticas às regras jurídicas que lhes são aplicáveis quando tenham sido executadas:

a) Em desconformidade com as normas legais e regulamentares em vigor à data da sua concretização;

b) Sem os correspondentes atos de controlo preventivo; ou

c) Em desconformidade com estes.

3 – A legalização, oficiosa ou por iniciativa do interessado, com ou sem obras a realizar, segue procedimento paralelo ao que seguiria se a operação urbanística tivesse sido sujeita a controlo administrativo ou isenta dele, ainda que, no caso de haver obras a realizar que, por si só, estejam sujeitas a procedimento de controlo prévio, deverá ser usado o procedimento específico previsto no artigo 4.º do RJUE, aplicando-se-lhes em tudo esse mesmo regime específico, e apenas se aplicando o regime previsto nos artigos seguintes no caso de ou se tratar de simples legalização, ou legalização com obras que, por si só, estivessem isentas de controlo prévio.

Artigo III/19.º

Iniciativa

1 – O procedimento de legalização inicia-se, salvo no caso da legalização oficiosa, por requerimento do interessado, o qual é apresentado por vontade própria deste ou na sequência de ordem notificada pela Câmara Municipal.

2 – O procedimento de legalização desencadeado por vontade própria do interessado pode ser antecedido de pedido de informação, dirigido à Câmara Municipal, sobre os termos em que esta se deve processar, devendo a Câmara Municipal fornecer essa informação no prazo máximo de 30 dias, sem prejuízo de se lhes aplicar as disposições constantes do artigo 11.º do RJUE em matéria de saneamento e apreciação liminar.

3 – Para efeitos do disposto no número anterior, o interessado deve, pelo menos, apresentar a memória descritiva e justificativa sumária relativa ao edifício a legalizar e plantas que caracterizem suficientemente o edifício existente, e juntar certidão matricial, se o prédio estiver inscrito na matriz, bem como certidão da descrição de todas as inscrições em vigor emitida pela conservatória, levantamento fotográfico e indicação do ano de construção.

4 – Em qualquer das situações referidas no n.º 1, e sempre que o interessado não tenha utilizado a faculdade prevista no n.º 2, a Câmara Municipal deve formular previamente juízo sobre a possibilidade de assegurar a conformidade das operações realizadas com as disposições legais e regulamentares aplicáveis, informando o particular sobre os termos em que esta se pode processar.

Artigo III/20.º

Instrução

1 – Independentemente da tramitação que lhe venha a ser dada internamente nos serviços técnicos da Câmara Municipal, em face do disposto no artigo III/18.º, o requerimento de legalização deve ser instruído com os documentos indicados nos números seguintes.

2 – Caso se trate de meras legalizações em que não haja necessidade de realização de quaisquer obras sujeitas a controlo prévio, devem ser juntos os seguintes elementos:

a) Indicação do código de acesso à certidão permanente do registo predial referente ao prédio ou prédios abrangidos pela operação urbanística ou, quando omissa, a respetiva certidão negativa do registo predial;

b) Documentos comprovativos da qualidade de titular de qualquer direito que lhe confira a faculdade de realização da operação ou da atribuição dos poderes necessários para agir em sua representação, sempre que tal comprovação não resulte diretamente do documento a que se reporta a alínea anterior;

c) Extratos das plantas constituintes dos planos territoriais aplicáveis com a delimitação da área objeto da operação e sua área de enquadramento, à escala do plano territorial ou superior;

d) Levantamento fotográfico do prédio objeto de intervenção;

e) Planta de implantação, desenhada sobre o levantamento topográfico, com indicação das coordenadas geográficas dos limites da área da operação urbanística, no sistema de coordenadas geográficas utilizado pelo município, indicando a construção e as áreas impermeabilizadas e os respetivos materiais;

f) Memória descritiva e justificativa sumária relativa ao edifício a legalizar com indicação do ano de construção, e contendo pelo menos:

1) Identificação da área objeto do pedido e descrição do contexto territorial em que se insere;

2) Enquadramento da pretensão nos planos territoriais aplicáveis e no conjunto de servidões administrativas e restrições de utilidade pública, aplicáveis e quando aplicáveis à data da construção, discriminando, quando aplicável:

i) As classes e as categorias de solo que ocorrem na área de intervenção;

ii) A identificação de outras regras de uso do solo aplicáveis na área de intervenção;

iii) A identificação de cada um dos parâmetros, índices e outros critérios urbanísticos previstos em plano territorial aplicável;

3) Demonstração da solução adotada para o funcionamento das redes de abastecimento de água, de energia elétrica, de saneamento, de gás e de telecomunicações e suas ligações às redes gerais, quando for o caso;

g) Quadro sinóptico identificando todos os elementos quantitativos necessários à demonstração do cumprimento ou do quantum do incumprimento dos parâmetros e índices urbanísticos constantes

dos planos territoriais aplicáveis à data atual, incluindo obrigatoriamente a superfície total do terreno objeto da operação urbanística e, em função da operação urbanística em causa, apresentar os valores totais e parciais, desdobrados por edifício e por lote ou parcela, da área de implantação, da área de construção, da volumetria, do número de pisos, da altura da fachada, da altura da edificação, da área de impermeabilização, do número de fogos, do número de lugares de estacionamento, das áreas a afetar a cada um dos usos pretendidos, das áreas destinadas a espaços verdes e de utilização coletiva, infraestruturas viárias, equipamentos e habitação pública, de custos controlados ou para arrendamento acessível, (formato PDF, ODS, XLS ou XLSX);

h) Plantas cortes e alçados que caracterizem suficientemente o edifício existente;

i) Plano de acessibilidades que apresente a rede de espaços e equipamentos acessíveis, comprovando que a execução da operação se conforma com o Decreto-Lei n.º 163/2006, de 8 de agosto, na sua redação atual, desde que inclua tipologias do seu artigo 2.º, quando aplicável à data da construção a legalizar;

j) Termo de responsabilidade subscrito pelo autor do plano de acessibilidades quanto ao cumprimento das disposições legais e regulamentares quando aplicável à data da construção a legalizar;

k) Estudo que ateste da conformidade da operação com o Regulamento Geral do Ruído, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 9/2007, de 17 de janeiro, na sua redação atual, ou do quantum da sua desconformidade, desde que aplicável à data da construção a legalizar;

l) Ficha de elementos estatísticos;

m) Estimativa orçamental das obras de alteração ou de ampliação a legalizar;

n) Os estudos a que se reportam os artigos 104.º a 108.º, inclusive, do RPDM, exceto se a edificação a legalizar seja anterior à entrada em vigor daquelas normas.

3 – Na situação de legalização de obras cuja execução necessite de projetos de especialidade e respetivos termos, podem ser juntos apenas os necessários à segurança e saúde públicas, exceto quando o enquadramento factual ou legal exija a junção de outro, sendo dispensados os seguintes:

a) Projeto de estabilidade, escavação e contenção periférica, quando substituído por termo de responsabilidade subscrito por técnico legalmente habilitado para o efeito em que seja assumida a solidez estrutural do edificado;

b) Projeto de alimentação e distribuição de energia elétrica ou ficha eletrotécnica, caso o edifício se encontre alimentado diretamente pela rede de distribuição e disso seja apresentada a respetiva prova devidamente atualizada, ou, seja apresentado termo de responsabilidade, subscrito por técnico habilitado, quanto ao cumprimento das disposições legais e regulamentares aplicáveis à data da construção do edifício;

c) Projeto de instalações telefónicas e telecomunicações, caso o edifício já se encontre ligado diretamente às respetivas redes e disso seja apresentada a respetiva prova, ou, seja apresentado termo de responsabilidade, subscrito por técnico habilitado, quanto ao cumprimento das disposições legais e regulamentares aplicáveis à data da construção do edifício;

d) Projeto de redes prediais de águas e esgotos, quando seja apresentado termo de responsabilidade, subscrito por técnico habilitado, quanto ao cumprimento das disposições legais e regulamentares aplicáveis à data da construção do edifício;

e) Do projeto de redes de águas pluviais, quando seja apresentado termo de responsabilidade, subscrito por técnico habilitado, quanto ao cumprimento das disposições legais e regulamentares aplicáveis à data da construção do edifício;

f) Do estudo de comportamento térmico, quando seja apresentado termo de responsabilidade, subscrito por técnico habilitado, quanto ao cumprimento das disposições legais e regulamentares aplicáveis nesta matéria à data da construção do edifício;

g) Do projeto acústico, quando seja apresentado termo de responsabilidade, subscrito por técnico habilitado, quanto à conformidade da obra com as normas regulamentares aplicáveis nesta matéria à data da construção do edifício;

h) Do Projeto de gás, quando exista rede de gás no local, caso seja apresentado certificado de inspeção válido, emitido por entidade habilitada, quanto ao cumprimento das disposições legais e regulamentares aplicáveis, nesta matéria à data da construção a legalizar;

i) Do projeto de instalações, equipamentos e sistemas de aquecimento, ventilação e ar condicionado (AVAC) quando seja apresentado termo de responsabilidade, subscrito por técnico habilitado, quanto ao cumprimento das disposições legais e regulamentares aplicáveis, nesta matéria à data da construção a legalizar;

j) Do projeto de instalações eletromecânicas, incluindo a de transporte de pessoas e ou mercadorias, caso seja apresentado certificado de instalação/inspeção válido, emitido por entidade habilitada, quanto ao cumprimento das disposições legais e regulamentares aplicáveis, nesta matéria à data da construção a legalizar;

k) Do projeto de sistemas de gestão técnica centralizada quando seja apresentado termo de responsabilidade, subscrito por técnico habilitado, quanto ao cumprimento das disposições legais e regulamentares aplicáveis, nesta matéria à data da construção a legalizar;

4 – Quando, para além da legalização haja necessidade de realização de obras, estas sujeitas a controlo prévio, será seguido o procedimento respetivo em face do disposto no artigo 4.º do RJUE, ainda que, no que concerne às partes sujeitas à simples legalização, se seguirá, em matéria instrutória, como disposto no presente artigo.

Artigo III/21.º

Apreciação municipal

1 – O Município adota, na apreciação técnica dos pedidos de legalização, o princípio da máxima manutenção do existente, em especial quanto aos aspetos morfológicos e estéticos do edifício, procurando, no entanto, adequá-los, sempre que possível, à envolvente.

2 – O procedimento integra, sempre que necessário para a comprovação das condições de dispensa das normas técnicas, uma vistoria ao edifício.

Artigo III/22.º

Ato administrativo e título

1 – A Câmara Municipal delibera sobre o pedido de legalização no prazo máximo de 45 dias, a contar da entrega de todos os elementos instrutórios exigíveis ou da data da receção do último dos pareceres, autorizações ou aprovações emitidas pelas entidades exteriores ao Município, quando tenha havido lugar a consultas; ou ainda do termo da data para a receção destes atos.

2 – A deliberação referida no número anterior pode ser de:

a) Deferimento do pedido, concedendo-se o prazo de 60 dias para pagamento das taxas devidas, prazo findo o qual, e na falta de pagamento, se procederá à sua cobrança coerciva;

b) Indeferimento do pedido.

3 – Caso a Câmara Municipal não delibere no prazo previsto no n.º 1, pode o interessado proceder à autoliquidação das taxas devidas e, desde que comprovado o seu pagamento, proceder à comunicação de utilização nos termos previstos no n.º 4 do presente artigo.

4 – O procedimento a adotar para a comunicação de utilização será o previsto nos artigos 62.º-C e 63.º do RJUE, com as devidas adaptações.

5 – A resposta à comunicação prévia com prazo para utilização deve mencionar expressamente que aquela edificação foi legalizada ao abrigo do presente procedimento especial, seguindo, com as devidas adaptações, o modelo constante do anexo XIII da Portaria n.º 71-B/2024, de 27 de fevereiro.

Artigo III/23.º

Normas aplicáveis

1 – Pode ser dispensado o cumprimento de normas técnicas relativas à construção cujo cumprimento, à data do ato de legalização, se tenha tornado impossível ou que não seja razoável exigir, desde que se verifique terem sido cumpridas as condições técnicas vigentes à data da realização da operação urbanística em questão, competindo ao requerente fazer a prova de tal data.

2 – Para efeitos do número anterior, são aceites quaisquer meios de prova documentais, com exceção dos certificados que não se suportem em elementos documentais.

3 – A memória descritiva e justificativa apresentada deve expressamente indicar as normas técnicas e os projetos de especialidade cuja dispensa se requer e proceder a uma fundamentação clara e concreta da impossibilidade ou desproporcionalidade de cumprimento das normas atualmente vigentes, de preferência por recurso a projeções de custos.

4 – São observadas as normas legais e regulamentares relativas ao ordenamento e planeamento do território e à arquitetura do edifício vigentes à data do ato de legalização.

5 – No caso previsto no número anterior, são levadas a cabo as consultas, certificações, aprovações ou pareceres externos, nos termos previstos no artigo 13.º do Regime Jurídico da Urbanização e Edificação.

Artigo III/24.º

Regras excecionais e especiais

1 – À legalização de operações urbanísticas sujeitas ao disposto em leis especiais aplica-se o disposto na presente subsecção em tudo o que não seja expressamente contrariado pelo respetivo regime especial.

2 – O disposto no presente Livro 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 ou legalizados.

Artigo III/25.º

Taxas

1 – A legalização de operações urbanísticas está sujeita ao pagamento de taxas previstas no Livro Municipal de Taxas e Preços Municipais.

2 – Caso o requerente, tendo sido notificado para o pagamento das taxas devidas, não proceda ao respetivo pagamento, é promovido o procedimento de execução fiscal do montante liquidado.

SUBSECÇÃO II

Instalação de antenas de telecomunicações

Artigo III/26.º

Âmbito e objeto

A presente subsecção estabelece as regras específicas relativas aos pedidos de autorização municipal para ocupação ou utilização do solo visando a instalação, construção, ampliação ou alteração de antenas emisoras de radiações eletromagnéticas, designadamente antenas referentes à rede de comunicações móveis ou estruturas que lhes sirvam de suporte físico.

Artigo III/27.º

Disposições técnicas

1 – Sem prejuízo de outras disposições contidas em legislação especial, designadamente nos Decretos-Leis n.ºs 151-A/2000, de 20.07 e 11/2003, de 18.01, a construção e ou instalação de antenas de telecomunicações deve obedecer às seguintes disposições:

a) Respeitar um raio de afastamento mínimo de 50 metros de qualquer edificação referente a equipamentos de utilização coletiva como tal definidos no Decreto Regulamentar n.º 5/2019, de 27 de setembro ou outro que lhe venha a suceder e bem ainda os demais serviços públicos;

b) Não prejudicar, pela altura ou localização, os aspetos paisagísticos e urbanísticos da envolvente.

c) Identificar corretamente o nome da operadora, endereço, contacto telefónico, nome do responsável técnico e número da autorização municipal;

d) Cumprir as estruturas de suporte, as normas de segurança prescritas legalmente, devendo a sua área ser devidamente isolada, iluminada e sinalizada com placas, facilmente visíveis, advertindo para a radiação não ionizante;

e) Cumprir os afastamentos à via confinante de acordo com as disposições legais e regulamentares previstas para o local.

2 – Os pedidos de licenciamento deverão ser instruídos com os elementos constantes do artigo 5.º do Decreto-Lei n.º 11/2003, sendo que a planta que ali é indicada terá que ser apresentada em formato dwg georreferenciado no sistema de coordenadas geográficas pelo Município, e submetidos na mesma plataforma existente no Município para as demais operações urbanísticas.

