



## **REGULAMENTO MUNICIPAL DE URBANIZAÇÃO E EDIFICAÇÃO (RMUE)** **- decorrente Simplex Urbanístico 2024 -**

### **NOTA JUSTIFICATIVA**

A publicação da nova versão dada ao Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação (RJUE) pelo Decreto-Lei n.º 10/2024, de 8 de janeiro, aporta importantes alterações nos procedimentos de controlo prévio, apostando, ainda mais, na sua simplificação e no reforço da participação e responsabilização dos interessados nos procedimentos.

Introduz, também, a redefinição de conceitos, a alteração do paradigma do procedimento de licença, a extinção de outros procedimentos, a instituição de nova figura na utilização dos edifícios e um conjunto vário de vinculações a que passam a estar sujeitos todos os atores intervenientes em operações urbanísticas.

O Decreto-Lei n.º 10/2024 impõe, ainda, a necessidade de readaptação dos regulamentos municipais às novas realidades, materiais e formais, dele decorrentes.

Estando em causa alterações que modificam, nuns casos, e extinguem, noutros casos, procedimentos de há muito consolidados na prática jurídico-urbanística, opta-se por proceder à revogação do Regulamento Municipal de Urbanização e Edificação (RMUE) em vigor e à sua substituição por este novo regulamento que, também inovatoriamente, passa a englobar, pela primeira vez, a tabela de taxas, devidamente adaptada à realidade resultante da entrada em vigor do Decreto-Lei n.º 10/2024, que até agora fazia parte integrante do Regulamento e Tabela de Taxas e Licenças do Município de Gondomar (RTL).

Pretende-se, assim, que o novo RMUE corporize, com a delimitação que o Decreto-Lei n.º 10/2024 passa a permitir a todos os regulamentos municipais de urbanização e edificação, todas as inovações e alterações, legais e regulamentares, expressas, estas nas Portarias n.ºs 71-A/2024, 71-B/2024 e 71-



C/2024, todas de 27 de fevereiro, ocorridas e que motivam a necessidade de um novo regulamento municipal.

Em razão do que, foi elaborado o projeto de Regulamento Municipal de Urbanização e Edificação, em cumprimento do disposto no artigo 3.º do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, na sua atual redação, o qual, na sequência da deliberação do órgão executivo do município, de 22 de março de 2024, foi submetido a discussão pública, durante o período de 30 dias, a contar da publicação do Aviso (extrato) n.º 8159/2024/2, no Diário da República n.º 76 - 2ª Série, do dia 17 de abril de 2024, tendo resultado desse procedimento de auscultação pública a apresentação de sugestões, as quais foram devidamente ponderadas para a redação final do mesmo, de acordo com o Relatório de Análise e Ponderação elaborado.

Foi publicitado o início do procedimento de elaboração do regulamento, em cumprimento do disposto no artigo 98.º do Código de Procedimento Administrativo (CPA).

## **CAPÍTULO I**

### **DISPOSIÇÕES GERAIS**

#### **Artigo 1.º**

#### **Lei habilitante**

Ao abrigo do disposto nos artigos 112.º e 241.º da Constituição da República Portuguesa, das alíneas b), c) e g) do n.º 1 do artigo 25.º conjugado com a alínea k) do n.º 1 do artigo 33.º do Anexo I da Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, da Lei Geral Tributária, aprovada pelo Decreto-Lei n.º 398/98, 17 de dezembro, do Código de Procedimento e de Processo Tributário, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 433/99, de 26 de outubro, do Regime Geral das Taxas das Autarquias Locais, aprovado pela Lei n.º 53-E/2006, de 29 de dezembro, do Regime Financeiro das Autarquias Locais e das Entidades Intermunicipais, aprovado pela Lei n.º 73/2013, de 3 de setembro, do Regulamento Geral das Edificações Urbanas, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 38 382, de 7 de agosto de 1951, do Código do Procedimento Administrativo, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 4/2015, de 7 de janeiro e do Regime Jurídico da Urbanização e Edificação, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, todos na sua redação atual, conjugado com a demais legislação que se aplica, subsidiária ou supletivamente, a este, ou à qual é devida observância, por conexão, nomeadamente todos os



diplomas que estabeleçam, desenvolvam e aprovem bases gerais, regimes jurídicos que disciplinem a instalação, exploração, licenciamento, autorização, comunicações, declarações, registos ou outros, é aprovado o presente Regulamento Municipal de Urbanização e Edificação (RMUE) e respetiva Tabela de Taxas, anexa, que deste é parte integrante.

## **Artigo 2.º**

### **Âmbito e objeto**

1. O presente regulamento estabelece os princípios aplicáveis à urbanização e edificação, as regras gerais e critérios referentes às taxas devidas pela apreciação, emissão ou reconhecimento de títulos das diferentes operações urbanísticas, pela realização, manutenção e reforço de infraestruturas urbanísticas, bem como às compensações, no Município de Gondomar.
2. São também aplicáveis as disposições regulamentares previstas no Regulamento de Taxas e Licenças do Município de Gondomar, naquilo que não se mostre previsto no presente regulamento ou que com este não seja incompatível.

## **Artigo 3.º**

### **Definições**

1. Sem prejuízo das definições constantes do artigo 2.º do Regime Jurídico da Urbanização e Edificação, aprovado pelo Decreto-Lei nº 555/99, de 16 de dezembro, na sua redação atual, de ora em diante designado por RJUE, para efeitos deste regulamento, entende-se por:

- a) **Equipamento lúdico ou de lazer:** Edificação, não coberta, de qualquer construção que se incorpore no solo com caráter de permanência, para finalidade lúdica ou de lazer, com exclusão das piscinas, e que não se destina a fins comerciais e/ou prestação de serviços.
- b) **Estufa agrícola:** estrutura simples, recoberta com material plástico, que se destina exclusivamente a fins agrícolas, sem impermeabilização do solo.
- c) **Estufa de Jardim:** construção destinada exclusivamente ao cultivo de espécies vegetais.
- d) **Índice de impermeabilização do solo:** a calcular nos termos da definição constante em legislação específica, sendo de considerar os seguintes parâmetros de permeabilização:

- i. Cubo de granito assente em almofada de areia - 20%



- ii. Pavimento em estrutura de madeira tipo “deck” sobre terreno vegetal – 100%
- iii. Em Grelhas de enrelvamento - 50 %.
- iv. Em casos de materiais homologados por entidades credenciadas será

considerado o valor referenciado no respetivo certificado ou ficha técnica.

- e) **Índice de utilização:** para efeitos do presente regulamento, o índice de utilização do solo é o quociente entre a superfície bruta de construção e a área de solo a que o índice diz respeito.
- f) **Planta testemunho:** planta topográfica fornecida e carimbada pelos serviços municipais, que se apresenta intacta.
- g) **Superfície Bruta de Construção:** soma das superfícies de todos os pisos, expresso em m<sup>2</sup>, de todos os edifícios que existem ou podem ser realizados no prédio, para efeitos de cálculo do índice de utilização, com exclusão:
  - i. Varandas e terraços;
  - ii. Sótãos sem pé direito regulamentar para fins habitacionais;
  - iii. Galerias exteriores públicas;
  - iv. Alpendres abertos até 15m<sup>2</sup> adjacentes à construção principal com ou sem ligação estrutural ao terreno;
  - v. Compartimentos de resíduos sólidos urbanos;
  - vi. Outras áreas técnicas, quando localizadas em cave, nomeadamente cisterna e grupo de bombagem, postos de transformação e outros compartimentos técnicos indispensáveis ao funcionamento do edifício;
  - vii. Áreas destinadas a estacionamento e arrumos, quando localizadas em cave.
- h) **Telas Finais:** peças escritas (memória descritiva e quadro sinóptico) e desenhadas do projeto de arquitetura compatibilizado com os projetos das especialidades ou com a obra tal como foi executada, consoante os casos.
- i) **Unidade de ocupação:** parte de uma edificação suscetível de constituir uma fração autónoma.
- j) **Zona de estrada:** o terreno ocupado pela estrada e seus elementos funcionais, abrangendo a faixa de rodagem, as bermas, as obras de arte, as obras hidráulicas, as obras de contenção, os túneis, as valetas, os separadores, as banquetas, os taludes, os passeios e as vias coletoras.