Artigo III/28.º

Efeitos da autorização

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

Artigo III/29.º

Fiscalização

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

CAPÍTULO III

Da urbanização e da edificação

SECÇÃO I

Disposições gerais

Artigo III/30.º

Obras de escassa relevância urbanística

1 – Desde que não incidam em imóvel, conjunto ou sítio classificado ou em vias de classificação, zona de proteção de imóvel classificado ou em vias de classificação, ou qualquer outra área sujeita a servidão administrativa ou restrição de utilidade pública, nem contrariem alvará de loteamento ou

instrumento de gestão urbanística, consideram-se de escassa relevância urbanística, para efeitos do disposto na alínea i) do n.º 1 e do n.º 3 do artigo 6.º-A do Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação:

a) As construções simples, especialmente de interesse agrícola, como poços, levadas, depósitos, eiras, ramadas e pérgulas, bem como os alpendres, arrecadações e outras obras congêneres com altura de todas as fachadas da edificação inferior a 3 m, e área não superior a 20 m² de implantação e construção, e volumetria não superior a 60 m³, desde que o número de edifícios anexos não seja superior a um e sejam construídos com materiais e técnicas construtivas adequadas à sua função, salvaguardando a sua correta integração na envolvente;

b) O encerramento, a simples abertura ou ampliação de vãos em muros de vedação, confinantes com o domínio público, desde que o vão não exceda a largura de 1,50 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 da administração rodoviária nacional;

c) As obras para eliminação de barreiras arquitetónicas, quando localizadas dentro de logradouros ou edifícios privados, desde que cumpram a legislação em matéria de mobilidade, designadamente, rampas de acesso para deficientes motores;

d) A edificação de estufas destinadas exclusivamente a culturas agrícolas ou florestais, de estrutura ligeira coberta por plástico translúcido, sem impermeabilização do solo e desde que se verifique o cumprimento dos afastamentos legais, quer a edificações, quer a vias de comunicação, seja garantida a drenagem de águas pluviais e a remodelação de terrenos para a sua implantação não implique alterações de nível superiores a 2 m.

e) Tanques, até 1,2 m de altura, 30 m² de área, e volumetria até 36 m³, desde que não confinem com a via pública;

f) A instalação de silos para armazenagem de cereais ou rações;

g) A instalação de cubas com capacidade até 5 mil litros;

h) Charcas desde que possuidoras de título de utilização de recursos hídricos;

i) A demolição das edificações ou desmontagem das instalações referidas nas alíneas anteriores e de outras de construção precária;

j) As obras de demolição e limpeza do interior de construções abandonadas ou cuja demolição seja benéfica para a saúde e segurança pública ou salubridade das edificações limítrofes bem como as que resultem da aplicação de medidas de tutela da legalidade urbanística;

k) Pequenas obras de alteração de fachadas, com abertura, ampliação ou fechamento de vãos, preservando-as, desde que todos os seus elementos não sejam dissonantes e não violem normas legais e regulamentares em matéria de iluminação e ventilação;

2 – São estabelecidos nos números seguintes limites adicionais aos previstos nas alíneas a) a c) do n.º 1 do artigo 6.º-A do RJUE, ao abrigo do disposto no n.º 3 do mesmo artigo.

3 – Em cada prédio, o somatório das áreas de construção das edificações a que se refere a alínea a) do n.º 1 do artigo 6.º-A do RJUE não pode exceder 20 m² nem contrariar a licença de loteamento ou a resposta à comunicação prévia de loteamento, consoante o tipo de procedimento que aquele tenha seguido.

4 – Em cada parcela ou lote, o somatório das áreas de construção das estufas de jardim a que se refere a alínea c) do n.º 1 do artigo 6.º-A do RJUE não pode exceder os 20 m².

5 – Estão ainda isentas de licenciamento e de comunicação prévia as obras das instalações previstas no Anexo III do Decreto-Lei n.º 267/2002, de 26 de novembro, alterado pelo Decreto-Lei n.º 217/2012, de 9 de outubro.

6 – Todas as intervenções de escassa relevância urbanística a levar a efeito em parcelas onde existam edificações preexistentes, devem adotar características que se integrem com as destas últimas, no que se refere à linguagem arquitetónica, designadamente no que se reporta às disposições constantes do artigo III/33.º

7 – O disposto neste artigo não isenta a realização das operações urbanísticas nele previstas, da observância das normas legais e regulamentares aplicáveis, nomeadamente as referentes aos instrumentos de gestão territorial vinculativos dos cidadãos, às servidões administrativas e restrições de utilidade pública em vigor, as relativas aos índices máximos de construção e de implantação e à observância das prescrições de loteamento em que se insiram.

8 – O disposto no presente artigo, não invalida que, caso para a realização da obra de escassa relevância urbanística, haja necessidade de realização de quaisquer obras sujeitas a controlo prévio, seja exigível esse mesmo controlo.

9 – Às obras de escassa relevância urbanística aplica-se o dever de informar o início dos trabalhos, nos termos dos artigos 80.º e 80.º-A do RJUE.

Artigo III/31.º

Operações urbanísticas de impacte relevante

1 – Para efeitos do disposto no n.º 5 do artigo 44.º do RJUE, considera-se operação urbanística de impacte relevante aquela de que resulte:

a) Área total de construção para habitação (Ac hab), comércio (Ac com) ou serviços (Ac serv), excluindo os referidos na alínea seguinte, superior a 1800 m², ou que contenha mais do que 20 frações ou unidades autónomas de utilização;

b) Área total de construção para serviços de saúde, empreendimentos turísticos, estabelecimentos de apoio social, de ensino ou de formação profissional superior a 3600 m²;

c) Área total de construção para indústria (Ac ind) ou logística e armazéns (Ac log) ou oficinas, superior a 6000 m².

2 – Para o cômputo das áreas referidas no número anterior, não se incluem, salvo quando excedam e na parte em que excedam os respetivos percentuais a que se reportam os regimes excecionais previstos nos artigos 73.º e 76.º do RPDM:

a) as áreas de construção destinadas a arrecadação (Ac arr) comum das frações;

b) os espaços comuns vocacionados para possibilitar a realização das respetivas Assembleias de Condomínio;

c) os de gestão corrente e manutenção das coisas comuns;

d) quando inseridas na edificação, os espaços destinados à deposição de resíduos a que se reporta o n.º 5 do artigo III/41.º;

e) as áreas de construção destinadas a estacionamento (Ac est) em cave;

f) as áreas de construção destinadas a varandas e outras áreas exteriores cobertas, salvo quando excedam e na parte em que excedam os respetivos percentuais a que se reportam os regimes excecionais previstos nos artigos 73.º e 76.º do RPDM

3 – Pelo licenciamento ou comunicação prévia de operação urbanística que seja considerada de impacte relevante nos termos do n.º 1, são devidas cedências ou compensações para implantação áreas destinadas a espaços verdes e de utilização coletiva, infraestruturas viárias e equipamentos de utilização coletiva, bem como das áreas destinadas a habitação pública, de custos controlados ou para arrendamento acessível, relativamente às áreas de construção que excedam os valores aí fixados, sem prejuízo do disposto no n.º 6 do artigo 57.º do RJUE.

4 – Quando o impacte relevante resultar de obras de ampliação em que é mantido o uso original da edificação preexistente, apenas são devidas cedências ou compensações relativas aos espaços indicados no número anterior pelas áreas a ampliar.

5 – Quando haja alteração da utilização da edificação preexistente, ainda que sem ampliação, e também nos casos em que a haja, e que implique o agravamento dos parâmetros de dimensionamento aplicáveis, é obrigatória a previsão suplementar de áreas para os espaços indicados no n.º 3 do presente artigo, calculada em função do acréscimo que deva ser assegurado relativamente ao que era anteriormente exigido para a utilização existente.

Artigo III/32.º

Impactes semelhantes a uma operação de loteamento

Para efeitos do disposto no n.º 5 do artigo 57.º do RJUE, considera-se que determinam impactes semelhantes a uma operação de loteamento os edifícios contíguos e funcionalmente ligados entre si em cujo conjunto se verifique qualquer uma das hipóteses referidas no n.º 1 do artigo anterior, com as exceções ao mesmo previstas no n.º 2 do mesmo artigo.

Artigo III/33.º

Critérios morfológicos e estéticos

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

a) Os alinhamentos dos vãos, dos pisos, beirados e platibandas, sempre que a construção a erigir se encoste entre construções cujas características confirmam continuidade na leitura da fachada sobre a rua, devem ser respeitadas;

b) As cores devem integrar-se por forma a manter o equilíbrio cromático do conjunto edificado em que se inserem;

c) A implantação da construção deve relacionar-se de forma harmoniosa com as cotas naturais do terreno de forma a evitar movimentos de terra excessivos dos quais resultem desníveis com impacto negativo na paisagem;

d) 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, designadamente no que concerne a alinhamentos e cêrceas, ficam condicionadas pelas características dominantes do conjunto dos edifícios vizinhos ou envolventes, quando os haja.

2 – No âmbito do disposto no artigo 11.º do RPDM, a Câmara Municipal pode ainda estabelecer critérios para a implantação, disposição e orientação dos edifícios, no respeitante à sua perceção visual a partir das vias perimetrais dos pontos mais frequentes e importantes de contemplação, bem como para a estruturação dos acessos, podendo ainda estabelecer outros condicionamentos para um melhor aproveitamento futuro do terreno.

Artigo III/34.º

Informação do início dos trabalhos

A realização de qualquer operação urbanística, independentemente da sua sujeição ou não a procedimento de controlo administrativo municipal, incluindo assim as obras de escassa relevância urbanística, impõe, ao promotor o dever de informar a Câmara Municipal da intenção de dar início aos trabalhos, nos termos do disposto no artigo 80.º-A do RJUE e do n.º 30 do anexo I da Portaria n.º 71-A/2024, de 27 de fevereiro.

Artigo III/35.º

Taxas em Comunicação Prévia

As taxas devidas no caso de comunicação prévia devem ser pagas por autoliquidação no prazo máximo de 12 meses, através do recurso ao simulador existente no site oficial da Câmara Municipal, em www.cm-amarante.pt.

SECÇÃO II

Disposições comuns

Artigo III/36.º

Áreas destinadas a espaços verdes e de utilização coletiva, infraestruturas viárias e equipamentos de utilização coletiva, bem como áreas destinadas a habitação pública, de custos controlados ou para arrendamento acessível

1 – Aos pedidos de licenciamento e comunicação prévia de operações de loteamento, bem como de operações consideradas de impacte urbanístico relevante, aplicam-se os parâmetros definidos em plano municipal ou intermunicipal de ordenamento do território para o dimensionamento e cedência de áreas destinadas a espaços verdes e de utilização coletiva, infraestruturas viárias e equipamentos de utilização coletiva, bem como das áreas destinadas a habitação pública, de custos controlados ou para arrendamento acessível, e, supletivamente, aqueles constantes do quadro I e o quadro II da Portaria n.º 216-B/2008, de 3 de março, na sua redação atual.

2 – As áreas de cedência para equipamentos de utilização coletiva devem localizar-se:

- a) Ao longo das vias estruturantes do loteamento;
- b) Em áreas estratégicas da malha urbana;
- c) Em áreas livres de restrições que condicionem a sua utilização.

3 – Só são consideradas para contabilização como áreas para equipamentos de utilização coletiva as áreas descobertas onde se possa inscrever, no mínimo, um retângulo com 20 m × 30 m.

4 – No caso de a área a urbanizar contemplar elementos de interesse histórico ou cultural, não obstante as condições em que os mesmos se encontrem, a Câmara Municipal pode determinar que estes sejam integrados nas áreas verdes de cedência a favor do Município, devidamente recuperados.

5 – As áreas verdes de utilização coletiva a ceder devem estar integradas no desenho urbano que se deseja implementar, não podendo constituir-se como espaços residuais ou canais sobrantes das áreas que constituem os lotes, e terão que cumprir as seguintes condições:

- a) Pelo menos 75 % da área total correspondente constitua uma parcela única não descontínua, não sendo de admitir parcelas para aquele fim com área inferior a 200 m² ou com largura igual ou menor que 5 metros, exceto quando se destinem ao cumprimento de um alinhamento na frente urbana ou ao reperfilamento de arruamentos públicos;
- b) Possuam acesso direto a espaço ou via pública e a sua localização e configuração contribuam para a qualificação do espaço urbano onde se integram e para o usufruto da população instalada ou a instalar no local.

6 – Sempre que, nas áreas a ceder ao abrigo das presentes disposições, haja restrições ao seu efetivo uso, a Câmara Municipal reserva-se o direito de não aceitar que a área que contém essas restrições não seja contabilizada para o cumprimento dos respetivos parâmetros.

Artigo III/37.º

Compensação

1 – A não cedência ao Município de áreas legalmente previstas e a consequente substituição por compensação carecem da concordância da Câmara Municipal.

2 – A compensação a pagar ao Município destina-se a suprir a falta de cedências de parcelas destinadas a espaços verdes e de utilização coletiva, infraestruturas viárias e equipamentos de utilização coletiva, bem como das áreas destinadas a habitação pública, de custos controlados ou para arrendamento acessível, de acordo com a lei e a licença ou comunicação de loteamento ou obra com impacte relevante, devam integrar o domínio municipal.

3 – O valor da compensação a pagar ao Município será determinado de acordo com a seguinte fórmula:

$$C = C1 + C2$$

em que:

C – é o valor do montante total da compensação devida ao município;

C1 – é o valor da compensação devida ao Município quando não se justifique a cedência, no todo ou em parte, de áreas destinadas a espaços verdes e de utilização coletiva ou à instalação de equipamentos públicos no local;

C2 – é o valor da compensação devida ao Município quando o prédio já se encontre servido pelas infraestruturas referidas na alínea *h*) do artigo 2.º do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, na sua redação atual.

a) O cálculo do valor de *C1* resulta da aplicação da seguinte fórmula:

$$C1 = \frac{Af \times Fp \times Ac \times V}{St}$$

em que:

C1 – valor da compensação;

Af – área de cedência em falta, em metros quadrados;

Fp – fator de ponderação do valor relativo do terreno, em função do índice de infraestruturização disponível no local da realização da operação urbanística, no valor de 0,05.

$$Fp = 0,05 + \sum i$$

i – índice de infraestruturização disponível no local da operação urbanística, de acordo com o quadro seguinte:

Disponibilidade de ligação direta ou indireta e de serviço		<i>i</i>
A arruamento público:	Pavimentado em calçada, betuminoso ou equivalente	0,0095
	Com passeio do lado da parcela	0,0035
Às infraestruturas gerais de:	Abastecimento de água	0,0070
	Drenagem de águas residuais	0,0090
	Drenagem de águas pluviais	0,0030
	Distribuição de gás	0,0060
	Eletricidade	0,0060
	Telecomunicações	0,0060

Ac – área total de construção admissível no local da operação urbanística, de acordo com o previsto em plano municipal de ordenamento do território, em metros quadrados;

V – valor médio de construção fixado, por metro quadrado, para efeitos de IMI e atualizado anualmente por portaria governamental;

St – superfície total do prédio objeto da operação urbanística, em metros quadrados.

b) Quando a operação urbanística preveja edificações que estabeleçam serventias e acessibilidades diretas para arruamentos existentes devidamente pavimentados e infraestruturados, será devida a compensação designada por C2 no n.º 1, a pagar ao município, cujo valor resulta da aplicação da seguinte fórmula:

$$C2 = V * (F1 + F2)$$

em que:

C2 = valor da compensação;

V – Valor médio de construção fixado, por metro quadrado, para efeitos de IMI, e atualizado anualmente por portaria governamental;

$$F1 = 0,035 * A$$

onde:

A – é a superfície determinada pelo comprimento (L) das linhas de confrontação do(s) arruamento(s) existente(s) com os lotes, multiplicado pelas suas distâncias (D) ao eixo do(s) dito(s) arruamento(s), em metros quadrados, considerando-se D até uma distância máxima de 5 m.

Para este efeito, consideram-se apenas os arruamentos devidamente pavimentados e os lotes cujas edificações estabeleçam serventias ou acessibilidades diretas para os referidos arruamentos.

Assim:

$$A = L * D$$

$$F2 = 0,062 * L/2 * (R1 + R2 + R3)$$

onde:

L – é o comprimento das linhas de confrontação do(s) arruamento(s) devidamente infraestruturado(s), no todo ou em parte, com os lotes cujas edificações estabeleçam serventias ou acessibilidades diretas para o(s) dito(s) arruamento(s), em metros;

R1, R2 e R3:

Se no(s) arruamento(s) acima referido(s) já existirem redes públicas de abastecimento de água e de drenagem de águas residuais e pluviais, então:

R1 = 1, no caso de existir rede pública de abastecimento de água;

R2 = 1,4, no caso de existir rede pública de drenagem de águas residuais; e

R3 = 1,8, no caso de existir rede pública de drenagem de águas pluviais;

Caso contrário, R1, R2 ou R3 têm o valor zero, consoante a rede pública em falta.

4 – A compensação urbanística, por interesse e de acordo mútuos, pode ser paga através da cedência de terreno, lotes urbanos ou outros imóveis.

5 – O pagamento desta taxa deve ser efetuado antes ou na data da emissão do alvará de licença de loteamento e, no caso de comunicação prévia, antes do início das obras.

6 – Atendendo ao facto de existirem no Regulamento do Plano Diretor Municipal classes de espaços para as quais não se encontra fixada a área máxima de construção, o subfator Ac, destinado a efetuar o cálculo do valor C1, será fixado em 80 % da área máxima de impermeabilização prevista para o local.

7 – Para efeitos de apuramento do subfator Ac, a área total de construção admissível no local da operação urbanística, de acordo com o previsto em plano municipal de ordenamento do território, em metros quadrados, e acima indicada, será considerada apenas o valor máximo do índice de utilização do solo, não se contabilizando, para este efeito, o percentual a que se reporta o n.º 6 do artigo 76.º do RPDM;

Artigo III/38.º

Pagamento em prestações

1 – Quando se verifique que o valor da compensação o justifique, pode ser autorizado o pagamento em prestações, a requerimento fundamentado do interessado, que não deve exceder o prazo de 6 meses a contar da data de emissão do alvará, importando a falta de realização de uma das prestações o vencimento de todas as restantes.

2 – Serão devidos juros à taxa legal em relação às prestações em dívida, os quais serão liquidados e pagos conjuntamente com cada prestação.

Artigo III/39.º

Compensação em espécie

1 – A compensação em numerário pode ser substituída por outra, em espécie, designadamente composta por bens imobiliários, que resulte de uma proposta do loteador, de acordo com uma avaliação efetuada por técnico com habilitação para o efeito.

2 – À Câmara Municipal reserva-se o direito de não aceitar a proposta de compensação em espécie sempre que tal não se mostre conveniente para a prossecução dos interesses públicos.

3 – Verificando-se que da avaliação efetuada resulta um valor superior ao calculado, a Câmara Municipal somente recompensa o loteador da diferença, ou de parte dela, se a substituição por espécie for do seu especial interesse.

4 – Quando a compensação for paga em espécie, através da cedência de parcelas de terreno, estas integram-se no domínio privado do município, destinando-se a permitir uma correta gestão dos solos, ficando sujeitas, em matéria de alienação e oneração, ao disposto na lei.

Artigo III/40.º

Gestão das áreas destinadas a espaços verdes e de utilização coletiva, infraestruturas viárias e equipamentos e áreas destinadas à construção de habitação pública, de custos controlados ou para arrendamento acessível

1 – As áreas destinadas a espaços verdes e de utilização coletiva constituídas de acordo com o artigo anterior são conservadas e mantidas pelos serviços camarários, competindo sempre a sua realização inicial ao promotor da operação urbanística, sem prejuízo do disposto no artigo 47.º do Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação.

2 – A realização inicial prevista no número anterior fica sujeita às condições constantes de projeto específico aprovado.

3 – As áreas reservadas a espaços verdes e, ou, de utilização coletiva, consideram-se aceites apenas após a receção e inspeção dos equipamentos e de outras infraestruturas instaladas, constantes do projeto, incluindo a entrega das suas telas finais.

Artigo III/41.º

Áreas comuns em edifícios

1 – Todos os edifícios passíveis de se virem a constituir em regime de propriedade horizontal, com vinte ou mais frações, terão que possuir espaços comuns, construtiva, dimensional e funcionalmente vocacionados para possibilitar a realização das respetivas Assembleias de Condomínio, e um compartimento destinado a arrecadação de material de limpeza do espaço comum.

2 – Sem prejuízo das características a que, cada um desses espaços, devem obedecer e que constam dos números seguintes, as áreas específicas para estes usos não serão contabilizadas para efeito do cálculo dos índices máximos de utilização do solo permitidos para o local, de acordo com as prescrições constantes do artigo 73.º e 76.º do RPDM.

3 – Em caso algum, as áreas de uso específico acima indicadas, poderão ser alteradas no seu uso inicial.

4 – Excetua-se do disposto no número anterior, os casos em que, com essa alteração de uso, se mantenham cumpridos os índices máximos de utilização do solo previstos nos instrumentos de gestão territorial em vigor para o local, e se, essa mesma alteração se operar por permuta de uso com outra tipologia, desde que devidamente legitimado nos termos gerais de direito aplicáveis, mantendo-se nos mesmos edifícios, embora em local distinto, as áreas destinadas aos usos indicados no n.º 1.

5 – Os espaços referidos no n.º 1 têm de obedecer às seguintes condições:

a) Possuir um pé direito de 2,40 m, no mínimo;

b) Possuir arejamento e iluminação naturais, esta sempre que possível no que concerne ao compartimento destinado a arrecadação de material de limpeza do espaço comum, ainda que este, deva possuir acesso a partir do espaço comum e estar dotado de um ponto de luz, água, recolha e encaminhamento para o coletor de águas residuais e uma área não inferior a 4,0 m²;

c) E, no que concerne exclusivamente àqueles vocacionados para possibilitar a realização das respetivas Assembleias de Condomínio, devem possuir:

i) instalação sanitária, acessível a pessoas com mobilidade condicionada, ainda que respeitando apenas os parâmetros mínimos para o efeito, composta por antecâmara com lavatório e compartimento para sanita, podendo, contudo, esta instalação não fazer parte integrante da sala destinada à Assembleia de Condomínio, mas estar em local acessível em zona comum do prédio;

ii) uma área mínima de 20 m², acrescida de 1 m² por cada grupo de 5 frações que excedem 20 frações.

6 – Nos logradouros dos edifícios a que se reporta o presente artigo, terão de ser previstos compartimentos para vazamento e recolha de contentores prediais de lixos, com dotação adequada à dimensão do edifício e com acesso direto pelo exterior e deste para a via pública, sendo que, caso estes compartimentos estejam na continuidade da edificação e possuam acesso pelo interior, o acesso deve ser circunscrito aos moradores, não sendo possível o acesso do exterior para o interior da edificação principal aos operadores da recolha.

Artigo III/42.º

Prazo de execução

1 – Para efeitos das disposições conjugadas do n.º 1 do artigo 53.º e do n.º 2 do artigo 58.º do Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação, o prazo de execução das operações urbanísticas sujeitas a comunicação prévia não pode ultrapassar cinco anos.

2 – Para efeitos n.º 4 do artigo 53.º do Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação, o prazo de prorrogação não pode ultrapassar 6 meses, devendo para o efeito o comunicante informar a Câmara Municipal da intenção de prorrogação, até 5 dias antes do termo do prazo inicial.

3 – Para efeito do disposto no n.º 5 do artigo 58.º do Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação, sempre que haja lugar à prorrogação do prazo inicialmente fixado para a execução das obras, será devido um pagamento de taxas constantes da Tabela de Taxas em vigor no Município de Amarante.

SECÇÃO III

Da urbanização

Artigo III/43.º

Regras gerais de urbanização

1 – As obras de urbanização têm por objetivos:

- a) Tornar coesa a intervenção urbanística no tecido urbano envolvente, nomeadamente ao nível da rede viária;
- b) Evitar a criação de impasses, quer ao nível da morfologia quer ao nível da tipologia;
- c) Criar espaços exteriores públicos de passagem ou circulação, de forma a proporcionar ambientes calmos e seguros, com vista ao lazer;
- d) Requalificar os acessos existentes;
- e) Promover polos de animação na malha urbana, nomeadamente alamedas, praças, pracetas e jardins.

2 – Caso exista alternativa viável, o acesso viário dos prédios não deve ser feito diretamente para/pelas estradas regionais ou nacionais.

3 – O acesso viário a prédios confinantes deve ser conjunto, sem prejuízo de a Câmara Municipal, mediante deliberação, poder aceitar outra solução, desde que justificada.

4 – O acesso viário ao estacionamento deve, preferencialmente, ser independente do acesso pedonal e obedecer às seguintes condições:

- a) Distanciar-se o mais possível de gavetos;
- b) Utilizar o arruamento de menor intensidade de tráfego, nos casos de edifícios de gaveto;
- c) Localizar-se em estreita coordenação com a disposição do mobiliário urbano, das placas direcionais e gestoras de tráfego, dos elementos vegetais existentes no espaço público, ou com a composição desejada para o mesmo, nomeadamente quanto à escala e ritmo;
- d) Ter pavimento devidamente concebido e dimensionado para a carga a suportar no caso de atravessar percursos pedonais.

5 – Sem prejuízo do disposto no artigo supra referente às áreas comuns dos edifícios, nas operações urbanísticas deve prever-se a instalação de mobiliário urbano ou qualquer outro tipo de equipamento desmontável ou fixo, designadamente floreiras, papeleiras, bancos, bebedouros, parques infantis, paragens de transportes públicos, bocas-de-incêndio, e equipamentos para depósito de várias tipologias de resíduos, a instalar nos espaços exteriores públicos mediante aprovação do projeto de arranjos exteriores pela Câmara.

Artigo III/44.º

Infraestruturas viárias – parâmetros de dimensionamento

1 – Os parâmetros de dimensionamento das infraestruturas viárias, exceto no que concerne a estações, estes constantes nos n.ºs 5 a 8, são os constantes do quadro seguinte:

Tipos de Ocupação	Infraestruturas – Arruamentos
Habitação (Ac hab > 80 % Ac)	Perfil tipo $\geq 9,20$ m Faixa de rodagem = 6,00 m (a)

Tipos de Ocupação	Infraestruturas – Arruamentos
	Passeio = 1,60 m (x2) Caldeiras para árvores = [(1,00 m) (x2)] (opcional)
Habitação (se Ac hab. < 80 %), comércio/serviços e ou indústria/armazéns	Perfil tipo ≥ 11,00 m Faixa de rodagem = 7,00 m (b) Passeios = [(2,20 m) (x2)] Caldeiras para árvores = [(1,00m) (x2)] (opcional)

(a) Nas vias de sentido único, a faixa de rodagem deverá ter uma largura mínima de 3,50 m.

(b) Nas vias de sentido único, a faixa de rodagem deverá ter uma largura mínima de 4,00 m.

2 – Os valores constantes do quadro do número anterior são os mínimos a considerar, atendendo aos tipos de ocupação do espaço.

3 – O perfil tipo inclui a faixa de rodagem e os passeios; caso se prefira pela inclusão de estacionamento ao longo dos arruamentos, devem aumentar-se, a cada perfil tipo, corredores laterais com o dimensionamento constante dos n.ºs 5 a 8 do presente artigo; quando se opte pela inclusão no passeio de um espaço permeável para caldeiras para árvores, deve aumentar-se a cada passeio 1 m.

4 – Os valores do dimensionamento de áreas destinadas a arruamentos podem não ser aplicáveis em áreas urbanas consolidadas ou com alinhamentos definidos.

5 – Nos edifícios, com exceção de moradias, cada lugar de estacionamento deve ter um comprimento não inferior a 5,00 m e uma largura não inferior a 2,25 m e 2,50 m quando, respetivamente, se organize longitudinalmente ou perpendicularmente em relação à faixa de rodagem que o serve.

6 – Para possibilitar o estacionamento de veículos de condutores com mobilidade condicionada, devem ser previstos, no piso mais acessível à via pública, lugares junto aos acessos de peões e das caixas de escadas e ascensores de comunicação vertical, os quais terão as dimensões mínimas de 3,50 m de largura por 6,00 m de profundidade quando organizados longitudinalmente e 3,50 m de largura por 5,00 m de profundidade quando organizados perpendicularmente.

7 – A quantificação do número de lugares afetos ao estacionamento de veículos de condutores com mobilidade condicionada deve cumprir a legislação que define as normas técnicas para a melhoria da acessibilidade das pessoas com mobilidade condicionada.

8 – A largura dos corredores de circulação interior não deve ser inferior a:

- a) 4,00 m no caso de estacionamento organizado longitudinalmente;
- b) 4,50 m no caso de estacionamento organizado até 45.º;
- c) 5,00 m no caso de estacionamento organizado a 60.º;
- d) 5,50 m no caso de estacionamento organizado a 90.º;

e) A título excecional, em situações devidamente justificadas, pode admitir-se 5,00 m como valor mínimo para o caso identificado na alínea anterior.

Artigo III/45.º

Arruamentos não inseridos em operação de loteamento ou de impacte relevante

1 – Os estudos urbanísticos de qualquer âmbito que impliquem a criação de arruamentos devem ser concebidos para que estes se apoiem em vias existentes, estabelecendo ligações com inequívoca lógica e justificação urbanística, evitando, sempre que possível, situações de impasse.

2 – A Câmara Municipal pode definir os perfis e traçados de arruamentos e demais características destes, em função das necessidades viárias, de fluxos existentes ou previsíveis, bem como da imagem urbana e tratamento que se pretenda imprimir no local.

Artigo III/46.º

Passeios pedonais

1 – Na criação de novos arruamentos não inseridos em operação de loteamento ou de impacto relevante pode ser dispensada a necessidade de previsão de passeios, desde que tecnicamente justificada face às características da envolvente e ao fluxo de tráfego previsível.

2 – Nas áreas nas quais haja lugar à construção de passeios, fica por conta do titular da licença/comunicação prévia da obra a execução ou reconstrução do passeio público com as características a indicar pelos serviços técnicos municipais.

3 – Quando não houver lugar à construção de passeios, os serviços técnicos municipais determinam quais as características a dar ao terreno do alargamento, designadamente bermas, valetas, aquedutos de águas pluviais e ou plano de arborização.

Artigo III/47.º

Instalação de redes de infraestruturas

1 – A instalação de novas infraestruturas, nomeadamente as correspondentes às redes de abastecimento de água, drenagem de águas residuais e pluviais, eletricidade e telecomunicações, e de combustíveis, deve garantir a minimização de abertura de novas valas e a criação de novas condutas, procurando a rentabilização e aproveitamento de valas e condutas já existentes.

2 – A rede de infraestruturas de subsolo deve promover a partilha de espaços que evite a disseminação de infraestruturas, assegurando a instalação de valas ou galerias técnicas que garantam o adequado tratamento e disponibilidade de acessos de superfície e a realização das operações de manutenção de cada infraestrutura, assim como a preservação das faixas de terreno natural afetas ao enraizamento de espécies arbóreas ou arbustivas existentes ou a plantar.

3 – Os equipamentos das infraestruturas que, pela sua natureza, se destinem a montagem acima do solo, devem ser implantados fora dos espaços de circulação previstos em projeto e desde que seja assegurado o disposto na legislação em vigor em matéria de acessibilidade e mobilidade.

Artigo III/48.º

Arranjos exteriores

1 – Devem ser utilizadas preferencialmente espécies vegetais autóctones, que devem ser agrupadas no terreno de acordo com as suas necessidades hídricas de forma a evitar a instalação de sistema de rega.

2 – Caso isso não seja possível, a área regada deve ser apenas 1/3 da área não impermeabilizada e o consumo não deverá ultrapassar os 0,6 m³/m²/ano.

3 – A área ocupada por espécies xerófitas deve ser superior a 1/3 da área total.

4 – Em zonas com declive acentuado (taludes) não se deverá colocar relvado, mas sim espécies de cobertura.

5 – Para a constituição dos relvados devem ser escolhidas espécies de gramíneas resistentes à seca.

6 – Deve, sempre que possível, efetuar-se a cobertura do solo com uma camada de 5 a 15 cm de mulch (orgânico ou inorgânico) de modo a conservar a humidade do solo e evitar o aparecimento de herbáceas.

Artigo III/49.º

Critérios para determinação do índice de impermeabilização de uma operação urbanística

1 – A aplicação do índice de impermeabilização a cada caso concreto exige:

a) A prévia identificação e delimitação de subáreas a que corresponde um tipo de ocupação ou revestimento específico;

b) O estabelecimento dos coeficientes de impermeabilização que correspondem ao tipo de ocupação ou revestimento de cada subárea.

2 – Para efeitos de determinação do índice de impermeabilização do solo e na falta de melhor informação, devem ser utilizados para os coeficientes de impermeabilização os valores de referência constantes do quadro seguinte.

Nível de impermeabilização	Tipo de ocupação ou revestimento do solo	Valor de referência
Permeável (Cimp < 0,25)	Solo natural ou plantado Grelhas de enlramento em plástico ou metal Gravilha, godo ou outro tipo de inertes sobre terreno natural ("gravel path") "Deck" de madeira natural ou sintética, com juntas abertas, sobre caixa drenante ou terreno natural	0,0
Semipermeável (0,25 ≤ Cimp ≤ 0,75)	Saibro compactado Cubo, paralelo ou pedra de chão assente em almofada de areia Grelhas de enlramento de betão "Deck" contínuo de madeira natural ou sintética sobre terreno natural Aglomerado poroso de inertes com resina sobre caixa drenante	0,5
Impermeável (Cimp > 0,75)	Solo ocupado com construções Tapete betuminoso ou semipenetração asfáltica Cubo, paralelo ou pedra de chão com junta impermeabilizada ou sobre massame Betonilha ou revestimento cerâmico Lajeado de pedra ou de betão	1,0

3 – Quando forem previstos outros materiais de revestimento e considerados coeficientes de impermeabilização específicos, deve ser apresentada ficha técnica que certifique o grau de permeabilidade do material, acompanhada de pormenor construtivo do seu assentamento no solo, com vista à validação da solução apresentada.