- k) **Cave:** espaço total ou parcialmente enterrado coberto por laje, em que:
- i. As diferenças entre a cota do plano inferior dessa laje e as cotas do espaço exterior envolvente não sejam, relativamente a cada uma das fachadas/empenas confrontantes, nem superiores a 100 cm, em média, nem a 150 cm em qualquer ponto, exceto na parte do plano da fachada em que é efetuado o acesso à cave para efeitos de estacionamento automóvel.
- l) **Área útil:** é a soma das áreas de todos os compartimentos da habitação, incluindo vestíbulos, circulações interiores, instalações sanitárias, arrumos, outros compartimentos de função similar e armários nas paredes, e mede-se pelo perímetro interior das paredes que limitam o fogo, descontando encaixos até 30 cm, paredes interiores, divisórias e condutas.
2. Os restantes conceitos técnicos têm o significado que lhes é atribuído na legislação urbanística em vigor e, na sua ausência, em documentos de natureza normativa produzidos por entidades oficiais.

## **CAPÍTULO II** **DISPOSIÇÕES DIVERSAS**

### **Artigo 4.º** **Documentos**

1. A instrução dos pedidos e comunicações deverá ser feita de acordo com os elementos definidos em Portaria, sem prejuízo de poderem ser entregues documentos complementares, por iniciativa do requerente, que se entenda serem relevantes para a análise da pretensão, nomeadamente:
  - a) Fotografias a cores do local da obra, obtidas de ângulos opostos ou complementares e das construções nele existentes, bem como da envolvente, atualizadas;
  - b) Imagens virtuais com a proposta inserida em imagem real, que se mostrem necessários à sua correta compreensão, em função, nomeadamente, da natureza e localização da operação urbanística pretendida;
  - c) Peças desenhadas do projeto de arquitetura de obras de edificação abrangendo a área envolvente na extensão, igual ou superior a 10m, necessária ao correto enquadramento da pretensão.



2. Nas operações urbanísticas sujeitas a procedimento de licença ou de comunicação prévia, a planta de implantação do proposto deve ser desenhada sobre levantamento topográfico georreferenciado, no mínimo à escala de 1:200, abrangendo a zona de implantação do edifício acrescida de, pelo menos, 20m a montante e a jusante, que:
  - a) Reproduza a planta de cobertura e os vértices de construção coordenados de todos os edifícios;
  - b) Indique os arruamentos e passeios que limitam o terreno, com a sinalização rigorosa das árvores, postes, órgãos das redes de infraestruturas e cotas dos pavimentos exteriores.
  - c) Indique as dimensões e área do terreno, áreas impermeabilizadas e respetivo material.
3. Os levantamentos topográficos devem ser georreferenciados no sistema de coordenadas “PTTM06/ETRS89 (European Terrestrial Reference System 1989)”, ou outro que venha a ser legalmente definido.
4. A estimativa orçamental deverá ser elaborada de forma parcelar, em função dos usos pretendidos, com as áreas corretamente medidas, tendo por base o custo unitário de construção, calculado de acordo com a seguinte fórmula:  
$$P = Cm \times K$$

Em que:

P – Preço por metro quadrado das obras de edificação;

m – Custo por metro quadrado a fixar anualmente por portaria publicada para efeitos do disposto no artigo 39.º e alínea d) do n.º 1 e n.º 3 do artigo 62.º do Código do Imposto Municipal sobre Imóveis (CIMI), pela Comissão Nacional de Avaliação de Prédios Urbanos;

K – Fator a aplicar consoante a utilização pretendida, de acordo com os seguintes valores:

i.	Habitação e turismo.....	1
ii.	Comércio e serviços.....	0,8
iii.	Pavilhões de comércio por grosso/armazém e industriais.....	0,6
iv.	Caves, garagens, arrecadações e anexos.....	0,3
	Demolições, muros de suporte e vedação.....	0,05
5. Os pedidos relativos a destaque de parcela deverão ser acompanhados dos seguintes elementos:
  - a) Código de acesso à certidão Permanente do Registo Predial;
  - b) Plantas topográficas nas escalas de 1/5000 e de 1/2000 ou 1/1000 fornecidos pela Câmara Municipal e intactas (Planta Testemunho),



- c) Extratos dos planos municipais de ordenamento do território em vigor na área de intervenção, bem como do Plano de Ordenamento da Albufeira de Crestuma e Lever (POACL), relativamente a prédios abrangidos por este plano, e carta da REN, com a localização da pretensão;
  - d) Indicação dos confrontantes da parcela a destacar;
  - e) Memória Descritiva e Justificativa que inclua a indicação da adequabilidade ao PDM, cálculo dos parâmetros urbanísticos quando aplicáveis, breve descrição das parcelas resultantes no que respeita às áreas, confrontações e construções existentes;
  - f) Fotografias do local, atualizadas.
6. No caso de edifícios não habitacionais anteriores à entrada em vigor do RGEU, o pedido de alteração de utilização deve ser instruído com:
- a) Requerimento;
  - b) Documento comprovativo de legitimidade para requerer, nomeadamente, código de acesso à certidão Permanente do Registo Predial;
  - c) Termo de responsabilidade subscrito por pessoa legalmente habilitada a ser autor de projeto, no qual deve atestar a conformidade da utilização prevista com as normas legais e regulamentares que fixam os usos e utilizações admissíveis, bem como a idoneidade do edifício ou fração para o fim pretendido;
  - d) Documento emitido pela Repartição de Finanças com indicação do ano de inscrição do prédio na matriz e sua composição.
  - e) Planta de localização, à escala 1:5000 ou superior, a qual poderá ser fornecida pelos serviços camarários, com indicação precisa do prédio;
  - f) Levantamento topográfico, à escala 1:500, devidamente georreferenciado;
  - g) Peças desenhadas à escala 1:100 retratando a realidade existente/pretendida.
7. Para efeitos de compatibilidade de usos, atividades e verificação de legitimidade na instrução dos pedidos, considera-se que os alvarás de utilização emitidos até 11 de março de 2002, para, genericamente, comércio ou estabelecimento, incluem a possibilidade de utilização para restauração e / ou bebidas, bem como para outras atividades de serviços.
8. Antes da comunicação prévia de utilização deve ser solicitada a emissão do respetivo número de polícia, caso não exista.



9. Com a apresentação do requerimento de novo pedido ou comunicação, deve o requerente indicar quais os documentos que pretende ver aproveitados de procedimento anterior, se esse for o caso, que se mantenham válidos e adequados.
10. Caso sejam pretendidas telas finais visadas deverão ser apresentadas em papel, antes da emissão da licença ou do pagamento das taxas de comunicação prévia.