SECÇÃO IV

Edificação

SUBSECÇÃO I

Edifícios

Artigo III/50.º

Regras gerais de edificação

1 – As novas construções devem assegurar uma correta integração na envolvente, tendo em conta os seguintes requisitos, ao nível da volumetria, linguagem arquitetónica e revestimentos:

a) Valorizar a manutenção, recuperação e reabilitação dos edifícios existentes, respeitando as características exteriores da envolvente, tanto ao nível volumétrico da própria edificação, como ao nível da

densidade de ocupação da parcela e da frente edificada, sempre que não esteja prevista em instrumento de gestão urbanística em vigor uma transformação significativa das mesmas;

b) Utilizar revestimentos exteriores com cores que mantenham o equilíbrio cromático do conjunto edificado em que se insere;

c) Assegurar uma correta integração urbana, física e paisagística, bem como a preservação dos principais pontos de vista;

d) Ser coesas com o tecido urbano envolvente, nomeadamente ao nível da rede viária e de outras infraestruturas, tipologias e cérceas;

e) Tratar de forma cuidada os limites ou espaços entre as novas intervenções e os prédios confinantes, com especial relevo para a revitalização das fronteiras dos diferentes conjuntos urbanos;

f) Preservar os principais elementos e valores naturais, linhas de água, leitos de cheia e a estrutura verde;

g) Requalificar os acessos e outros espaços públicos existentes;

h) Beneficiar o enquadramento dos valores paisagísticos, dos edifícios e dos espaços classificados ou de valia cultural e patrimonial reconhecida.

2 – A implantação e volumetria das edificações, a impermeabilização do solo e a alteração do coberto vegetal devem prosseguir os princípios de preservação e promoção dos valores arqueológicos, patrimoniais e ambientais do local e do Município no seu conjunto.

3 – A Câmara Municipal pode impedir, por condicionantes patrimoniais e ambientais, nomeadamente, arqueológicas, arquitetónicas, histórico-culturais ou paisagísticas, a demolição total ou parcial de qualquer edificação, o corte ou abate de espécies vegetais ou o movimento de terras.

4 – No licenciamento ou comunicação prévia de edificações que não exijam a criação de novos arruamentos, devem ser asseguradas as adequadas condições de acessibilidade de veículos e peões e a drenagem de águas pluviais, prevendo-se, quando necessário, a beneficiação de arruamentos existentes, no que se refere ao traçado, à largura do perfil transversal, à faixa de rodagem, à criação de passeios, baías de estacionamento e arborização, bem como o reforço ou realização de infraestruturas.

Artigo III/51.º

Edificações existentes

Para efeitos de fixação dos critérios e trâmites do reconhecimento de que as edificações construídas se conformam com as regras em vigor à data da sua construção, assim como do licenciamento ou comunicação prévia de obras de reconstrução ou de alteração das edificações para efeitos da aplicação do regime da garantia das edificações existentes, são admitidos, designadamente, os seguintes meios de prova:

a) Provas fortes: a existência de indícios claros de existência do imóvel e da sua datação com base em relatório de perito a apresentar pelo particular;

b) Provas complementares: levantamentos aerofotogramétricos, descrição no registo e inscrição na matriz em data anterior ao RGEU, fotos e mapas do cadastro;

c) Provas fracas: a prova testemunhal, ou outras análogas.

Artigo III/52.º

Logradouros e espaços verdes privados

1 – Os proprietários de logradouros e espaços verdes devem conservá-los e mantê-los em perfeito estado de limpeza e salubridade.

2 – A Câmara Municipal pode, oficiosamente ou a requerimento de qualquer interessado, determinar a limpeza dos espaços verdes e logradouros para assegurar o bom aspeto, condições de salubridade e segurança de pessoas, podendo substituir-se ao proprietário, em caso de incumprimento.

Artigo III/53.º

Alinhamentos e alargamentos

1 – Nas zonas urbanas e/ou em outras situações que a Câmara Municipal tenha por conveniente, é da responsabilidade do titular da licença da obra ou da comunicação prévia a execução ou reconstrução, se já existir, do passeio público.

2 – Nas zonas rurais, e quando não houver lugar à construção de passeios, a Câmara Municipal pode determinar quais as características do tratamento a dar ao terreno do alargamento, nomeadamente bermas, valetas, aquedutamento de águas pluviais, etc.

3 – A Câmara Municipal pode, fundamentadamente, quando o interesse público o recomendar, impor a construção de baias ou zonas de estacionamento.

4 – Os alinhamentos e alargamentos referidos nos números anteriores são os definidos e impostos pela Câmara Municipal, atentas as condições da localização das obras, o interesse público e o disposto em PMOT em vigor.

Artigo III/54.º

Normas técnicas de construção de serventias para acessos

1 – A criação de serventias viárias ou pedonais deve ser prevista de forma a evitar qualquer risco de acidente para a circulação na via ou para as manobras de entrada ou saída, respeitando as seguintes condições:

- a) É proibida a instalação de portas ou portões que abram para o lado da via pública;
- b) A resolução de desníveis entre a propriedade e a via pública deve ser feita dentro da propriedade, sendo proibida a instalação de degraus ou rampas sem licença para o efeito emitida pela Câmara Municipal;
- c) Deve ser assegurado o encaminhamento das águas pluviais através de sistema de drenagem adequado;

2 – Salvo em casos excecionais, devidamente fundamentados por razões estritamente técnicas de inviabilidade do seu cumprimento e desde que devidamente aceites pela câmara municipal, as rampas de acesso a estacionamento, no interior dos prédios, devem obedecer aos seguintes critérios:

- a) Não podem, em caso algum, ter desenvolvimento no espaço público;
- b) Não podem exceder a inclinação máxima de 20 %;
- c) Deve existir um tramo, com inclinação não superior a 8 % e extensão não inferior a 3,00 m, entre o limite do prédio e o início da rampa.

Artigo III/55.º

Muros e vedações

1 – Os muros e vedações de propriedade não confinantes com a via pública não devem exceder 1,8 m de altura a contar do nível dos terrenos a que servem de vedação, salvo em situações excecionais e devidamente justificadas.

2 – Nos casos em que o muro separe terrenos com cotas diferentes, a altura de 1,8 m é contada a partir da cota natural mais elevada.

3 – À face da via pública ou de outros espaços públicos, os muros e vedações não devem ter altura superior a 1,80 m, contada a partir da cota da via ou espaço público, no alinhamento, salvo em situações excecionais e devidamente justificadas.

4 – Quando confinantes com o espaço público, os muros e vedações de delimitação e os muros laterais na parte correspondente ao recuo do edifício devem prever soluções funcionais e esteticamente integradas no conjunto edificado existente ou a construir.

5 – Não é permitida a utilização de arame farpado, fragmentos de vidro, lanças e picos, no coroa-mento das vedações.

6 – Pode a Câmara Municipal, por razões de estética urbanística devidamente fundamentada, impor outras alturas para as vedações e muros de suporte.

Artigo III/56.º

Instalação de vedações provisórias

1 – As vedações provisórias de propriedade confinantes com a via pública, ainda que integradas em procedimento de licenciamento ou de comunicação prévia, apenas serão aceites pela Câmara Municipal nas seguintes condições:

a) Seja reconhecido não haver inconveniente para o interesse público;

b) A instalação de vedação de carácter precário e provisório siga o alinhamento existente (linha que divide o domínio público do domínio particular), sendo que, na ausência de alinhamentos existentes e em caso de não observância das normas estipuladas no Regulamento do PDM, para o local, quanto à edificação de muros e vedações, será apreciada caso a caso atendendo ao critério constante da alínea a);

c) Quando aplicável, sejam obtidos previamente os pareceres e autorizações das entidades competentes em razão da localização.

2 – Caso se torne necessária a remoção da vedação, no todo ou em parte, designadamente para alargamento da via pública, e sem prejuízo de remoção coerciva a expensas do particular, compete ao proprietário da mesma proceder à sua remoção, sem direito a qualquer indemnização.

3 – A vedação de carácter precário deverá obedecer às seguintes condições:

a) Deve ser, em regra, paralela ao eixo da via pública;

b) A altura não deve ser superior a 1.80 m, acima da cota da via ou espaço público;

c) Devem prever-se soluções seguras, funcionais e esteticamente integradas na envolvente onde se inserem ou nas edificações a construir, constituídas por prumos de madeira, ferro ou cimento e rede.

4 – A instalação de vedações provisórias, quando não integradas em procedimento de licenciamento ou comunicação prévia de edificações, seguem a mesma tramitação e estão sujeitas ao pagamento das mesmas taxas aplicáveis ao disposto no artigo anterior.

5 – Por regra, as vedações provisórias a que se reporta o presente artigo apenas podem manter-se no local por um período máximo de 12 meses, sendo que, excepcionalmente, e a pedido do interessado, poderá exceder-se o período de instalação, ficando sujeitas ao pagamento das taxas devidas pelo título inicial, acrescidas de 25 % por cada período de 12 meses.

6 – As taxas devidas pelo título inicial são iguais às previstas por metro linear de muros e vedações de suporte na Tabela de Taxas Municipais.

Artigo III/57.º

Coberturas/telhados

1 – É permitido o aproveitamento do vão do telhado, nos edifícios com andar recuado, desde que desse aproveitamento não resulte qualquer volume de construção acima do plano de inclinação normal da respetiva cobertura.

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

3 – São interditos os beirais livres que lancem diretamente as águas sobre a via pública, devendo as águas das coberturas serem recolhidas em algerozes ou caleiras e canalizadas em tubos de queda, até 0,1 m do solo, no caso de haver valeta, e, havendo passeio, serem conduzidas em tubagens enterradas até ao coletor de águas pluviais.

SUBSECÇÃO II

Equipamentos e infraestruturas nos edifícios

Artigo III/58.º

Regra geral

1 – A instalação de equipamentos e infraestruturas no exterior dos edifícios deve realizar-se preferencialmente nas coberturas ou em fachadas não voltadas para o espaço público, sendo apenas permitida para salvaguarda de questões de carácter estético no tocante à sua integração na composição arquitetónica do edifício.

2 – Os projetos dos edifícios devem prever locais específicos para a instalação integrada de equipamentos de condicionamento do ar, ventilação e exaustão de fumos e gases, bem como de painéis solares, térmicos ou fotovoltaicos, de modo a prevenir a colocação superveniente de aparelhos ou condutas que sejam intrusivos na composição estética das fachadas e coberturas.

3 – Nas obras de conservação, reconstrução, ampliação ou alteração de edifícios classificados ou em vias de classificação, bem como dos que integrem conjuntos ou sítios classificados ou em vias de classificação e dos que se situem em zonas de proteção de imóveis classificados, não é permitida a instalação ou recolocação aparente de infraestruturas elétricas, de telecomunicações, ou outras, nas fachadas e paramentos do perímetro dos edifícios, exceto quando seja possível ocultá-las através de elementos construtivos permanentes previstos no projeto aprovado.

Artigo III/59.º

Infraestruturas de telecomunicações no exterior dos edifícios

1 – Sem prejuízo do disposto no artigo III/27.º, e desde que cumpridas as disposições legais sobre a matéria, designadamente nos Decretos-Leis n.ºs 151-A/2000, de 20.07 e 11/2003, de 18.01, nos novos edifícios, ou nas intervenções que impliquem reforma profunda de edifícios existentes, deve ser reservado um espaço para a instalação e conexão das possíveis infraestruturas de telecomunicações instaladas na cobertura.

2 – Além daquelas disposições, legais e regulamentares indicadas no n.º 1, só é permitida a instalação, no exterior, de um único sistema de receção, para cada edifício e para cada função, e apenas quando as diversas funções não possam ser tecnologicamente integradas num mesmo sistema, devendo ainda respeitar-se o seguinte:

a) Não é permitida a instalação de infraestruturas de telecomunicações nos vãos, varandas, fachadas e paramentos do perímetro dos edifícios, exceto quando seja possível ocultá-las através de elementos construtivos permanentes e devidamente autorizados, de modo a que não sejam visíveis a partir da via pública.

b) Quando as infraestruturas forem instaladas na cobertura dos edifícios deve ser escolhido o sítio que melhor as oculte, desde que não fique prejudicado o seu bom funcionamento, devendo nestes casos a solução a adotar ser devidamente fundamentada.

c) As infraestruturas de telecomunicações, quando visíveis da via pública, devem ser de cor neutra e não podem incorporar legendas ou anagramas de caráter publicitário.

d) As linhas e cabos necessários ao funcionamento dos sistemas não podem ser visíveis a partir da via pública.

3 – As antenas de comunicação de caráter oficial, nomeadamente as dos serviços de utilidade pública e de defesa, encontram-se igualmente sujeitas às normas constantes do presente artigo, sem prejuízo das respetivas especificidades.

SECÇÃO V

Utilização de edifícios

Artigo III/60.º

Alteração da utilização dos edifícios

1 – A alteração da utilização dos edifícios está condicionada à compatibilidade dos novos usos com a função habitacional, do próprio edifício ou dos edifícios localizados na envolvente, à capacidade das vias de acesso, existentes ou previstas e à vivência resultante e à conformidade com o plano municipal ou intermunicipal de ordenamento do território ou alvará de loteamento aplicável.

2 – No que se refere à compatibilidade dos usos, para efeitos do disposto no número anterior, não são permitidas atividades suscetíveis de:

a) Produzir ruídos, fumos, cheiros, poeiras ou resíduos que afetem as condições de salubridade existentes ou dificultem a sua melhoria;

b) Perturbar as normais condições de trânsito e de estacionamento ou provocar movimentos de cargas e descargas que prejudiquem as condições de utilização da via pública, sem que estejam estudadas e previstas as medidas corretivas necessárias;

c) Constituir fator de risco para a integridade das pessoas e bens, incluindo o risco de incêndio, explosão ou toxicidade;

d) Prejudicar a salvaguarda e valorização do património classificado ou de reconhecido valor cultural, estético, arquitetónico, paisagístico ou ambiental;

e) Descaraterizar ambiental e esteticamente a envolvente;

f) Corresponder a outras situações de incompatibilidade previstas na lei.

Artigo III/61.º

Designações da utilização dos edifícios

1 – Sem prejuízo do disposto em legislação especial, nomeadamente na área do turismo e equipamento de apoio social, as utilizações tomam, preferencialmente, a designação de habitação e/ou atividades económicas e supletivamente as de:

a) Utilização para comércio;

b) Utilização para serviços;

c) Utilização para armazém;

d) Utilização para fins industriais;

e) Utilização para outro fim, o qual deve ser devidamente especificado (designadamente, garagem, construção agrícola, parque de estacionamento de utilização pública, posto de abastecimento de combustível, equipamento, instalação de armazenamento de produtos de petróleo).

2 – Sem prejuízo do disposto no número anterior, podem coexistir diferentes usos num mesmo edifício ou fração.

3 – São admitidos usos mistos, numa relação de usos dominantes – habitação, comércio ou serviços –, com usos acessórios ou complementares, na mesma edificação ou fração, sem prévia alteração do regime de utilização previsto no artigo 62.º-B do RJUE, desde que sejam verificados, cumulativamente, os seguintes requisitos:

a) Efetiva compatibilidade, conetividade ou afinidade entre o uso dominante e o uso acessório ou complementar pretendido;

b) O uso acessório ou complementar não ocupe uma área de utilização superior a 25 % da área do edifício ou fração destinada ao uso dominante;

c) O uso dominante deve ser, obrigatoriamente, compatível com o regime jurídico do plano municipal ou intermunicipal de ordenamento do território e, bem assim, com o regime do loteamento;

d) O exercício das atividades económicas compreendidas, no âmbito do regime de usos mistos acima previsto, deve cumprir todas as regras de instalação legalmente aplicáveis e em vigor no momento da decisão correspondente à prática do ato de instalação;

e) As atividades a desenvolver no âmbito do presente regime de usos mistos não provoquem impacto relevante no equilíbrio urbanístico e ambiental, não agravando as condições do uso dominante autorizado, designadamente nos seguintes âmbitos:

i) Não originem a produção de fumos, cheiros ou resíduos que afetem as condições de salubridade do edificado ou dificultem a sua melhoria;

ii) Não perturbem de forma permanente as condições de trânsito e estacionamento, bem como as condições de utilização e segurança na via pública;

iii) Não acarretem agravados riscos de incêndio ou explosão do edificado.

Artigo III/62.º

Comunicações de utilização ou de alteração à utilização

1 – As comunicações de utilização ou de alteração à utilização, a resposta à mesma e a determinação de realização de vistorias seguem o regime previsto nos artigos 62.º-A a 65.º do RJUE.

2 – Considera-se que a obra de edificação se encontra concluída quando estiverem executados todos os trabalhos previstos no projeto aprovado e nas condições do licenciamento ou da apresentação de comunicação prévia e tenham sido removidos todos os materiais e resíduos da obra e reparados quaisquer estragos ou deteriorações causadas em infraestruturas públicas.

SECÇÃO VI

Taxa pela realização, manutenção e reforço de infraestruturas urbanísticas

Artigo III/63.º

Âmbito de aplicação

1 – A taxa pela realização, manutenção e reforço das infraestruturas urbanísticas (TMI) é devida no licenciamento e comunicação prévia nas seguintes operações urbanísticas, que pela sua natureza

implicam um acréscimo de encargos públicos de realização, manutenção e reforço das infraestruturas gerais:

- a) Loteamentos e suas alterações;
- b) Obras de construção ou de ampliação em área não abrangida por operação de loteamento ou alvará de obras de urbanização, ou, ainda que em área abrangida por operação de loteamento ou alvará de obras de urbanização, nestes não tenha sido cobrada TMI ou similar;
- c) Alterações de utilização de habitação para qualquer outra atividade;
- d) Alterações de utilização de comércio ou serviços para indústria ou armazém.

2 – É devido o pagamento da TMI no momento da emissão dos títulos de licenciamento ou na resposta à comunicação prévia das respetivas operações urbanísticas, salvo se a mesma já tiver sido paga aquando do licenciamento da correspondente operação de loteamento.

3 – Na emissão de título resultante da renovação da licença, ou na resposta à comunicação prévia, nos termos do artigo 72.º do RJUE, é devido o pagamento da TMI, correspondente ao diferencial entre o montante devido nesse momento e o valor já pago aquando da emissão do título da licença ou resposta à comunicação prévia caducados.

4 – Pelas alterações de utilização que se traduzam na mera alteração de ramo de atividade dentro de cada uma das categorias de comércio ou serviços ou indústria ou armazém não é devida TMI.

5 – Nas operações urbanísticas de alteração de utilização sujeitas a TMI é devido o pagamento da TMI, correspondente ao diferencial entre o montante respeitante ao novo uso e o valor referente ao uso inicial.

6 – Nas operações urbanísticas isentas de controlo prévio e nos procedimentos de legalização, quando aplicável em função dos critérios aplicáveis nos demais procedimentos, haverá, igualmente, a liquidação e cobrança de TMI, sendo que, naquelas, a liquidação e cobrança será efetuada no momento da comunicação de início dos trabalhos a que se reportam os artigos 80.º e 80.º-A.

Artigo III/64.º

Cálculo da taxa

O valor da taxa pela realização, reforço e manutenção de infraestruturas urbanísticas (TMI), a que se refere o n.º 1 do artigo anterior, é calculado segundo a seguinte expressão:

$$TMI = Ac \times V \times \sum i \times Fm$$

em que:

TMI – valor da taxa;

Ac – área total de construção prevista ou a servir na operação urbanística, em metros quadrados;

V – Valor médio de construção fixado, por metro quadrado, para efeitos de IMI, e atualizado anualmente por portaria governamental;

i – coeficiente correspondente a cada uma das infraestruturas gerais disponíveis ou a disponibilizar no local da realização da operação urbanística, que toma os valores constantes do quadro seguinte:

Disponibilidade de ligação direta ou indireta e de serviço:		<i>i</i>
A arruamento público:	Pavimentado	0,30
	Não pavimentado, ou quando se torne necessário ao interessado construir ou reforçar acessos viários fora do(s) prédio(s) objeto da operação urbanística e essas vias integrem ou se destinem a integrar o domínio municipal	0,20

Disponibilidade de ligação direta ou indireta e de serviço:		<i>i</i>
Às infraestruturas gerais de:	Abastecimento de água	0,15
	Drenagem de águas residuais	0,20
	Drenagem de águas pluviais	0,10
	Distribuição de gás	0,05
	Distribuição de energia elétrica	0,05
	Telecomunicações	0,05
	Iluminação pública	0,10

Fm – fator municipal orientado para a execução da política de ordenamento do território definida nos planos municipais de ordenamento do território e determinado através da fórmula de cálculo seguinte:

$$Fm = W \times Y \times Z$$

em que:

W – varia em função da localização da operação urbanística, adotando os seguintes valores:

a) *W* = 1,0 quando a operação urbanística se localize fora de solo urbano nos termos definidos no PDM;

b) *W* = 0,7 nas áreas incluídas em solo urbano, nos termos definidos no PDM;

Y – varia conforme a carga que os usos dos edifícios previstos na operação urbanística determinam sobre as infraestruturas:

a) *Y* = 1,0 para habitação unifamiliar e ou coletiva, ou quando $Ac_{hab} > 80 \% Ac$;

b) *Y* = 1,2 para habitação e outros usos, quando $Ac_{hab} \leq 80 \% Ac$;

c) *Y* = 1,3 para comércio, serviços, indústria ou armazéns.

Z – é um coeficiente ponderador, compreendido entre 0,008 e 0,012, indexado à dotação inicial do plano plurianual de investimentos do Município para a aquisição de bens de capital, a definir anualmente com a aprovação dos documentos previsionais:

a) *Z* = 0,008 quando o montante da dotação for inferior a 5 milhões de euros (M€);

b) *Z* = 0,01 quando esse montante estiver compreendido entre 5 M€ e 20 M€;

c) *Z* = 0,012 quando o montante da dotação for superior a 20 M€.

CAPÍTULO IV

Ocupação do espaço público por motivo de obras

Artigo III/65.º

Utilização ou ocupação do espaço público

1 – No solo, subsolo e espaço aéreo integrados no domínio público municipal pode ocorrer utilização ou ocupação, sujeito a prévio licenciamento, designadamente para:

a) A realização de obras;

b) A limpeza de fachadas.

2 – O licenciamento a que se refere o n.º anterior 1 deverá indicar taxativamente as condições da ocupação.

Artigo III/66.º

Regras gerais sobre utilização ou ocupação do espaço público

1 – A ocupação ou utilização da via pública, com resguardos, materiais, equipamento, tapumes e andaimes, implica a observância das seguintes condições:

a) Licenciamento camarário, por requerimento, o qual deve conter e ser instruído com:

i) Indicação da área a ocupar;

ii) Duração da ocupação;

iii) Descrição dos materiais, equipamentos e estruturas de apoio;

iv) Identificação do processo de obras a que respeita a pretensão, quando aplicável;

v) Planta à escala de 1/100 ou superior, devidamente cotada e com a demarcação da área a ocupar;

vi) Caso não exista processo de obras, planta de localização à escala de 1/10 000, e ortofoto, com indicação precisa da localização do prédio.

b) Restrição ao estritamente necessário, de forma a não prejudicar o uso público a que os bens se encontram afetos, designadamente o trânsito de veículos e de peões;

c) Salvaguarda da qualidade estética das instalações e do seu enquadramento assegurando o permanente bom estado de conservação das mesmas;

d) Instalação de sinalização adequada, sempre que necessário, de forma a evitar acidentes pessoais e materiais;

e) Cumprimento de normas de segurança dos trabalhadores e do público;

f) Cumprimento condições normais do trânsito na via pública;

g) Reparação integral dos danos ou prejuízos decorrentes da ocupação e reposição das boas condições de utilização imediatamente após a execução de obras, ou decorrido o prazo de validade da licença, designadamente do pavimento público alterado e limpeza do espaço ocupado;

2 – O prazo para cumprimento voluntário do disposto na alínea g) do número anterior é de 30 dias a contar da data da conclusão da obra, findo o qual poderá a Câmara Municipal ordenar a sua realização coerciva, sendo os encargos imputados ao infrator.

3 – Nas operações urbanísticas sujeitas a licenciamento ou a comunicação prévia que necessitem de licença para ocupação da via pública, o requerente pode optar por englobar o pedido de ocupação da via pública no pedido de licenciamento da operação urbanística ou na comunicação prévia, sem necessidade de qualquer formalidade adicional, nos termos do disposto no n.º 7 do artigo 4.º do RJUE,

Artigo III/67.º

Controlo administrativo da ocupação do espaço público

1 – Sem prejuízo do disposto no n.º 3 do artigo anterior, o início da ocupação do espaço público depende do pagamento da taxa e de informação do início nos termos previstos no presente regulamento para as demais operações urbanísticas,

2 – A validade da licença não deve exceder em 30 dias o termo da licença ou comunicação prévia de obras correspondente e será concedida a título precário.

Artigo III/68.º

Indeferimento do pedido de ocupação da via pública

Sem prejuízo do disposto no regime do licenciamento zero ou de outro que o substitua, o pedido de ocupação da via pública não é aceite quando:

- 1 – Da ocupação requerida resultem prejuízos gravosos para o trânsito, segurança de pessoas e bens e estética das povoações ou beleza da paisagem, exceto em casos devidamente fundamentados;
- 2 – A ocupação resulte de operação urbanística embargada, não licenciada, comunicada ou participada, exceto nas situações de salvaguarda de segurança pública;
- 3 – A ocupação viole as normas legais e regulamentares aplicáveis;
- 4 – A ocupação ou a natureza dos materiais a manusear seja suscetível de danificar as infraestruturas existentes, salvo se for prestada caução.

Artigo III/69.º

Responsabilidade civil pela conceção e execução de obras

1 – O proprietário, usufrutuário, locatário, titular do direito de uso e habitação, superficiário ou mandatário, os autores dos projetos e os empreiteiros são responsáveis, nos termos da lei civil, por danos causados ao município ou a terceiros, que sejam provocados por erros, ações ou omissões decorrentes da sua intervenção no projeto ou na obra ou por factos emergentes da qualidade ou forma de atuação sobre os terrenos e na via pública.

2 – A obrigação de indemnizar decorrente da responsabilidade civil contratual e extracontratual de todas as entidades envolvidas na realização da obra pode ser objeto de contrato de seguro.

Artigo III/70.º

Segurança

Na execução da obra é obrigatória a adoção de todas as medidas de precaução e disposições necessárias para garantir a segurança dos trabalhadores e do público e as condições normais do trânsito na via pública, evitando também danos materiais que possam afetar os bens do domínio público ou particular.

Artigo III/71.º

Ocupação de passeios e arruamentos

1 – Sempre que tal se justifique por razões de segurança, é obrigatória a colocação de tapumes, sujeita a licenciamento municipal, em todas as obras de construção e de reparação em fachadas confinantes com a via pública.

2 – A distância dos tapumes à fachada é fixada pelos serviços técnicos municipais, tendo em conta a largura da rua e o trânsito.

3 – Quando, na realização da obra seja necessário ocupar parte do passeio, deve ser garantida uma largura mínima remanescente de 1,00 m.

4 – Quando não seja possível dar cumprimento ao disposto no número anterior, devem ser construídos, se tal for viável, corredores cobertos para peões, com as dimensões mínimas de 1,00 m de largura e 2,20 m de pé direito, imediatamente confinantes com o limite da obra e vedados pelo exterior com prumos e corrimão em tubos redondos metálicos, devendo os mesmos prever também a correspondente iluminação noturna.

5 – Caso existam andaimes sobre o corredor mencionado no número anterior, devem prever-se soluções que garantam a segurança e comodidade, designadamente, através da delimitação daqueles e colocação de estrado estanque ao nível do primeiro teto.

6 – Sempre que, na sequência da instalação de um tapume, ficar no interior da zona de ocupação qualquer equipamento como bocas-de-incêndio, placa de sinalização, entre outros, deve o responsável pela obra instalar um equipamento equivalente pelo lado de fora do tapume, durante o período de ocupação, e nas condições a indicar pelos serviços municipais competentes.

7 – O prazo de ocupação do espaço público, por motivo de obras, não pode exceder o prazo fixado nas respetivas licenças ou comunicação prévia das obras.

8 – O disposto nos números anteriores é aplicável às obras isentas de controlo prévio não devendo o prazo de ocupação do espaço público exceder 120 dias.

Artigo III/72.º

Proteção de árvores e mobiliário urbano

1 – As árvores, candeeiros e mobiliário urbano, que se encontrem junto à obra devem ser protegidos com resguardos que impeçam quaisquer danos.

2 – A Câmara Municipal pode determinar a retirada ou a deslocalização do mobiliário urbano, devendo o requerente, a expensas suas, promover a desmontagem e transporte até ao armazém municipal ou o seu reposicionamento, bem como a sua recolocação após a conclusão da obra.

Artigo III/73.º

Cargas e descargas na via pública

1 – A ocupação da via pública com cargas e descargas de materiais, autobetoneiras e equipamento de bombagem de betão apenas é permitida nas seguintes condições:

- a) Por período estritamente necessário à execução dos trabalhos, preferencialmente durante as horas de menor intensidade de tráfego;
- b) Com colocação de sinalização adequada, a uma distância mínima de 5.00 m em relação ao veículo estacionado;
- c) Quando a situação o exija, a sinalização deve ser colocada no início do arruamento ou em local adequado, tendo em vista a sua visibilidade para todos os utentes da via.

2 – Sempre que se preveja ocorrer transtornos no trânsito, o dono da obra deve recorrer às autoridades policiais para assegurarem a sua disciplina.

3 – Imediatamente após os trabalhos referidos nos números anteriores é obrigatória a limpeza da via pública, com especial incidência nos sumidouros, sarjetas e tampas de caixas de visita.

Artigo III/74.º

Contentores para depósito de materiais e recolha de entulhos

1 – É permitida a recolha de entulhos em contentores metálicos, os quais devem ser removidos quando se encontrem cheios ou neles tenha sido depositado qualquer material que possa provocar insalubridade.

2 – Os contentores não podem ser instalados em local que afete a normal circulação de peões e veículos, com exceção de casos justificados e aceites pela Câmara Municipal.

3 – Quando a execução das obras provoque entulhos que devam ser lançados do alto, sê-lo-ão por meio de condutas fechadas, diretamente para um depósito igualmente fechado.

4 – Sem prejuízo do disposto no n.º 3 do artigo III/66.º, a utilização do espaço público para a colocação de contentores e similares em qualquer tipo de material fica sujeita a licenciamento, o qual deve ser feito por requerimento dirigido ao Presidente da Câmara, com a identificação do interessado, tipo de utilização, prazo de utilização e local de implantação e deve ser instruído com croquis da implantação dos contentores marítimos, barracões e similares e está sujeita ao pagamento das taxas devidas nos termos das normas regulamentares relativas a Taxas e Preços Municipais.

Artigo III/75.º

Colocação de andaimes

1 – Na montagem dos andaimes confinantes com a via pública serão observadas as prescrições estabelecidas pelo Livro de segurança no trabalho de construção civil, devendo ser apresentada a competente declaração de responsabilidade por técnico sempre que o andaime ultrapasse a altura de 8 m.

2 – Na montagem de andaimes confinantes com a via pública é obrigatória a colocação de resguardos que evitem a queda de poeiras e outros materiais fora da zona dos mesmos.

Artigo III/76.º

Vedação das obras

1 – É obrigatória a vedação das obras sendo que, ao nível da via pública, deve ser realizada em tapumes, exceto se estes forem impeditivos da circulação.

2 – Nas obras interiores ou exteriores que confinem com a via pública e para as quais não seja possível a colocação de tapumes ou andaimes, é obrigatória a colocação de balizas, pintadas com riscas transversais vermelhas e brancas, de comprimento não inferior a 2 m, obliquamente encostadas da rua para a parede e devidamente seguras.

3 – As referidas balizas devem ser, no mínimo, em número de duas, distanciadas entre si, no máximo, de 10 m.

4 – Os elementos de delimitação das obras, quando forem tapumes, para além de terem de respeitar as normas vigentes em matéria de acessibilidade, segurança e barreiras arquitetónicas, devem:

a) Ser homogéneos e ter uma altura máxima constante de 2,50 m, exceto nas ruas com pendente, nas quais são permitidos escalonamentos até uma altura máxima de 3,00 m;

b) Ser dotados de sinalização noturna e ter as portas de acesso a abrir para dentro.

5 – As máquinas, amassadouros e depósitos de entulhos devem ficar no interior da área delimitada pelos tapumes.

6 – A instalação sobre a via pública dos referidos amassadouros e depósitos só poderá ser autorizada em casos especiais, plenamente justificados, ou quando for dispensado o tapume, em todo o caso desde que a largura da rua e o seu trânsito o permitam e sempre junto da respetiva obra.

7 – É expressamente proibida a preparação de argamassas de cal ou de cimento diretamente sobre a via pública, sendo obrigatório o uso de estrado de madeira ou de metal.

8 – Quando a largura da rua não permitir o cumprimento no disposto neste artigo, caberá à Câmara Municipal determinar a colocação do amassadouro e do depósito.