### **Artigo 5.º**

#### **Condições de constituição de um prédio em regime de propriedade horizontal**

1. Um prédio reúne condições para a sua divisão em propriedade horizontal sempre que preencha os seguintes requisitos cumulativos:
  - a) O prédio estar legalmente constituído, não se tendo nele verificado a existência de obras não legalizadas;
  - b) Não seja indispensável a sua divisão através de um processo de loteamento;
  - c) Além de constituírem unidades independentes, todas as frações autónomas sejam distintas e isoladas entre si e com saída própria para uma parte comum do prédio ou para o espaço público;
  - d) Cada uma das frações autónomas a constituir disponha do mínimo de condições de utilização legalmente exigíveis.
2. Não podem considerar-se como frações autónomas as dependências destinadas a arrumos, onde quer que se situem, nem o vão do telhado, vulgarmente designado por sótão.
3. Os lugares de estacionamento que excedam o previsto em plano de ordenamento aplicável podem constituir frações autónomas.
4. 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. Nestes casos, será realizada uma vistoria para efeitos de certificação de que o edifício satisfaz os requisitos legalmente previstos para a constituição em regime de propriedade horizontal.





## **Artigo 6.º**

### **Requerimento para a constituição em regime de propriedade horizontal**

1. A constituição em regime de propriedade horizontal de qualquer edifício deverá ser requerida pelo proprietário ou seu representante legal, devendo o pedido ser instruído com os seguintes elementos:
  - a) Requerimento com identificação completa do proprietário e do titular da licença, ou das licenças de obras, localização do edifício, designadamente rua, número de polícia, inscrição matricial, descrição do prédio e respetivas confrontações, solicitando certidão para a constituição em regime de propriedade horizontal, de acordo com o disposto no Código Civil;
  - b) Código de acesso à certidão permanente de registo predial;
  - c) Peças escritas:
    - i. Descrição sumária do prédio, localização com a indicação do ou dos números de polícia, freguesia e concelho, descrição predial e matricial, área do lote ou parcela e as áreas coberta e descoberta;
    - ii. Identificação das frações autónomas através de letras maiúsculas sequenciais;
    - iii. Descrição da composição das frações, incluindo arrumos, terraços, logradouros e estacionamento, se existirem, a localização (andar, direito, esquerdo, centro, frente, posterior, etc.), destino (habitação, estabelecimento, garagem, etc.) e o número de polícia pelo qual se processa o acesso à fração, sempre que este exista;
    - iv. Descrição, para além da percentagem ou permilagem relativa ao valor total do edifício, a respetiva área;
    - v. Descrição ainda das áreas comuns a todas as frações ou a grupos de frações;
  - d) Plantas, à escala 1:100 de todos os pisos, com a composição, identificação e designação de todas as frações e das zonas comuns, através de letras maiúsculas e da delimitação a cores distintas, pelo intradorso das paredes, bem como a indicação dos números de polícia;
  - e) Planta de implantação, com indicação das áreas de cedência, quando exigível, e das áreas comuns.
2. Os elementos mencionados no número anterior (peças desenhadas e peças escritas), para além da sua apresentação através da plataforma digital, deverão ser apresentados em papel (duplicado) para autenticar.



## **Artigo 7.º**

### **Obras de escassa relevância urbanística**

1. Sem prejuízo de outras que o legislador venha a prever, são consideradas obras de escassa relevância urbanística as definidas no artigo 6.º-A do RJUE aferidas para a situação concreta deste município, nomeadamente:
  - a) As edificações contíguas, ou não, ao edifício principal, com altura não superior a 2,50m ou, em alternativa, à cércea do rés-do-chão do edifício principal, com área igual ou inferior a 15m<sup>2</sup> e que não confinem com a via pública, devendo, no caso das “churrasqueiras”, ter-se em atenção o disposto no artigo 113.º do Regulamento Geral das Edificações Urbanas (RGEU);
  - b) A edificação de muros de vedação até 2,0m de altura que não confinem com a via pública e de muros de suporte de terras até uma altura de 2m ou que não alterem significativamente a topografia dos terrenos existentes, desde que em conformidade com o estabelecido em plano Municipal de ordenamento do território;
  - c) A edificação de estufas de jardim com altura inferior a 3m e área igual ou inferior a 25 m<sup>2</sup>;
  - d) As pequenas obras de arranjo e melhoramento da área envolvente das edificações que não afetem área do domínio público;
  - e) A edificação de equipamento lúdico ou de lazer associado a edificação principal, com área inferior à desta última, sem prejuízo do cumprimento do índice de impermeabilização admitido em PMOT;
  - f) A demolição das edificações referidas nas alíneas anteriores.
2. São ainda consideradas obras de escassa relevância urbanística:
  - a) Simples abertura, ampliação ou diminuição de largura de vãos em muros de vedação confinantes com o domínio público, desde que a intervenção, no caso de abertura ou ampliação, não exceda a largura de 1m e o portão a introduzir ou a alterar apresente características idênticas a outros preexistentes, caso existam, e não sejam alteradas as demais características do muro, nomeadamente a altura;
  - b) Toldos ou estendais, aparelhos de ar condicionado e congéneres em edifícios de habitação não classificados, desde que não confinantes com espaços públicos ou visíveis a partir deste e devidamente integrados na construção de modo a não interferir na composição volumétrica e formal da mesma;



- c) A edificação de estufas agrícolas, desde que se verifique o cumprimento dos afastamentos legais, quer a edificações quer a vias de comunicação, exigíveis às edificações habitacionais, e seja garantida a drenagem de águas pluviais, devendo a ocupação do solo ser inferior a 80%;
  - d) A edificação de pérgulas e ramadas;
  - e) Vedações com prumos e rede até à altura máxima de 2m ao longo de uma estrada, no respeito pela zona da estrada e garantindo um afastamento mínimo de 4.5m ao eixo da estrada;
  - f) A substituição das coberturas constituídas por placas de fibrocimento, que mantenham a forma e estrutura do telhado;
  - g) As obras de demolição e limpeza no interior de construções abandonadas ou cuja demolição seja aconselhável para garantir a segurança para a via pública ou salubridade das edificações contíguas, bem como as que resultem da aplicação de medidas de tutela da legalidade urbanística;
  - h) Tanques e reservatórios de rega inferiores a 30m<sup>3</sup> e 1m de altura ou charcas, para apoio agrícola.
3. As obras previstas nos números anteriores deverão ser dadas a conhecer, previamente, à Câmara Municipal, nos termos do artigo 48º do presente regulamento, através de requerimento disponibilizado por esta, do qual conste uma breve descrição da pretensão e informação do prazo previsível para conclusão das mesmas, e ser acompanhado de planta de localização, com a indicação do local.
4. 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, servidões administrativas e restrições de utilidade pública em vigor, as relativas aos índices máximos de construção e implantação e a observância das prescrições de loteamento ou de unidade de execução em que se insiram.
5. Todas as obras de escassa relevância urbanística a levar a efeito onde existam edificações pré-existentes deverão adotar as características das edificações existentes, no que se refere a linguagem arquitetónica, natureza e cor dos materiais de revestimento.
6. A instalação de geradores eólicos é precedida de notificação à Câmara Municipal e deve ser instruída com Memória Descritiva e Justificativa, onde se faça menção ao número do processo administrativo da construção e de onde conste:



- a) A localização do equipamento, juntando, para o efeito, duas fotografias a cores da construção, obtidas de ângulos opostos ou complementares e com a indicação nas mesmas do local previsto para o equipamento;
  - b) A cêrcea e raio do equipamento;
  - c) O nível de ruído produzido pelo equipamento, mediante a apresentação de um estudo técnico que ateste o cumprimento dos requisitos acústicos previstos no Regulamento dos Requisitos Acústicos dos Edifícios, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 129/2002, de 11 de maio, na sua redação atual, no que respeita ao ruído de equipamentos, que deve ser avaliado, para efeitos de determinação do nível de ruído ( $L_{A,nT}$ ), nos espaços habitacionais em situação de exposição mais desfavorável;
  - d) Termo de responsabilidade onde o apresentante da notificação declare conhecer e cumprir as normas legais e regulamentares aplicáveis à instalação de geradores eólicos.
7. O estudo técnico a que se refere o disposto na alínea c) do número anterior deve conter:
- a) A determinação do nível sonoro global ponderado A, no local de receção, de acordo com o especificado na norma EN ISO 16032 (se aplicável);
  - b) A identificação da existência (ou não) de componentes tonais a partir da descrição espectral, média, dos níveis de pressão sonora, expressa em dB(A) e por bandas de terços de oitava (*vide* Anexo I, do Regulamento Geral do Ruído, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 9/2007, de 17 de janeiro);
  - c) A determinação do tempo de reverberação médio, considerando as bandas de frequências com a largura de uma oitava centrada nas frequências de 500 Hz, 1000 Hz e 2000 Hz.