CAPÍTULO V

Numeração policial

Artigo III/77.º

Da identificação

1 – É obrigatória a identificação de todo e qualquer vão de acesso à via pública aberto em prédios rústicos ou urbanos.

2 – Os proprietários ou usufrutuários dos prédios referidos no número anterior ficam obrigados a proceder a essa identificação, através do número atribuído pelos serviços municipais competentes.

3 – Excetuam-se deste procedimento os vãos abertos para as vias públicas não identificadas toponimicamente.

Artigo III/78.º

Da atribuição

1 – A atribuição dos números de identificação dos vãos deve ser requerida através de formulário próprio, que no caso de edificação nova deve instruir a comunicação de utilização.

2 – Poderá ser ainda requerida previamente à comunicação de utilização, desde que o respetivo título de licença ou resposta à comunicação prévia já tenham sido emitidos.

3 – Nos casos previstos no número anterior, caso haja a apresentação de telas finais na comunicação de utilização, ou seja efetuada comunicação prévia com prazo, e destas resulte a alteração dos vãos que conduziram à atribuição da numeração, proceder-se-á oficiosamente à retificação da numeração atribuída, estando esta sujeita ao pagamento de novas taxas, de valor igual ao constante nas normas regulamentares relativas a Taxas e Preços Municipais para a primeira atribuição.

4 – Após a atribuição dos números pelos serviços municipais competentes, os proprietários ou usufrutuários ficam obrigados à colocação desses números no prazo máximo de 30 dias.

Artigo III/79.º

Do registo

A autenticidade da numeração policial é comprovada pelos serviços municipais competentes através dos respetivos registos.

Artigo III/80.º

Da alteração da numeração

1 – A alteração ou retirada da numeração existente obedece às mesmas formalidades processuais da atribuição inicial, salvo se partir da iniciativa da própria Câmara Municipal.

2 – Os eventuais prejuízos resultantes da alteração da numeração existente não conferem o direito a qualquer tipo de indemnização.

Artigo III/81.º

Deveres de conservação

Os proprietários ou usufrutuários são obrigados a conservar sempre em bom estado os números de identificação dos prédios.

Artigo III/82.º

Dispensa

A Câmara Municipal pode isentar, caso a caso, deste tipo de identificação, edifícios de caráter público que pela sua própria configuração ou natureza se considerem perfeitamente identificados exclusivamente pela referência toponímica.

Artigo III/83.º

Critérios de atribuição

Na atribuição da numeração policial dos vãos são adotadas as seguintes regras:

1 – Nas vias com direção norte-sul, ou aproximada, a numeração é crescente de sul para norte e nas direções nascente-poente, ou aproximada, a numeração é crescente de nascente para poente.

2 – No caso particular de rotundas, em que se verifique a confluência de um número significativo de arruamentos, pode ser adotado, para estes, outro sentido de crescimento da numeração.

3 – A numeração começa no início de cada via, sendo atribuídos números pares e ímpares aos vãos dos lados direito e esquerdo dos sentidos sul-norte e nascente-poente, respetivamente.

4 – As vias são medidas longitudinalmente, pelo seu eixo, metro a metro, sendo atribuído a cada vão a numeração correspondente ao comprimento em metros que mais se aproximar da intersecção do eixo da via com a perpendicular ao ponto médio do plano do vão.

5 – Nos largos e praças, a numeração é designada pela série dos números inteiros, contados no sentido dos ponteiros do relógio, a partir do prédio do gaveto poente, do arruamento situado mais a sul.

6 – No caso particular de largos sem saída, a numeração processa-se nos termos do parágrafo anterior, à exceção de se iniciar no gaveto nascente da entrada única.

7 – Em casos particulares, nomeadamente em urbanizações residenciais não confinantes com vias públicas de trânsito automóvel, a numeração é atribuída segundo o critério dos serviços competentes, mas sempre de molde a estabelecer-se uma sequência lógica da numeração a partir do acesso principal.

8 – Nos becos ou recantos, a numeração é designada pela série de números inteiros contados no sentido do movimento dos ponteiros do relógio, a partir da entrada desses becos ou recantos.

Artigo III/84.º

Colocação da numeração

1 – Os algarismos, do tipo árabe, da numeração policial terão altura compreendida entre 7,5 cm e 15 cm e largura não inferior a 5 cm, feitos sobre placa em relevo ou em material recortado.

2 – Quando feitos em placa, esta não pode ter uma largura de bordo superior a 5 cm.

3 – Os números são colocados no centro das padieiras dos vãos, à altura máxima de 2,5 metros.

4 – Quando aquela altura for superada pela padieira, ou na inexistência desta, os números podem ser colocados na primeira ombreira, segundo o sentido da numeração, à altura mínima de 1,20 m e máxima de 2 metros.

5 – Em certos casos particulares, nomeadamente em estabelecimentos comerciais e industriais, a colocação da numeração poderá obedecer a outro tipo de características, a aprovar pela Câmara Municipal.

CAPÍTULO VI

Emissão de certidões

Artigo III/85.º

Certidões de compropriedade

1 – O pedido de emissão de certidões comprovativas de parecer favorável por parte da Câmara Municipal referentes à constituição de regime de compropriedade sobre prédios rústicos a que se reporta o artigo 54.º da Lei n.º 91/95, de 2 de setembro, na sua redação atual, deve ser acompanhado dos seguintes elementos:

- a) Documento comprovativo da legitimidade do requerente caso não seja o proprietário;
- b) Certidão emitida pela Conservatória do Registo Predial, ou respetivo código de acesso;
- c) Caderneta Predial atualizada;
- d) Levantamento topográfico ou o documento previsto na alínea seguinte, desde que desta também conste a localização e limites do respetivo prédio, sendo da única responsabilidade do interessado os dados relativos à localização e delimitação do prédio;
- e) Extratos do PMOT com influência no local.

2 – A emissão de outras certidões não especialmente reguladas no presente Regulamento, têm de ser apresentadas com os elementos que permitam aferir a legitimidade para a apresentação do pedido, levantamento topográfico instruído nos termos constantes do artigo III/5.º, quando aplicável, e todos os documentos julgados convenientes para uma adequada apreciação do pedido.

CAPÍTULO VII

Disposições Finais

Artigo III/86.º

Legislação posterior

Todas as referências feitas, pelo presente Livro, a diplomas legislativos consideram-se efetuadas à legislação que entre em vigor posteriormente à sua aprovação, que revogue e altere os mesmos.

Artigo III/87.º

Norma transitória

1 – O disposto nas normas regulamentares presentes neste livro aplica-se aos processos que se iniciem após a entrada em vigor das mesmas normas, com exceção do disposto nos números seguintes.

2 – Excluem-se do disposto no número anterior as situações em que a aplicação das presentes normas regulamentares implique a afetação de atos constitutivos de direitos dos particulares no âmbito de procedimentos sujeitos a controlo prévio já em curso e, dessa forma, desde que solicitado pelos mesmos, poderá manter-se, nesses procedimentos, o regime vigente até à entrada em vigor destas.

3 – As normas que tenham impacto na liquidação de taxas ou compensações, são aplicadas, quando favoráveis ao particular, e a pedido destes, a todos os processos que, ainda que possam já ter sido comunicados ou licenciados e aprovadas as respetivas notas de liquidação das taxas ou compensações devidas, estas não tenham ainda sido pagas nem levantado os respetivos títulos.

Artigo III/88.º

Integração de lacunas

Os casos omissos e as dúvidas suscitadas na aplicação do presente Livro são resolvidos pelo recurso aos critérios legais de interpretação e integração de lacunas.

Artigo III/89.º

Norma revogatória

São revogadas as normas previstas em outras normas regulamentares municipais, aprovados em data anterior à da entrada em vigor das presentes normas regulamentares, que o contrariem ou que com este sejam incompatíveis.

Artigo III/90.º

Contagem de prazos

Todos os prazos procedimentais indicados no presente diploma em dias, são contados em dias úteis.”

Artigo 3.º

Alteração ao Livro IV – Intervenção sobre o exercício de atividades privadas, da Parte B, do Código Regulamentar do Município de Amarante

O artigo IV/109.º do Livro IV – Intervenção sobre o exercício de atividades privadas, da Parte B do Regulamento n.º 165/2022 – Código Regulamentar do Município de Amarante – publicado na 2.^a série do *Diário da República* n.º 31, de 14 de fevereiro de 2022, passa a ter a seguinte redação.

“LIVRO IV

Intervenção sobre o exercício de atividades privadas

[...]

Artigo IV/109.º

Inspeções periódicas e reinspeções

1 – As instalações são, obrigatoriamente, objeto de contrato de manutenção com entidades de manutenção de ascensores (EMA), inscritas na DGE.

2 – As inspeções periódicas das instalações cuja manutenção está a seu cargo devem ser requeridas por escrito pela EMA à Câmara Municipal de Amarante, até ao prazo máximo de 60 dias antes do termo da validade do certificado de inspeção.

3 – O requerimento é acompanhado do comprovativo do pagamento da respetiva taxa.

4 – A inspeção periódica é efetuada por uma EI no prazo máximo de 60 dias contados da data da entrega dos documentos referidos no número anterior, devendo a CMA proceder à requisição da EI em tempo útil para esse efeito.

5 – Compete à EMA, até um prazo máximo de 90 dias antes do termo da validade do certificado de inspeção, enviar ao proprietário da instalação os elementos necessários, por forma a que este proceda ao pagamento da taxa devida na CMA e lhe devolva o respetivo comprovativo, em tempo útil de se proceder nos termos indicados no ponto anterior.

6 – Se o proprietário não devolver à EMA o comprovativo do pagamento da taxa de inspeção periódica com a antecedência necessária ao cumprimento do prazo estabelecido nos números 2 e 4, a empresa deve comunicar tal facto à CMA no início do mês em que a instalação deveria ter sido requerida.

7 – No caso referido no número anterior, o proprietário da instalação fica sujeito à aplicação das sanções legais, bem como será devido o pagamento da respetiva taxa no prazo de 15 dias sobre a data da notificação que lhe seja feita para o efeito, sob pena da sua cobrança coerciva.

8 – Por acordo entre o proprietário da instalação e a EMA, pode o pagamento da taxa ser efetuado por esta.

9 – A contagem dos períodos de tempo para a realização de inspeções periódicas, estabelecidas no número seguinte, inicia-se:

a) Para as instalações que tenham entrado em serviço após a entrada em vigor do Decreto-Lei n.º 320/2002, de 28 de dezembro, a partir da data de emissão do certificado de conformidade;

b) Para as instalações que já foram sujeitas a inspeções, a partir da última inspeção periódica.

10 – As instalações devem ser sujeitas a inspeção com a seguinte periodicidade:

a) Ascensores:

i) Dois anos, quando situados em edifícios comerciais ou de prestação de serviços, abertos ao público;

ii) Quatro anos, quando situados em edifícios mistos, de habitação e comerciais ou de prestação de serviços;

iii) Quatro anos, quando situados em edifícios habitacionais com mais de 32 fogos ou mais de 8 pisos;

iv) Seis anos, quando situados em edifícios habitacionais não incluídos na alínea anterior;

v) Seis anos, quando situados em estabelecimentos industriais;

vi) Seis anos, nos casos não previstos nas alíneas anteriores;

b) Escadas mecânicas e tapetes -rolantes, dois anos;

c) Monta-cargas, seis anos.

11 – Decorridas que sejam duas inspeções periódicas, as mesmas passam a ter periodicidade bienal.

12 – Após a realização da inspeção periódica e encontrando-se a instalação nas condições regulamentares, deve ser emitido pela EI o certificado de inspeção periódica, o qual menciona o mês em que deve ser solicitada a próxima inspeção.

13 – O original do certificado de inspeção periódica é enviado à EMA, sendo também enviadas cópias ao proprietário da instalação e à CMA.

14 – O certificado de inspeção periódica obedece ao modelo aprovado por despacho do diretor-geral da Energia.

15 – Na sequência da emissão do certificado de inspeção mencionado no número anterior, compete à EMA afixar o mesmo na instalação, em local bem visível.

16 – O certificado de inspeção periódica não poderá ser emitido se a instalação apresentar deficiências que colidam com a segurança das pessoas, sendo impostas cláusulas adequadas ao proprietário ou ao explorador com conhecimento à EMA, para cumprimento num prazo de 30 dias.

17 – Tendo expirado o prazo referido no número anterior, deve ser solicitada a reinspeção da instalação, cujo requerimento deverá ser efetuado nos mesmos termos do que seja apresentado para

a realização de inspeção periódica, sendo que, quando já tenha sido atingido ou ultrapassado o termo da validade do certificado de inspeção, além da menção desse facto por parte da EMA no respetivo requerimento, terá de ser apresentado o comprovativo do pagamento da respetiva taxa de reinspeção, correndo por conta e risco da EMA eventuais danos decorrentes de deficiências existentes, pois que, apenas será emitido pela EI o certificado de inspeção periódica se a instalação estiver em condições de segurança.

18 – Nos casos previstos na parte final do número anterior, a utilização das instalações após o termo do prazo de validade do certificado de inspeção, é ainda sujeita a procedimento contraordenacional.

19 – Se houver lugar a mais de uma reinspeção, a responsabilidade do pagamento da respetiva taxa cabe à EMA.

20 – Os ensaios e exames a realizar pela EI nas instalações são feitos segundo as boas regras da arte e de acordo com o especificado nas normas aplicáveis.

21 – Compete a um técnico da EMA responsável pela manutenção, cuja presença no ato da inspeção é obrigatória, providenciar os meios necessários para a realização dos referidos ensaios.

22 – Em casos devidamente justificados, o técnico responsável referido no número anterior pode fazer -se representar por um delegado, devidamente credenciado.

[...]"

Artigo 4.º

Alteração ao Livro VIII – Fiscalização e sancionamento de infrações, da Parte B, do Código Regulamentar do Município de Amarante

Os artigos 19.º a 27.º da Secção II do Capítulo II do Livro VIII – Fiscalização e sancionamento de infrações, da Parte B do Regulamento n.º 165/2022 – Código Regulamentar do Município de Amarante – publicado na 2.ª série do *Diário da República* n.º 31, de 14 de fevereiro de 2022, passam a ter a seguinte redação:

"LIVRO VIII

Fiscalização e Sancionamento de infrações

[...]

CAPÍTULO II

Disposições particulares

[...]

SECÇÃO II

Urbanismo

Artigo VIII/19.º

Âmbito

1 – A realização de quaisquer operações urbanísticas está sujeita a fiscalização administrativa, independentemente da sua sujeição a prévio licenciamento, comunicação prévia, autorização de utilização ou isenção de qualquer controlo prévio.

2 – A atividade de fiscalização administrativa destina-se a assegurar a conformidade daquelas operações com as disposições legais e regulamentares aplicáveis e a prevenir os perigos que da sua realização possam resultar para a saúde e segurança das pessoas.

Artigo VIII/20.º

Deveres da Fiscalização

1 – A atividade fiscalizadora é exercida pelo órgão municipal competente com o auxílio dos Serviços de Fiscalização Municipal, sem prejuízo do dever de colaboração e de participação que impende sobre os demais trabalhadores que exercem funções públicas no Município.

2 – Os trabalhadores incumbidos da atividade de fiscalização podem recorrer, solicitando a colaboração de autoridades policiais, sempre que necessário para o bom desempenho das suas funções.

Artigo VIII/21.º

Infrações

1 – Os funcionários municipais responsáveis pela fiscalização levantam auto de notícia quando, no exercício das suas funções, verificarem ou comprovarem, pessoal e diretamente, ainda que não de forma imediata, quaisquer eventos ou circunstâncias suscetíveis de nos termos legais, implicar responsabilidade contraordenacional.

2 – O auto de notícia menciona a identificação do agente fiscalizador, os factos que constituem a infração, o dia, a hora, o local e as circunstâncias em que foi cometida, a identificação do infrator e, se possível, os nomes, estado, profissão e residência, ou outros sinais que as possam identificar, de duas testemunhas que possam depor sobre os factos, sendo assinado pelo funcionário que o levanta, pelas testemunhas, quando for possível, e pelo infrator, se quiser assinar, devendo ser lavrada certidão no caso de recusa.

3 – Nos casos em que as infrações de natureza contraordenacional não forem comprovadas pessoalmente pelos funcionários responsáveis pela fiscalização, é elaborada participação, instruída com os elementos de prova disponíveis e a indicação de, pelo menos, duas testemunhas.

4 – Os autos de notícia e participações são remetidos e submetidos à apreciação do superior hierárquico competente, que assegura o desenvolvimento do procedimento.

5 – Os funcionários responsáveis pela fiscalização podem exigir ao agente da contraordenação a respetiva identificação.