### **Artigo 8.º**

#### **Procedimento de consulta pública**

1. Nas situações previstas no RJUE, a aprovação pela Câmara Municipal do pedido de licenciamento de operação de loteamento, é precedida de um período de consulta pública, a efetuar nos termos dos números seguintes.
2. Mostrando-se o pedido devidamente instruído e inexistindo fundamentos para rejeição liminar, proceder-se-á a consulta pública, feita com uma antecedência de 5 dias úteis, e que durará por um prazo de 10 dias úteis.





3. A consulta pública tem por objeto o projeto de loteamento, podendo os interessados, no prazo previsto no número anterior, consultar o processo e entregar as suas reclamações, observações ou sugestões, por escrito, no local indicado no respetivo edital.
4. A consulta pública é anunciada através de edital a afixar nos locais do estilo e na página da autarquia na Internet.

### **Artigo 9.º**

#### **Alterações a licença de loteamento sujeita a consulta pública**

A alteração da licença de loteamento é precedida de consulta pública, a efetuar nos termos definidos nos n.ºs 2, 3 e 4 do artigo anterior, quando seja ultrapassado algum dos limites referidos no RJUE, ou a própria alteração seja superior aos referidos limites.

### **Artigo 10.º**

#### **Alterações a licença de loteamento não sujeitas a consulta pública**

1. Fora das situações previstas no RJUE, e para efeito de alteração da licença de loteamento, o requerente deve indicar à Câmara Municipal a identificação de todos os titulares dos lotes constantes do alvará, com documento comprovativo dessa qualidade, bem como das respetivas moradas, para efeitos da sua notificação para pronúncia.
2. A notificação tem por objeto o projeto de alteração de loteamento.
3. Identificados os proprietários dos lotes, serão notificados, pelo gestor do procedimento, por via postal com aviso de receção, de acordo com o disposto no número anterior, para se pronunciarem sobre a alteração pretendida, no prazo de 10 dias úteis, podendo, dentro deste prazo, consultar o processo e apresentar as suas reclamações, observações ou sugestões, por escrito, no local indicado na notificação ou edital.
4. A notificação prevista no número anterior pode ser dispensada quando os interessados revelem perfeito conhecimento dos termos da alteração pretendida e seja apresentada declaração, assinada, da qual conste a sua não oposição.
5. Nos casos em que se revele impossível a identificação dos interessados ou se frustre a notificação, nos termos do n.º 3, e ainda no caso de o número de interessados ser superior a 10 (fogos ou lotes), a notificação será feita por edital a afixar nos locais de estilo e na página da autarquia na Internet.



6. As alterações às comunicações prévias de loteamento estão sujeitas ao procedimento previsto no presente artigo, sem prejuízo da aplicação do disposto no artigo anterior, se verificados os pressupostos ali previstos.

### **Artigo 11.º**

#### **Impacte relevante ou semelhante a uma operação de loteamento**

1. Sem prejuízo do disposto na alínea i) do artigo 2.º e para efeitos de aplicação do n.º 5 do artigo 44.º e do n.º 5 do artigo 57.º, todos do RJUE, na sua redação atual, consideram-se geradoras de impacte relevante ou semelhante a uma operação de loteamento todas as operações urbanísticas que adquiram as características a seguir descritas:
  - a) Toda e qualquer construção que disponha de mais do que 3 frações ou unidades de ocupação independentes, com exceção das destinadas exclusivamente a estacionamento, com acesso direto ou autónomo a partir do espaço exterior do prédio;
  - b) Todas as edificações que impliquem a construção ou remodelação de arruamentos públicos de acesso, exceto as que forem motivadas por correção de alinhamentos;
  - c) Todas as construções destinadas a indústria e ou armazenagem que disponham de mais do que três (3) unidades de ocupação independentes;
  - d) Postos de abastecimento de combustíveis, isolados ou integrados em operações urbanísticas mais abrangentes;
  - e) Toda e qualquer construção com uso maioritário destinado a habitação, com a superfície bruta de construção superior a 3.000m<sup>2</sup> ou com um número de fogos superior a 20, excluindo as áreas destinadas a estacionamento automóvel;
  - f) As edificações correspondentes a unidades hoteleiras com mais de 60 quartos;
  - g) Toda e qualquer construção com uso maioritário destinado a comércio ou serviços, com a superfície bruta de construção superior a 2.000m<sup>2</sup> ou com um número de unidades de ocupação superior a 15, excluindo as áreas destinadas a estacionamento automóvel;
  - h) Toda e qualquer construção com uso maioritário destinado a indústria ou armazenagem, com a superfície bruta de construção superior a 5.000m<sup>2</sup>, excluindo as áreas destinadas a estacionamento automóvel e desde que não inserida em espaço de atividades económicas em acordo com o Plano Diretor Municipal;
  - i) Todas as obras de construção, alteração ou alteração de utilização que a Câmara Municipal considere que envolvem uma sobrecarga significativa dos níveis de serviço nas



- infraestruturas e ou ambiente, nomeadamente em vias de acesso, tráfego, estacionamento, ruído, após pareceres dos respetivos departamentos.
2. Sem prejuízo do disposto nos números anteriores, as obras de ampliação, com ou sem alteração da utilização principal, de edificações já existentes e licenciadas antes da entrada em vigor do presente regulamento, devem ser consideradas com impacte relevante, desde que resulte da totalidade da edificação (existente e a ampliar) a ocorrência das condições descritas no presente artigo, devendo o cálculo das cedências incidir apenas sobre as áreas a ampliar.
  3. Os critérios previstos no número anterior são aplicáveis nas situações previstas no n.º 5 do artigo 57.º do RJUE, na sua redação atual.

### **Artigo 12.º**

#### **Obras de urbanização em procedimento de comunicação prévia**

Nas situações previstas no artigo 34.º do RJUE, na sua redação atual, a comunicação prévia fica sujeita às seguintes condições:

- a) Concluídas as obras, o dono das mesmas fica obrigado a proceder ao levantamento do estaleiro e à limpeza da área, nos termos previstos no regime jurídico da gestão de resíduos de construção e demolição, sendo o cumprimento destas obrigações condição da receção provisória das obras de urbanização, sem prejuízo do disposto no n.º 2 do artigo 86.º do RJUE, devendo ainda os limites dos lotes estarem assinalados e “marcados” de forma duradoura e inalterável.
- b) As obras de urbanização devem ser concluídas no prazo proposto pelo interessado, o qual não poderá exceder 1 ano, quando o valor estimativo seja igual ou inferior a 25.000€ (vinte e cinco mil euros), ou no prazo de 3 anos quando de valor superior;
- c) É devida taxa adicional de 5% destinada a remunerar encargos de administração, nos termos da tabela de taxas em anexo, calculada de acordo com a estimativa do custo total da obra e custo por especialidade (trabalhos de pavimentação, rede águas pluviais e obras de arte);
- d) Do contrato de urbanização, se for caso disso, deve constar a identificação completa das partes, as obrigações das mesmas relativamente à execução das obras de urbanização e o respetivo prazo, neste caso, sem prejuízo do disposto na alínea b);
- e) Após a conclusão das obras de urbanização e conjuntamente com o pedido de receção provisória, será apresentado em suporte digital levantamento topográfico georreferenciado, atualizado, do respetivo loteamento, representado no mesmo à escala 1/200 ou 1/500.



**GONDOMAR**  
*é D'ouro*

MUNICÍPIO DE GONDOMAR

MUNICÍPIO DE GONDOMAR

### **CAPÍTULO III**

### **CONDIÇÕES ESPECIAIS DE EDIFICAÇÃO**

#### **Artigo 13.º**

##### **Passeios e lancis**

1. Nos novos passeios a executar, as guias de lancil deverão ser em granito com 0,20m de largura e a sua pavimentação deverá ser em betonilha esquadrelada formando quadrados de 0,15m de lado.
2. Em situações de colmatção, nos novos passeios devem ser usados materiais idênticos aos dos existentes no local.
3. Os perfis dos passeios e arruamentos poderão não corresponder aos perfis mínimos estabelecidos, desde que sejam ajustados às características e dimensões do arruamento e dos próprios locais e que dada a sua natureza e topografia inviabilizam o seu cumprimento.
4. Na execução de passeios deverá ter-se em atenção o cumprimento das Normas Técnicas previstas no Anexo ao Decreto-Lei n.º 163/2006, de 8 de agosto.
5. Não é permitida a execução de rampas sobre o passeio nem a modificação da sua inclinação transversal, bem como a longitudinal, a qual deve ser idêntica à do arruamento, de forma a facilitar o acesso ao interior dos lotes ou parcelas.
6. As rampas de acesso automóvel deverão ser em guias de rampa justaposta à guia de passeio (de encosto).
7. Quando houver necessidade de estabelecer inclinações acentuadas ou rampas para facilitar o acesso ao interior dos lotes ou parcelas, deve ser criada reentrância na frente do acesso que permita a sua execução sem prejudicar a largura útil do passeio.
8. O disposto nos números 1, 2, 4, não se aplica quando, urbanisticamente, se mostrar mais adequada outra solução e esteja a mesma justificada.

#### **Artigo 14.º**

##### **Vedações**

1. Sem prejuízo do previsto em legislação específica, e outras disposições previstas em PMOT ou em loteamentos aprovados, as vedações confinantes com as vias públicas deverão observar as seguintes regras:





- a) O afastamento mínimo das vedações ao eixo da via nunca poderá ser inferior ao alinhamento das vedações preexistentes e ou confinantes, podendo, no entanto, a Câmara Municipal exigir um outro afastamento, em função das condicionantes urbanísticas locais;
  - b) As vedações, compostas por muros e demais elementos, confinantes com a via pública, não podem exceder a altura máxima de 2,0m, exceto no caso de desníveis existentes, relativamente à cota do passeio ou da via/espço público, se aquele não existir, desde que tal não afete a visibilidade e a segurança rodoviária nos entroncamentos e cruzamentos;
  - c) Em loteamentos, poderão ser admitidas outras soluções para as vedações confinantes com a via pública, desde que devidamente aprovadas no âmbito do projeto de loteamento;
  - d) Deve ainda ser garantida a perfeita interligação visual e estética entre o muro alvo de transformação e ou de construção e os muros confinantes com este nos prédios adjacentes, devendo a sua qualidade estética e plástica ser devidamente cuidada.
2. As vedações de propriedade, não confinantes com a via pública, não podem exceder os 2,4m de altura, a contar da cota natural dos terrenos a que servem de vedação, salvo nos casos em que o muro separe terrenos com cotas diferentes, em que a altura será contada a partir da cota natural mais elevada, desde que se enquadrem no local e não limite os direitos de terceiros, nomeadamente de insolação e de vistas.
  3. A construção de novos muros de suporte de terras, confinantes com a via pública, em que se verifique que o desnível entre a via pública e o terreno a suportar é superior a 2,5m, deve ser objeto de propostas de soluções de recuo através da criação de socalcos e ou taludes, para que nenhum dos muros de suporte propostos exceda a altura de 2,5m, aceitando-se uma tolerância de 1m em casos devidamente justificados.
  4. As vedações existentes em material natural (pedra) deverão ser mantidas sempre que possível, e no caso de demolição deverão ser reconstruídas no mesmo material, respeitando os afastamentos regulamentares.
  5. Em casos de áreas ou conjuntos existentes com características de reconhecida qualidade urbanística ou arquitetónica, valores paisagísticos ou patrimoniais, ou ainda por motivos topográficos, formais ou funcionais, devidamente justificados, podem ser exigidas outras soluções.
  6. Não é permitida a utilização de materiais como arame farpado, fragmentos de vidro, lanças e picos, no coroamento das vedações, nem a utilização de vedação elétrica.



7. A reconstrução de muros com demolição total tem de cumprir as regras definidas no n.º 1 do presente artigo.
8. A localização de terminais de infraestruturas, designadamente, contadores de energia elétrica, abastecimento de água, gás ou outras, bem como as caixas de correio e números de polícia, deverá ser coordenada em projeto e tanto quanto possível constituir um conjunto coerente com a imagem geral do muro.
9. A altura dos muros laterais não poderá ser superior a altura do muro confinante com o domínio público na dimensão correspondente ao recuo do edifício.

### **Artigo 15.º**

#### **Alinhamentos das Edificações**

1. O alinhamento das edificações deverá ser apoiado numa linha paralela ao eixo das vias que delimita o prédio e em relação ao qual devem ser definidos e cumpridos os recuos das edificações.
2. Nos novos arruamentos as edificações deverão ser objeto de estudo de alinhamentos aprovados, garantindo os parâmetros previstos no PDM em vigor;
3. Nos restantes arruamentos as edificações e na ausência de estudo de alinhamentos aprovado ou qualquer outra regra, deverão obedecer aos alinhamentos das edificações mais recentes e ou dominantes.
4. Sem prejuízo das disposições legais e normativas aplicáveis às infraestruturas rodoviárias existentes e projetadas, sob jurisdição da Infraestruturas de Portugal, S.A. (I.P. S.A.), e de situações excecionais devidamente justificadas, o alinhamento das edificações, em solo rústico, deverá respeitar o disposto no Regulamento do Plano Diretor Municipal em relação à distância mínima às vias existentes ou previstas.
5. O respeito do alinhamento das edificações deverá ser materializado por elementos construtivos que façam parte integrante da construção pretendida e que a tornem, volumetricamente, respeitadora do alinhamento definido, excetuando-se os casos com alinhamentos definidos em loteamentos e planos municipais de ordenamento do território.
6. No caso da existência de reconhecidos valores paisagísticos ou patrimoniais, podem ser exigidas, desde que devidamente fundamentadas, outras soluções para os alinhamentos das edificações, sem prejuízo do disposto na lei em vigor.
7. Quando se trate de situações de interioridade, serão observados os seguintes condicionalismos:



- a) A largura mínima do acesso à propriedade do requerente para habitação será de 5,00 m e 6.50 m para as restantes atividades;
  - b) Aplica-se o disposto nas alíneas do n.º 1 do artigo 19.º quando enquadráveis e com as necessárias adaptações, excluindo habitação;
  - c) Será integrada no domínio público a área de terreno que a Câmara Municipal entenda necessária para cumprir os alinhamentos adequados ao perfil do arruamento público que lhe dá acesso.
8. A título excecional, poder-se-á aceitar uma dimensão menor, dependendo da sua localização, envolvente, perfis e dimensão do arruamento público que o serve.