Artigo VIII/22.º

Oportunidade da fiscalização

1 – As ações de fiscalização são efetuadas em qualquer momento e sem prévia notificação.

2 – A realização de ação de fiscalização deve ser noticiada no processo que tem por objeto o controlo da operação urbanística em causa.

Artigo VIII/23.º

Deveres dos Intervenientes na Execução das Operações Urbanísticas

1 – O titular de alvará de licença ou de título de comunicação prévia, o técnico responsável pela direção técnica da obra e qualquer outra pessoa que execute os trabalhos são obrigados a facultar aos agentes encarregues da atividade de fiscalização o acesso à obra e a prestar todas as informações, incluindo a consulta da respetiva documentação.

2 – O titular de alvará de licença ou de título de comunicação prévia deve colaborar com os fiscais na reposição da legalidade e cumprir os prazos que lhes forem determinados.

3 – O titular de alvará de licença ou de título de comunicação prévia deve assegurar sempre no local da obra a colocação do aviso a publicitar a operação urbanística a disponibilidade do livro de obra devidamente preenchido com informação atualizada, assim como cópia dos projetos aprovados.

4 – Durante a execução de obras de urbanização, designadamente de rede viária, abastecimento público de água, de saneamento, recolha de águas pluviais e zonas verdes, o titular da licença ou de comunicação prévia, ou o diretor técnico da obra, devem solicitar a presença dos serviços municipais para verificação dos materiais a utilizar e fiscalização da sua aplicação.

Artigo VIII/24.º

Denúncias e Reclamações dos Particulares

Sem prejuízo do disposto em legislação especial, as denúncias e reclamações dos particulares, com fundamento em violação de normas legais e regulamentares, relativas ao Regime Jurídico da Urbanização e Edificação, devem ser apresentadas por escrito e conter os seguintes elementos:

- a) Identificação completa do denunciante ou reclamante através do nome, estado civil, residência, números de identificação civil e fiscal e cópias dos documentos de identificação;
- b) Exposição clara e sucinta dos factos denunciados ou reclamados;
- c) Data e assinatura legível;
- d) Identificação clara e inequívoca do local objeto da denuncia ou reclamação;
- e) Fotografias e outros documentos que sejam relevantes para a compreensão da exposição.

Artigo VIII/25.º

Contraordenações Urbanísticas

1 – Sem prejuízo do disposto no artigo 98.º do Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação, são puníveis como contraordenação, nos termos do disposto na alínea g) do artigo 14.º da Lei n.º 73/2013, de 3 de setembro, sempre que não se encontrem previstas em legislação especial, as seguintes infrações:

- a) A falta de informação sobre o início das obras em violação do disposto no artigo III/34.º, ainda que em relação a obras de escassa relevância urbanística;
- b) A prática de outros atos ou factos em violação ao disposto da presente secção e do Livro III do Código Regulamentar, salvo se existir previsão de contraordenação específica em lei ou regulamento para a prática dos mesmos;
- c) A violação do disposto no artigo III/76.º;

2 – As contraordenações previstas no número anterior são puníveis com coima graduada entre o mínimo de € 100,00 e o máximo de € 250,00, para as pessoas singulares, sendo elevadas para o dobro no caso de pessoas coletivas.

3 – A competência para determinar a instauração dos processos de contraordenação, para designar o instrutor e para a aplicação das coimas pertence ao Presidente da Câmara, podendo ser delegada em qualquer membro do executivo.

4 – A tentativa e negligência são puníveis, no termos gerais.

Artigo VIII/26.º
Toponímia e numeração de prédios

1 – Sem prejuízo da responsabilidade civil, criminal ou disciplinar, são puníveis como contra-ordenações a prática dos seguintes atos:

a) A não colocação dos números de polícia atribuídos ou alterados, no prazo de 30 dias após a notificação do proprietário ou promotor da obra para a sua colocação;

b) A não colocação dos números de polícia no centro das padieiras ou das bandeiras das portas ou, quando estas não existam, na primeira ombreira segundo a ordem da numeração;

2 – As contra-ordenações previstas nas alíneas a) e b) do número anterior são puníveis com coima mínima de € 100 e máxima de € 250.

3 – As coimas previstas neste artigo, quando aplicadas a pessoas coletivas, são elevadas para o dobro.

[...]"

Artigo 5.º
Alteração ao Anexo VII/1 – Tabela Geral de Taxas

É alterado o Capítulo IX – Urbanismo do Anexo VII/1 – Tabela Geral de Taxas, que passa a ter a seguinte redação:

ANEXO VII/1
Tabela Geral de Taxas

[...]

Tabela de taxas e licenças	Taxa
CAPÍTULO IX	
Urbanismo	
SECÇÃO I	
Operações de Loteamento	
1 – Apresentação de Pedido de informação prévia	
1.1 – Nos termos do n.º 1 do artigo 14.º do RJUE	100,00 €
1.2 – Nos termos do n.º 2 do artigo 14.º do RJUE (qualificado)	150,00 €
a) Acrescem as componentes variáveis previstas em 2.4	
1.3 – Emissão de Resposta ao pedido de informação prévia de operação de loteamento	25,00 €
1.4 – Declaração de manutenção dos pressupostos do pedido de informação prévia	
a) Emitida nos termos do n.º 1 do artigo 14.º do RJUE	50,00 €
b) Emitida nos termos do n.º 2 do artigo 14.º do RJUE (qualificado)	75,00 €
2 – Operações de loteamento sujeitas a controlo prévio (licença e comunicação prévia)	
2.1 – Saneamento e apreciação liminar	150,00 €
2.2 – Aperfeiçoamento do pedido ou junção de elementos para suprimento de deficiências/incumprimentos ou apresentação de novos elementos, por cada, acrescem, se aplicável, as taxas respetivas em função das alterações	40,00 €

Tabela de taxas e licenças	Taxa
2.3 – Acresce, quando sujeita a licença, pela apreciação ou reapreciação do pedido:	100,00 €
a) Por cada lote, acresce ao previsto na alínea anterior	42,00 €
b) Por m ² de área total de construção prevista, acresce ao previsto na alínea anterior	2,00 €
2.4 – Emissão da licença de operação de loteamento; ou	30,00 €
2.5 – Resposta à comunicação prévia de operação de loteamento:	25,00 €
a) Por cada lote, acresce	42,00 €
b) Por m ² de área total de construção prevista, acresce	2,00 €
3 – Aditamento ao título na sequência de alteração dos termos e condições da licença:	
a) Apreciação do pedido	74,71 €
b) Por cada título	76,18 €
c) Pela variação do número de lotes, acresce por cada lote	42,00 €
d) Pela variação de metros quadrados da área total de construção, acresce por cada m ²	2,00 €
4 – Aditamento simplificado ao título:	50,00 €
a) Pela variação do número de lotes (se aplicável), acresce por cada lote	42,00 €
b) Pela variação de metros quadrados da área total de construção, acresce por cada m ²	2,00 €
5 – Averbamento por substituição do requerente ou comunicante, do responsável por qualquer dos projetos apresentados ou técnico responsável pela execução da obra e empreiteiro ou do titular do alvará de construção ou do título de registo emitidos pelo Instituto da Construção e do Imobiliário, I. P. (InCI, I. P.), do responsável por qualquer dos projetos apresentados, do diretor de obra ou do diretor de fiscalização de obra	25,00 €
6 – Consulta Pública (à taxa fixada acrescem os encargos que o Município efetivamente suporte com as respetivas publicações)	34,48 €
7 – Notificação para pronúncia através de edital	40,23 €
SECÇÃO II	
Obras de Urbanização em área não abrangida por operação de loteamento	
1 – Apresentação de Pedido de informação prévia	
1.1 – Nos termos do n.º 1 do artigo 14.º do RJUE	100,00 €
1.2 – Nos termos do n.º 2 do artigo 14.º do RJUE (qualificado)	150,00 €
a) Acrescem as componentes variáveis prevista em 2.1.4	
1.3 – Emissão de Resposta ao pedido de informação prévia de obras de urbanização	25,00 €
1.4 – Declaração de manutenção dos pressupostos do pedido de informação prévia:	
a) Emitida nos termos do n.º 1 do artigo 14.º do RJUE	50,00 €
b) Emitida nos termos do n.º 2 do artigo 14.º do RJUE (qualificado)	75,00 €
2 – Obras de urbanização	
2.1 – Obras de urbanização sujeitos a controlo prévio (licença ou comunicação prévia):	
2.1.1 – Saneamento e apreciação liminar	100,00 €
2.1.2 – Resposta, quando aplicável, para aperfeiçoamento do pedido	25,00 €
2.1.3 – Junção de elementos para suprimento de deficiências/incumprimentos ou apresentação de novos elementos (por cada junção), acrescem, se aplicável, as taxas respetivas em função das alterações	75,00 €

Tabela de taxas e licenças	Taxa
2.1.4 – Acresce, quando sujeita a licença, pela apreciação ou reapreciação do pedido	150,00 €
a) Em função do prazo: acresce ao montante previsto na alínea anterior, por cada período de 30 dias	36,16 €
b) Em função do valor orçamentado: acresce ainda ao montante previsto nas alíneas anteriores 1 % do valor orçamentado das obras a efetuar	
2.1.5 – Emissão da licença	30,00 €
2.1.6 – Resposta à comunicação prévia de obras de urbanização:	25,00 €
a) Em função do prazo: acresce ao montante previsto na alínea anterior, por cada período de 30 dias	36,16 €
b) Em função do valor orçamentado: acresce ainda ao montante previsto nas alíneas anteriores 1 % do valor orçamentado das obras a efetuar	
2.2 – Obras de urbanização no âmbito de contratos de urbanização:	
2.2.1 – Apreciação do pedido	100,00 €
2.2.2 – Resposta, quando aplicável, para aperfeiçoamento do pedido	25,00 €
2.2.3 – Junção de elementos para suprimento de deficiências/incumprimentos ou apresentação de novos elementos (por cada junção), acrescem, se aplicável, as taxas respetivas em função das alterações	75,00 €
2.2.4 – Emissão do contrato de urbanização	75,00 €
3 – Aditamento ao título na sequência de alteração dos termos e condições da licença ou comunicação prévia:	
a) Apreciação do pedido	74,71 €
b) Por cada título	76,18 €
c) Em função do prazo adicional: acresce ao montante previsto na alínea anterior, por cada período de 30 dias	36,16 €
d) Em função das alterações aprovadas: acresce ainda ao montante previsto nas alíneas anteriores 1 % do valor da diferença orçamentada	
4 – Averbamento por substituição do requerente ou comunicante, do responsável por qualquer dos projetos apresentados ou técnico responsável pela execução da obra e empreiteiro	16,13 €
5 – Prorrogação do prazo de execução das obras:	
a) Por cada período de 30 dias	39,60 €
6 – Execução faseada de obras de urbanização:	
6.1 – Emissão de licença, por cada fase; ou	25,00 €
6.2 – Resposta à comunicação prévia de obras de urbanização, por cada fase	25,00 €
7 – Licença especial para conclusão de obras inacabadas:	
7.1 – Por cada título	76,18 €
7.2 – Em função do prazo adicional, acresce ao previsto na alínea anterior, por cada período de 30 dias	36,16 €
7.3 – Em função do valor orçamentado das obras a efetuar: acresce ainda ao montante previsto nas alíneas anteriores 1 % do valor orçamentado das obras a efetuar	
SECÇÃO III	
Loteamentos com obras de urbanização	
1 – Apresentação de Pedido de informação prévia	
1.1 – Nos termos do n.º 1 do artigo 14.º do RJUE	100,00 €
1.2 – Nos termos do n.º 2 do artigo 14.º do RJUE (qualificado):	200,00 €
a) Acrescem as componentes variáveis previstas em 2.4	



Tabela de taxas e licenças	Taxa
1.3 – Emissão de resposta ao pedido de informação prévia de obras de urbanização	25,00 €
1.4 – Declaração de manutenção dos pressupostos do pedido de informação prévia:	
a) Emitida nos termos do n.º 1 do artigo 14.º do RJUE	50,00 €
b) Emitida nos termos do n.º 2 do artigo 14.º do RJUE (qualificado)	75,00 €
2 – Operações de loteamento com obras de urbanização sujeitas a controlo prévio (licença e comunicação prévia):	
2.1 – Saneamento e apreciação liminar	100,00 €
2.2 – Resposta, quando aplicável, para aperfeiçoamento do pedido	25,00 €
2.3 – Junção de elementos para suprimento de deficiências/incumprimentos ou apresentação de novos elementos (por cada junção), acrescem, se aplicável, as taxas respetivas em função das alterações	25,00 €
2.4 – Acresce, quando sujeita a licença, pela apreciação ou reapreciação do pedido	200,00 €
a) Por cada lote, acresce ao previsto na alínea anterior	41,88 €
b) Por m² de área total de construção prevista, acresce ao previsto nas alíneas anteriores	2,00 €
c) Em função do prazo: acresce ao montante previsto na alínea anterior, por cada período de 30 dias	36,16 €
2.5 – Emissão da licença	30,00 €
2.6 – Resposta à comunicação prévia de loteamentos com obras de urbanização:	25,00 €
a) Por cada lote, acresce ao previsto na alínea anterior	41,88 €
b) Por m² de área total de construção prevista, acresce ao previsto nas alíneas anteriores	2,00 €
c) Em função do prazo: acresce ao montante previsto na alínea anterior, por cada período de 30 dias	36,16 €
d) Em função do valor orçamentado: acresce ainda ao montante previsto nas alíneas anteriores 1 % do valor orçamentado das obras a efetuar	
3 – Aditamento ao título na sequência de alteração dos termos e condições da licença ou comunicação prévia	
a) Apreciação do pedido	74,71 €
b) Por cada título	76,18 €
c) Pela variação do número de lotes (por lote)	41,88 €
d) Pela variação de metros quadrados da área total de construção (por m²)	2,00 €
e) Em função do prazo adicional: acresce ao montante previsto na alínea anterior, por cada período de 30 dias	36,16 €
f) Em função das alterações aprovadas: acresce ainda ao montante previsto nas alíneas anteriores 1 % do valor da diferença orçamentada	
4 – Averbamento por substituição do requerente ou comunicante, do responsável por qualquer dos projetos apresentados ou técnico responsável pela execução da obra e empreiteiro	16,13 €
5 – Prorrogação do prazo de execução das obras:	
a) Por cada período de 30 dias	36,16 €
6 – Execução faseada de obras de urbanização:	
6.1 – Emissão de licença, por cada fase; ou	25,00 €
6.2 – Resposta à comunicação prévia de obras de urbanização, por cada fase	25,00 €
7 – Licença especial para conclusão de obras inacabadas:	
7.1 – Por cada título	76,18 €
7.2 – Em função do prazo adicional, acresce ao previsto na alínea anterior, por cada período de 30 dias	70,00 €

Tabela de taxas e licenças	Taxa
7.3 – Em função do valor orçamentado das obras a efetuar: acresce ainda ao montante previsto nas alíneas anteriores 1 % do valor orçamentado das obras a efetuar	
8 – Consulta Pública (à taxa fixada acrescem os encargos que o Município efetivamente suporte com as respetivas publicações)	34,48 €
9 – Notificação para pronúncia através de edital	40,23 €
SECÇÃO IV	
Trabalhos de remodelação de terrenos	
1 – Apresentação de Pedido de informação prévia:	
1.1 – Nos termos do n.º 1 do artigo 14.º do RJUE	100,00 €
1.2 – Nos termos do n.º 2 do artigo 14.º do RJUE (qualificado):	120,00 €
a) Acrescem as componentes variáveis previstas em 2.4	
1.3 – Emissão de resposta ao pedido de informação prévia de obras de urbanização	25,00 €
1.4 – Declaração de manutenção dos pressupostos do pedido de informação prévia:	
a) Emitida nos termos do n.º 1 do artigo 14.º do RJUE	50,00 €
b) Emitida nos termos do n.º 2 do artigo 14.º do RJUE (qualificado)	75,00 €
2 – Trabalhos de remodelação de terrenos sujeitos a controlo prévio (licença e comunicação prévia):	
2.1 – Saneamento e apreciação liminar	100,00 €
2.2 – Resposta, quando aplicável, para aperfeiçoamento do pedido	25,00 €
2.3 – Junção de elementos para suprimento de deficiências/incumprimentos ou apresentação de novos elementos (por cada junção), acrescem, se aplicável, as taxas respetivas em função das alterações	75,00 €
2.4 – Acresce, quando sujeita a licença, pela apreciação ou reapreciação do pedido:	120,00 €
a) Por m² da área intervencionada, a acrescer ao montante previsto na alínea anterior	0,03 €
b) Por metro cúbico do volume de terras a movimentar, a acrescer ao montante previsto nas alíneas anteriores	0,13 €
c) Em função do prazo: acresce ainda ao montante previsto nas alíneas anteriores, por cada período de 30 dias	7,23 €
3 – Emissão da licença	30,00 €
4 – Resposta à comunicação prévia de trabalhos de remodelação de terrenos:	25,00 €
a) Por m² da área intervencionada, a acrescer ao montante previsto na alínea anterior	0,03 €
b) Por metro cúbico do volume de terras a movimentar, a acrescer ao montante previsto nas alíneas anteriores	0,13 €
c) Em função do prazo: acresce ainda ao montante previsto nas alíneas anteriores, por cada período de 30 dias	7,23 €
5 – Aditamento ao título na sequência de alteração dos termos e condições da licença:	
a) Apreciação do pedido	74,71 €
b) Por cada título	76,18 €
c) Nos casos em que o aditamento titule um aumento da área da operação urbanística e/ou volume de terras a movimentar aplicam-se ainda as taxas previstas nas alíneas b) e c) do número anterior, que incidem sobre o aumento autorizado	
6 – Averbamento por substituição do requerente ou comunicante, do responsável por qualquer dos projetos apresentados ou técnico responsável pela execução da obra e empreiteiro	16,13 €
7 – Prorrogação do prazo de execução dos trabalhos:	
a) Por cada período de 30 dias	13,29 €