#### **Artigo 16.º**

##### **Afastamentos das edificações**

1. Os afastamentos das edificações em relação aos limites laterais do prédio deverão garantir igualdade de direito de construção em terrenos adjacentes e que não sejam prejudicados o desfogo dos prédios existentes e a própria dignificação dos conjuntos em que se venham integrar.
2. Sem prejuízo do disposto na legislação em vigor, em planos municipais de urbanização ou de pormenor, em unidades de execução ou em loteamentos aprovados, os afastamentos laterais das edificações devem obedecer às seguintes condições:
  - a) Os afastamentos das edificações, quer nelas existam ou não vãos de compartimentos habitáveis, ao limite do terreno deverá ser igual ou superior a metade da sua altura, com o valor mínimo de 3m;
  - b) Em intervenções de conjunto, os afastamentos laterais, relativamente às parcelas abrangidas, poderão ser diferentes do definido na alínea anterior, desde que devidamente fundamentados;
  - c) Nas situações de interioridade previstas no n.º 7 do artigo 16.º o afastamento lateral não deverá ser inferior a 5m.
3. Excetuam-se do disposto no n.º 2, sem prejuízo do previsto no RGEU e demais legislação em vigor:
  - a) Os casos em que existem nos terrenos confinantes construções com afastamentos inferiores, ou quando exista uma proposta para o prédio adjacente que resulte na junção das duas empenas, os quais deverão ser objeto de análise individual, de forma a garantir uma continuidade do ritmo edificado;



- b) Os casos de colmatção de empenas existentes e nos casos em que, por questões de desenho urbano e de relacionamento com toda a estrutura do conjunto edificado na envolvente, se torne mais aconselhável e adequada a consolidação da frente urbana onde a proposta se insere ou mesmo a implementação de uma nova frente urbana;
  - c) Os casos de ampliação da profundidade das construções, em que o acréscimo da extensão da(s) fachada(s) preexistente(s) não afete as condições de salubridade e insolação dos edifícios mais próximos e a estética do local;
  - d) Os casos em que seja comprovado que o cumprimento de tal afastamento coloca em causa o adequado aproveitamento urbanístico do terreno, nas suas dimensões e características geométricas, desde que a proposta de edificação observe os demais critérios previstos no PDM e constitua uma mais-valia para o tecido urbano envolvente, nomeadamente ao nível da sua integração formal, funcional e paisagística;
  - e) Alpendres laterais vazados que não exceda a dimensão da fachada contígua e a altura de 3m.
4. Em construções, comprovadamente existentes à data de entrega em vigor do RMUE de 2017, pode isentar-se o cumprimento dos afastamentos previstos neste artigo, desde que não afetem as condições de salubridade e insolação dos edifícios mais próximos e a estética do local.
  5. Os paramentos das empenas laterais de edifícios ou parte deles que não se encontram colmatadas ou que não venham a ser colmatáveis, quer já existentes quer relativas a novos projetos de edificação, devem ser objeto de tratamento estético em consonância com o das fachadas, nomeadamente no que se refere a impermeabilização e a materiais de revestimento, admitindo-se o recurso a expressões de arte urbana, desde que devidamente autorizadas.
  6. Deverá ser sempre previsto um afastamento posterior mínimo de 6m, medidos entre o plano da fachada posterior da edificação e o limite do lote ou parcela de terreno confrontante, admitindo-se um afastamento de 3m em edifício de um só piso acima da cota do terreno,
  7. Em situações já consolidadas no contexto urbano / envolvente, pela configuração do terreno ou construção de edificação secundária poder-se-á aceitar afastamento posterior menor, quando devidamente justificado e a empena, caso exista, para o prédio confinante não seja superior a 3,50 m desde que sejam garantidas as condições de salubridade e insolação dos edifícios mais próximos e não fique prejudicada a estética do local.
  8. Nos casos em que se pretende edificar anexos não contíguos à construção principal, a distância entre os planos das fachadas mais próximas destes edifícios deverá ser igual ou superior a 3.00





mm, sendo garantidas as condições de salubridade e insolação da construção principal e cumprida a área máxima de impermeabilização prevista no Regulamento do PDM.

9. Nas situações dos números anteriores, em que por força da configuração do terreno não seja possível definir uma ortogonalidade, aceita-se uma tolerância de 0,50m nos pontos mais desfavoráveis em 50% da dimensão da fachada confinante, nos afastamentos laterais e posteriores, desde que sejam garantidas as condições de salubridade e insolação dos edifícios mais próximos e não fique prejudicada a estética do local.

#### **Artigo 17.º**

##### **Implantação de edificações em estudos de conjunto**

Em estudos de conjunto e ou operações de loteamento poderão admitir-se soluções em que a área de implantação da edificação ou conjunto de edificações seja coincidente com a área total do lote(s) ou parcela(s) de terreno desde que a sua envolvente imediata seja devidamente enquadrada e relacionada com as mesmas e seja integrada no domínio e cumpridas as normas e parâmetros estabelecidos no PMOT.

#### **Artigo 18.º**

##### **Edifícios industriais, de armazenagem e de serviços**

1. Para as novas construções destinadas a indústria, armazenagem e serviços, em todas as áreas que o PDM preveja a instalação destas atividades e sem prejuízo do cumprimento do disposto no seu regulamento, exige-se:
  - a. Recuo mínimo de 10 metros das construções à frente do lote ou parcela, sem prejuízo do cumprimento das normas legais relativamente às estradas e caminhos.
  - b. Nos casos de alinhamentos das edificações em função da sua localização, contexto urbano, dimensão, profundidade do lote ou parcela ou opções de composição urbanística, poderão os mesmos constituírem-se à face de uma via pública ou darem cumprimento ao alinhamento dominante, desde que se permita a realização, em domínio público, de estacionamento e passeio com as dimensões adequadas ao nível de serviço em causa, para além da faixa de rodagem, e que sejam verificadas as condições de compatibilidade estabelecidas em PMOT;
  - c. Afastamento lateral mínimo de 5m aos limites laterais do lote ou parcela (exceto quando os edifícios forem em banda);



- d. Afastamento mínimo de 6m da construção ao limite posterior do lote ou parcela, exceto em situações de colmatação e da topografia do terreno, desde que não sejam constituídas empenas para os prédios confinantes.
  - e. A frente do lote ou parcela destinada a novas instalações não poderá exceder 100m medidos ao longo do arruamento principal, salvo nos casos em que, sob o ponto vista técnico e funcional, seja justificável uma dimensão superior.
2. Fora dos espaços de atividades económicas, aplica-se às novas construções destinadas a serviços o disposto no artigo 16.º.
  3. Nas demais situações, é aplicável o disposto no artigo 16.º, desde que não contrarie os afastamentos especificados no n.º 1.
  4. No caso de instalações localizadas em edifícios habitacionais, admite-se a sua existência ao nível do piso térreo ou cave, desde que esta tenha uma fachada completamente desafogada, não podendo a sua profundidade exceder 30m e devendo ser diurno o seu período de laboração.
  5. A Câmara Municipal poderá ainda licenciar oficinas que se destinem a atividades artesanais, consagrando exceções às disposições deste artigo, desde que se verifiquem as condições de compatibilidade estabelecidas no PDM.
  6. Todas as atividades que sejam sujeitas a legislação específica, relativamente à respetiva instalação, não ficam isentas de uma apreciação de incompatibilidade com base nos critérios definidos no PDM, podendo a Câmara Municipal inviabilizar a instalação de qualquer atividade ou ordenar a cessação da mesma, bem como contraordenar a respetiva utilização indevida.
  7. Excecionalmente, por razões económicas, sociais ou de interesse público municipal, poderá a Câmara Municipal aceitar outras soluções, desde que se mostrem devidamente justificadas.

### **Artigo 19.º**

#### **Instalação de indústrias, de armazenagem e de serviços em edifícios existentes**

1. Sem prejuízo do previsto em legislação específica, é permitida a instalação de indústrias, armazéns e serviços em edifícios existentes desde que:
  - a) Os usos e atividades sejam compatíveis e não comprometam a afetação funcional da categoria do solo onde a instalação se localiza;
  - b) As atividades cumpram as condições de compatibilidade previstas no PDM.
2. Nestas instalações, poderá aceitar-se, em casos devidamente justificados, uma redução até 20% da dotação própria de estacionamento prevista no PDM.



3. Excluem-se as situações em que o edifício reúna as condições físicas e adequadas para a atividade pretendida e que a Câmara Municipal entenda, por razões económicas e sociais, serem benéficas para o concelho, sem prejuízo do disposto no nº 5 do artigo anterior.

### **Artigo 20.º**

#### **Profundidade**

1. A profundidade dos edifícios para habitação coletiva e serviços que tenham duas fachadas livres opostas não poderá exceder 17,6m.
2. Excetuam-se do número anterior os pisos da cave e do rés-do-chão, com uso não habitacional, de edifícios de habitação coletiva, que podem ter uma profundidade máxima de 30m, desde que:
  - a) Cumpram o disposto nos nºs 6 e 7 do artigo 16.º;
  - b) Seja dado cumprimento ao índice de impermeabilização estabelecido para o local;
  - c) O alinhamento da fachada posterior garanta a adequada articulação com os edifícios adjacentes a manter.
3. Quando a profundidade das empenas confinantes exceder as medidas referidas nos números anteriores, desde que fiquem asseguradas as necessárias condições de exposição, insolação e ventilação e seja dado cumprimento à alínea c) do número anterior, admite-se uma maior profundidade, definida por superfícies contidas em planos paralelos às fachadas que assegurem a coincidência das empenas.
4. A empena a constituir para o lote ou parcela confinante não poderá exceder 3,50 m de altura.
5. Excecionalmente, por razões de desenho urbano e de relacionamento com toda a estrutura do conjunto edificado na sua envolvente e desde que sejam garantidas as condições de salubridade e insolação das construções, ou por razões económicas e sociais, a Câmara Municipal poderá admitir uma outra ocupação.

### **Artigo 21.º**

#### **Altura de meiação**

1. Qualquer edifício ou alteração de cota de logradouros não poderá criar alturas de meiação superiores a 3,5m, relativamente à cota dos logradouros adjacentes, exceto nas situações de empenas de encosto de construções em banda contínua ou geminada.



2. Em situações excecionais, poder-se-á aceitar superiores à referida no número anterior por razões topográficas ou outras desde devidamente justificadas e que garantam as condições de salubridade e insolação dos edifícios mais próximos, sem afetar a estética do local.
3. Não é permitida a construção de muros de suporte que estabeleçam diferenças de cotas entre plataformas contíguas ou entre plataformas de terreno natural superior a 3m.
4. Excluem-se as construções localizadas em loteamentos aprovados, cujos lotes, pelas suas dimensões e topografia, não permitam cumprir este artigo.
5. Em situações de legalização de construções, comprovadamente existentes à data da entrada em vigor do presente Regulamento, poder-se-á isentar do cumprimento das cotas previstas neste artigo, desde que não afetem as condições de salubridade e insolação dos edifícios mais próximos e a estética do local.

#### **Artigo 22.º**

##### **Coberturas**

1. As coberturas não planas de novas edificações destinadas a habitação e a anexo de apoio, devem ter uma inclinação inferior a 30 graus, podendo aceitar-se inclinação superior desde que devidamente justificado.
2. É permitida a utilização de coberturas como terraços acessíveis de caráter permanente, desde que garantida a adequada inserção com a envolvente e disso não resultar qualquer incómodo para os prédios adjacentes e espaço público.

#### **Artigo 23.º**

##### **Pinturas e revestimentos exteriores**

As pinturas e os revestimentos deverão ser projetados e executados para que resulte, tanto no edifício como no conjunto em que se insere, uma harmonização cromática e a adequada integração arquitetónica, paisagística e cultural no local.

#### **Artigo 24.º**

##### **Anexos**

1. Os anexos devem garantir uma adequada integração no local de modo a não afetar as características urbanísticas existentes, nos aspetos de estética, de insolação e de salubridade, devendo obedecer aos seguintes critérios:





- a) Não exceder a área total de implantação do edifício principal ou do edifício que complementa;
  - b) Não ter mais de um piso, exceto em situações especiais devidamente justificadas, nomeadamente por razões de topografia do terreno ou pela relevância ou especificidade da sua utilização;
  - c) Não ter um pé direito médio superior a 2,50m, exceto em casos devidamente justificados;
  - d) A sua implantação deve desenvolver-se, preferencialmente, na zona posterior do edifício principal, e no caso em que são construídos no limite do lote, ou parcela, a cobertura não pode ser visitável.
2. No caso de pedidos de legalização, poderão admitir-se outras soluções, desde que devidamente justificadas.
  3. Os anexos deverão ser sempre considerados como complemento do edifício principal, não podendo constituir fração autónoma, não sendo permitida a sua utilização para fins habitacionais ou para o exercício de atividades comerciais, de serviços ou indústria, exceto se corresponderem a atividades de indústria artesanal e desde que devidamente justificadas e enquadradas com o local e com o disposto no artigo 18.º do presente Regulamento.

#### **Artigo 25.º**

##### **Corpos balançados e saliências sobre área do domínio público**

1. Poderá ser consentida a construção de varandas e corpos balançados sobre área do domínio público, desde que sejam respeitados os regulamentos dos PMOT e adicionalmente as seguintes condições:
  - a) A projeção zenital sobre a via pública não poderá exceder 1,2m contado a partir do alinhamento da fachada, devendo ser sempre salvaguardado um afastamento ao lancil do passeio de 0,5m;
  - b) O corpo balançado sobre a via pública terá de ser interrompido à distância mínima de 1,5m contados desde a interceção do alinhamento da fachada com os limites laterais do prédio, com exceção das situações de colmatação com construções existentes;
  - c) Deverá ser garantida uma altura livre mínima de 3m contados desde a respetiva face inferior e o pavimento do passeio;
  - d) Nos objetos suspensos ou salientes das fachadas, tais como reclamos, toldos ou outro equipamento, deverá ser garantida uma altura mínima de 2,40m;
  - e) No caso de inexistência de passeio, não é permitida a construção de qualquer saliência.



2. O disposto nas alíneas anteriores não se aplica quando, urbanisticamente, se mostrar mais adequada outra solução e esteja a mesma justificada.

### **Artigo 26.º**

#### **Corpos balançados e saliências nas fachadas**

As varandas e saliências no plano das fachadas dos prédios serão permitidas desde que garantam a privacidade, salubridade e estética dos edifícios confinantes ou fronteiros, nas condições previstas no RGEU, e não constituam elemento condicionador dos mesmos, sem prejuízo da aplicação das alíneas a) e b) do n.º 2 do artigo 16.º.