Tabela de taxas e licenças	Taxa
8 – Licença especial para conclusão de trabalhos inacabados:	
8.1 – Por cada título	76,18 €
8.2 – Em função do prazo adicional, acresce ao montante previsto na alínea anterior, por cada período de 30 dias	13,29 €
8.3 – Em função do valor orçamentado: acresce ainda ao previsto nas alíneas anteriores 1 % do valor orçamentado das obras a efetuar	
SECÇÃO V	
Obras de Edificação (Construção, Reconstrução, Ampliação e Alteração) e de Demolição das Edificações	
1 – Apresentação de Pedido de informação prévia:	
1.1 – Nos termos do n.º 1 do artigo 14.º do RJUE	100,00 €
1.2 – Nos termos do n.º 2 do artigo 14.º do RJUE (qualificado):	200,00 €
a) Acrescem as componentes variáveis previstas em 2.4	
1.3 – Emissão de resposta ao pedido de informação prévia de obras	25,00 €
1.4 – Declaração de manutenção dos pressupostos do pedido de informação prévia:	
a) Emitida nos termos do n.º 1 do artigo 14.º do RJUE	50,00 €
b) Emitida nos termos do n.º 2 do artigo 14.º do RJUE (qualificado)	75,00 €
2 – Obras de Edificação (Construção, Reconstrução, Ampliação e Alteração) e de Demolição das Edificações sujeitos a controlo prévio (licença e comunicação prévia):	
2.1 – Saneamento e apreciação liminar	100,00 €
2.2 – Resposta, quando aplicável, para aperfeiçoamento do pedido	25,00 €
2.3 – Junção de elementos para suprimento de deficiências/incumprimentos ou apresentação de novos elementos (por cada junção), acrescem, se aplicável, as taxas respetivas em função das alterações	75,00 €
2.4 – Acresce, quando sujeita a licença, pela apreciação ou reapreciação do pedido:	200,00 €
a) Prazo de execução das obras: por cada período de 30 dias	7,23 €
b) Acresce, nas obras de construção, reconstrução e ampliação, por m² de área destinada a:	
b1) Habitação e turismo rural	2,94 €
b2) Comércio, serviços, empreendimentos turísticos e estabelecimentos de alojamento local	2,65 €
b3) Indústria, oficinas, armazéns e estacionamento	1,94 €
b4) Equipamentos de utilização coletiva não integrado em empreendimentos turísticos	1,05 €
b5) Instalações destinadas exclusivamente a usos agrícolas	1,05 €
c) Por metro linear de muros de vedação ou de suporte	1,05 €
d) Por metro cúbico, tanques, cubas e outros depósitos	5,81 €
e) Por m² de piscinas	0,86 €
2.5 – Acresce ao montante previsto em 2.4 nas obras de alteração ou conservação:	
a) Em função do valor orçamentado: 1 % do valor orçamentado das obras a efetuar	
b) Em caso de alteração do número de fogos e/ou alteração do destino de utilização, por m² de área total de construção alterada	1,05 €
2.6 – Acresce ao montante previsto em 2.4, nas obras de demolição:	
a) Em função do valor orçamentado: 1 % do valor orçamentado das obras de demolição	

Tabela de taxas e licenças	Taxa
3 – Aditamento ao título na sequência de alteração dos termos e condições da licença ou admissão da comunicação prévia:	
a) Apreciação do pedido	74,71 €
b) Por cada título	76,18 €
c) Por m ² de aumento de área em obras de construção, reconstrução e ampliação, aplicam-se também as taxas previstas nas alíneas a), b1), b2), b3), b4), b5), c), d) e/ou e) do 2.4 consoante os casos	
d) Por m ² de aumento de área em obras de alteração ou conservação, aplicam-se também as taxas previstas na alínea a) do 2.4. e alíneas a) e b) do 2.5	
e) Por m ² de aumento da área a demolir, em obras de demolição, aplicam-se também as taxas previstas na alínea a) do 2.4. e na alínea a) do 2.6	
4 – Averbamento por substituição do requerente ou comunicante, do responsável por qualquer dos projetos apresentados ou técnico responsável pela execução da obra e empreiteiro	16,13 €
5 – Prorrogação do prazo de execução das obras, por cada período de 30 dias	36,16 €
6 – Emissão da licença de obras; ou	40,00 €
7 – Resposta à comunicação prévia de obras	30,00 €
8 – Ocupação do espaço público por motivo de obras – Quando incluído no pedido de controlo prévio (licença ou comunicação prévia), acresce a componente variável prevista na Secção I do Capítulo VIII da Tabela de Taxas	
9 – Execução faseada de obras:	
9.1 – Emissão de licença, por cada fase; ou	50,00 €
9.2 – Resposta à comunicação prévia de obras de urbanização, por cada fase	50,00 €
10 – Licença parcial para construção da estrutura nas obras previstas no artigo 23.º/6 do RJUE e trabalhos de escavação e contenção periférica, previstos no artigo 81.º do RJUE:	
10.1 – Emissão da licença	76,18 €
10.2 – Ao montante definido na alínea anterior acresce 30 % do valor das taxas devidas pela globalidade da obra e calculadas nos termos previstos nesta tabela de taxas nos pontos 2.4, 2.5 e 2.6., a deduzir à liquidação das mesmas aquando da emissão da licença definitiva	
11 – Licença especial para conclusão de obras inacabadas (artigo 88.º do RJUE):	
11.1 – Emissão da licença	76,18 €
11.2 – Em função do prazo adicional, acresce ao montante previsto na alínea anterior, por cada período de 30 dias	36,16 €
11.3 – Em função do valor orçamentado: acresce ainda ao previsto nas alíneas anteriores 1 % do valor orçamentado das obras a efetuar	
SECÇÃO VI	
Utilização e Alteração de Utilização	
1 – Utilização após operação urbanística sujeita a controlo prévio:	
1.1 – Comunicação e depósito das telas finais e termo de responsabilidade	100,00 €
1.2 – Junção de elementos para suprimento de deficiências/incumprimentos ou apresentação de novos elementos, por cada	25,00 €
1.3 – Resposta à comunicação, para utilização após operação urbanística sujeita a controlo prévio, para pedido de elementos	30,00 €
2 – Alteração à utilização de edifícios sem operação urbanística prévia ou Utilização de edifícios isentos de controlo prévio urbanístico	
2.1 – Comunicação prévia com prazo	
a) Saneamento e apreciação	180,00 €

Tabela de taxas e licenças	Taxa
2.2 – Resposta à comunicação prévia com prazo, para utilização não antecedida de operações urbanísticas objeto de controlo prévio, para efeitos de realização de vistoria	150,00 €
2.3 – Resposta à comunicação prévia com prazo, para utilização não antecedida de operações urbanísticas objeto de controlo prévio	30,00 €
SECÇÃO VII	
Operações de destaque	
1 – Por pedido ou reapreciação	75,00 €
2 – O pagamento das taxas definidas no número anterior é efetuado no ato de apresentação do pedido	
3 – Pela emissão de certidão de destaque	30,00 €
4 – Junção de elementos para suprimento de deficiências/incumprimentos ou apresentação de novos elementos (por cada junção), acrescem, se aplicável, as taxas respetivas em função das alterações	25,00 €
SECÇÃO VIII	
Fichas Técnicas de Habitação	
1 – Depósito de cada exemplar da Ficha Técnica de Habitação	20,19 €
SECÇÃO IX	
Informação urbana	
1 – Marcação de alinhamento e nivelamento, em terreno confinante com a via pública ou outro – por cada 10 metros lineares ou fração.	75,00 €
2 – Fornecimento de informação geográfica impressa em suporte analógico (papel comum):	
2.1 – Cartografia base:	
a) Formato A4	4,00 €
b) Formato A3	8,00 €
2.2 – Outras camadas de informação geográfica sem tratamento	
a) Formato A4	5,00 €
b) Formato A3	10,00 €
2.3 – Outras camadas de informação geográfica com tratamento	
a) Formato A4	7,50 €
b) Formato A3	15,00 €
2.4 – Extratos de PMOT, por cada A4	5,00 €
2.5 – Toda a informação do ponto 2 acresce em 20 % com a adição de ortofotomapas	
2.6 – Ortofotomapas	
a) Formato A4	7,50 €
b) Formato A3	15,00 €
3 – Fornecimento de informação geográfica em suporte digital (correio eletrónico ou em suporte disponibilizado pelo requerente)	
3.1 – Cartografia base, escala 1:10000, por ficheiro	
a) Se área < 5 Hectares	5,00 €
b) Se 5 Hectares ≤ área < 100 Hectares	5,50 €
c) Se área ≥ 100 Hectares	7,50 €

Tabela de taxas e licenças	Taxa
3.2 – Cartografia base, escala 1:2000 ou superior, por ficheiro	
a) Se área < 5 Hectares	6,50 €
b) Se 5 Hectares ≤ área < 100 Hectares	7,00 €
c) Se área ≥ 100 Hectares	7,50 €
3.3 – Outras camadas de informação geográfica sem tratamento por ficheiro	
a) Se área < 5 Hectares	7,50 €
b) Se 5 Hectares ≤ área < 100 Hectares	8,00 €
c) Se área ≥ 100 Hectares	8,50 €
3.4 – Outras camadas de informação geográfica com tratamento por ficheiro	
a) Se área < 5 Hectares	10,00 €
b) Se 5 Hectares ≤ área < 100 Hectares	12,50 €
c) Se área ≥ 100 Hectares	15,00 €
3.5 – Informação geográfica de PMOT, em formato vetorial, por ficheiro, quando fornecida pelos serviços de georreferenciação pedido do interessado e sem recorrer à plataforma online pública gratuita, para o efeito	
a) Se área < 5 Hectares	10,00 €
b) Se área ≥ 5 Hectares	15,00 €
3.6 – Toda a informação do ponto 3 acresce em 20 % com a adição de ortofotomapas	
3.7 – Ortofotomapas em formato digital, por ortofomapa	
SECÇÃO X	
Propriedade horizontal	
1 – Por pedido ou reapreciação	97,69 €
2 – O pagamento das taxas definidas no número anterior é efetuado no ato de apresentação do pedido, sem o que aquele não é recebido	
3 – Certificação de que o edifício satisfaz os requisitos legais para a sua constituição em regime de propriedade horizontal:	
a) Por fração habitacional – cada 50 m ² ou fração.	41,88 €
b) Por local de exercício de atividade comercial, industrial ou de serviços (incluindo turismo) – cada 50 m ² ou fração	36,16 €
c) Por local de estacionamento, constituindo fração autónoma – cada 15 m ² ou fração	21,86 €
d) Por cada garagem ou anexo, constituindo fração autónoma – cada 15 m ² ou fração	21,86 €
4 – Declaração de cumprimento dos requisitos legais para alteração da composição da propriedade horizontal ou destino das frações:	
a) Por retificação das frações – por cada fração alterada ou retificada	24,72 €
b) Por retificação das partes comuns – por cada retificação ou alteração	24,72 €
5 – Junção de elementos para suprimento de deficiências/incumprimentos ou apresentação de novos elementos (por cada junção), acrescem, se aplicável, as taxas respetivas em função das alterações	22,99 €
SECÇÃO XI	
Taxas pela realização, manutenção e reforço de infraestruturas urbanísticas	
1 – A taxa pela realização, manutenção e reforço de infraestruturas urbanísticas é a taxa que resulta da fórmula prevista no artigo III/64.º do Código Regulamentar.	

Tabela de taxas e licenças	Taxa
SECÇÃO XII	
Compensação	
1 – A taxa pela compensação é a taxa que resulta da fórmula prevista no artigo III/37.º do Código Regulamentar.	
SECÇÃO XIII	
Outras taxas	
1 – Informação sobre o início dos trabalhos nos termos do artigo 80.º-A do RJUE	30,00 €
2 – Emissão de parecer sobre a constituição de compropriedade em prédios rústicos, nos termos do artigo 54.º da Lei n.º 91/95, de 2 de setembro	50,00 €
a) Acresce pela emissão de certidão	100,00 €
3 – Parecer prévio nos termos do n.º 2 do artigo 7.º do RJUE	
4 – Informação emitida nos termos do n.º 6 do artigo 102.º-A do RJUE (legalização de operação urbanística)	75,00 €
5 – Legalização de operações urbanísticas – a pedido do interessado ou oficiosa:	
5.1 – De obras de edificação (Construção, Reconstrução, Ampliação e Alteração) que teriam de estar sujeitas a controlo prévio (licença e comunicação prévia)	
5.1.1 – Saneamento e apreciação liminar	125,00 €
5.1.2 – Resposta, quando aplicável, para aperfeiçoamento do pedido	31,25 €
5.1.3 – Junção de elementos para suprimento de deficiências/incumprimentos ou apresentação de novos elementos (por cada junção), acrescem, se aplicável, as taxas respetivas em função das alterações	93,75 €
5.1.4 – Acresce, na legalização de obras de construção, reconstrução e ampliação, por m² de área destinada a:	
a) Habitação e turismo rural	3,68 €
b) Comércio, serviços, empreendimentos turísticos e estabelecimentos de alojamento local	3,31 €
c) Indústria, oficinas, armazéns e estacionamento	2,43 €
d) Equipamentos de utilização coletiva não integrado em empreendimentos turísticos	1,31 €
e) Instalações destinadas exclusivamente a usos agrícolas	1,31 €
f) Por metro linear de muros de vedação ou de suporte	1,31 €
g) Por metro cúbico, tanques, cubas e outros depósitos	7,26 €
h) Por m² de piscinas	1,08 €
5.2 – Acresce ao montante previsto 5.1.4 nas obras de alteração ou conservação:	
a) Em função do valor orçamentado: 1 % do valor orçamentado das obras a efetuar	
b) Em caso de alteração do número de fogos e/ou alteração do destino de utilização, por m² de área total de construção alterada	1,31 €
6 – Pela avaliação da conformidade dos resultados da avaliação simplificada anual e pela fiscalização do cumprimento dos limiares de proteção de poluentes do ar interior, nos termos do n.º 4 e da alínea f) do n.º 9 do artigo 16.º do Decreto-Lei n.º 101-D/2020, de 7 de dezembro	30,00 €
7 – Informação emitida nos termos do n.º 7 do artigo 9.º do RJUE	75,00 €
8 – Emissão de certidões e informações diversas não previstas expressamente nos artigos anteriores, incluindo sobre informação geográfica (às quais acrescerá, sempre que necessário, o custo hora do técnico que tenha de efetuar trabalho de campo a determinar em função da remuneração mensal legalmente fixada para a tipologia de técnico que seja necessário deslocar-se ao local).	50,00 €



Tabela de taxas e licenças	Taxa
9 – Comunicação prévia, no termos do artigo 4.º-A do Decreto-Lei n.º 30-A/2022 de 18 de abril, na sua redação atual, para instalação de centros eletroprodutores de fontes de energia renováveis, de instalações de armazenamento, de UPAC e de instalações de produção de hidrogénio por eletrólise a partir da água nos termos dos artigos 8.º a 12.º-A, 13.º-B, 34.º e 35.º do Regime Jurídico da Urbanização e Edificação (RJUE).	1 000,00 €
a) Acresce pela dimensão da área de intervenção, por km ²	60,00 €

318338306