### **Artigo 27.º**

#### **Utilização de solo sem recurso à edificação**

1. Está sujeita a comunicação, com o pagamento das devidas taxas, quando se aplique, a ocupação ou utilização do solo, ainda que com carácter temporário e desde que não seja para fins exclusivamente agrícolas, pecuários, florestais, mineiros ou de abastecimento de água e sempre que não sujeita a um regime legal específico.
2. Excetuam-se as utilizações e ocupações ocasionais e temporárias de solo nos dias de festas e romarias.
3. O pedido, sem prejuízo do disposto na legislação em vigor, deve ser instruído com os seguintes elementos:
  - a) Requerimento;
  - b) Documento comprovativo da legitimidade do requerente;
  - c) Memória descritiva;
  - d) Peças desenhadas à escala 1/100 ou outra escala mais adequada, caso se justifique;
  - e) Plantas de localização, incluindo extratos das cartas do PDM e planta topográfica com os limites do terreno devidamente assinalados;
  - f) Fotografias do terreno obtidas de vários ângulos e abrangendo a envolvente adjacente.
4. O procedimento culminará com a comunicação em nome do utilizador, mediante o pagamento das taxas previstas em matéria de apreciação e emissão de título, á semelhança do procedimento de licenciamento, previsto na tabela de taxas anexa.



5. O título de utilização é válido por um período de 2 anos, renováveis, devendo a renovação ser requerida até ao oitavo dia sucessivo posterior ao termo do prazo, inicial ou renovado, estando o pedido sujeito ao pagamento da taxa de apreciação, prevista na tabela de taxas anexa.
6. A Câmara Municipal poderá não renovar o título de utilização, por motivo devidamente justificado, nomeadamente de ordem urbanística, resultante da aplicação de planos ou estudos aprovados ou em fase de elaboração, ou por a atividade dar origem a condições de incompatibilidade previstas no Regulamento do PDM.
7. Sempre que se verifique alteração do utilizador haverá lugar a novo pedido, nos termos do presente artigo.

#### **Artigo 28.º**

##### **Estacionamento próprio de um edifício**

Para efeitos do cumprimento do dimensionamento do estacionamento próprio de um dado edifício habitacional, o número de lugares de estacionamento pode ser calculado pelo quociente entre a área bruta de construção afeta à habitação e o parâmetro definido no PDM como valor de referência para cálculo do estacionamento em edifícios multifamiliares, podendo os lugares resultantes serem constituídos como frações autónomas admitindo-se, excecionalmente, que a sua distribuição não contemple todos os fogos, desde que devidamente justificado e fundamentado.

#### **CAPÍTULO IV**

##### **Execução**

#### **Artigo 29.º**

##### **Descoberta de elementos de interesse arqueológico**

1. A Câmara Municipal poderá suspender as licenças e comunicações prévias concedidas, sempre que, no decorrer dos respetivos trabalhos, se verifique a descoberta de elementos arquitetónicos ou achados arqueológicos.
2. O prosseguimento dos trabalhos dependerá do estudo e identificação dos elementos descobertos, tarefa para a qual a Câmara Municipal poderá recorrer aos organismos públicos que tutelam o património arqueológico.



3. É interdita a remoção de azulejos de fachada de qualquer edificação, salvo em casos devidamente justificados, autorizados pela Câmara Municipal em razão da ausência ou diminuto valor patrimonial relevante dos mesmos.
4. É interdita a demolição de fachadas revestidas a azulejos, de qualquer edificação, salvo em casos devidamente justificados, autorizados pela Câmara Municipal em razão da ausência ou diminuto valor patrimonial relevante dos mesmos.

### **Artigo 30.º**

#### **Licença especial para a conclusão de obras inacabadas**

1. Nos termos e para os efeitos do artigo 88.º do RJUE, considera-se que atingiram um avançado estado de execução as obras em que já se encontra executada a estrutura, cobertura e paredes exteriores do edifício.
2. O pedido de licença especial deve ser instruído com os seguintes elementos:
  - a) Requerimento;
  - c) Calendarização dos trabalhos em falta (prazo);
  - e) Fotografias exteriores e interiores do edifício;
  - g) Termo de responsabilidade do diretor de fiscalização de obra;
  - h) Declaração da Associação Profissional do técnico.

### **Artigo 31.º**

#### **Certidão comprovativa da antiguidade da construção**

1. O pedido de certidão comprovativa de que o edifício é anterior à entrada em vigor do RGEU, deve ser instruído com os seguintes elementos:
  - a) Requerimento;
  - b) Planta de localização, à escala 1:2000, ou 1:5000, quando não exista, a qual poderá ser fornecida pelos serviços camarários, com indicação precisa do prédio;
  - c) Quatro fotografias atualizadas e a cores da edificação, sob diferentes ângulos;
  - d) Documento emitido pela Repartição de Finanças com indicação do ano de inscrição do prédio na matriz e sua composição.
  - e) Código de acesso à certidão permanente de registo predial;
  - f) Outros elementos probatórios, nomeadamente aerofotomapas devidamente datados.





2. Na ausência de elementos comprovativos da data da construção, deverá ser apresentado relatório elaborado por técnico habilitado a ser autor de projeto, no qual seja demonstrada e tecnicamente fundamentada a data da construção do edifício e, em caso de dúvida, pode a mesma ser comprovada através de vistoria técnica Municipal a realizar para o efeito, mediante o pagamento de taxa prevista na tabela de taxas anexa.

## **CAPÍTULO V**

### **TAXAS PELA APRECIACÃO E EMISSÃO DE TÍTULOS E SUAS PRORROGAÇÕES**

#### **Artigo 32.º**

##### **Apreciação de requerimentos e comunicações**

Pela apreciação dos requerimentos e comunicações, identificados em local próprio da Tabela de Taxas anexa, são devidas as taxas que aí se mostram previstas, a liquidar no momento de entrega dos mesmos.

#### **Artigo 33.º**

##### **Licença e comunicação prévia de loteamento e de obras de urbanização**

1. O deferimento de licença, ou a comunicação prévia, de loteamento e/ou obras de urbanização, estão sujeitas ao pagamento das taxas previstas na Tabela de Taxas anexa, sendo composta de uma parte fixa e de outra variável em função do número de unidades de ocupação, do custo das obras e dos prazos de execução, previstos para essas operações urbanísticas.
2. Os aditamentos à licença ou à comunicação prévia de loteamento e/ou obras de urbanização estão, igualmente, sujeitos ao pagamento das taxas previstas na referida Tabela de Taxas.

#### **Artigo 34.º**

##### **Ocupação da Via Pública**

A licença de ocupação da via pública, englobada no pedido de licenciamento ou comunicação prévia, está sujeita ao pagamento das taxas previstas no capítulo respetivo da tabela anexa ao Regulamento de Taxas e Licenças.



### **Artigo 35.º**

#### **Licença e comunicação prévia de trabalhos de remodelação dos terrenos**

O deferimento de licença, ou a comunicação prévia, de trabalhos de remodelação dos terrenos, tal como se encontram definidos na alínea m) do artigo 2.º do RJUE, está sujeita ao pagamento da taxa fixada na Tabela de Taxas anexa, sendo a mesma determinada em função da área onde se desenvolve a operação urbanística e dos prazos de execução.

### **Artigo 36.º**

#### **Licença e comunicação prévia de obras de edificação**

1. O deferimento de licença, ou a comunicação prévia, de obras de construção, reconstrução, ampliação ou alteração, está sujeita ao pagamento das taxas previstas na Tabela de Taxas anexa, variável em função das características da área a edificar e do respetivo prazo de execução.
2. Qualquer aditamento à licença, ou a comunicação prévia, de obras de construção, reconstrução, ampliação ou alteração está, igualmente, sujeito ao pagamento das taxas previstas na mesma Tabela de Taxas.

### **Artigo 37.º**

#### **Casos especiais**

1. A licença ou comunicação prévia para construções, reconstruções, ampliações, alterações, arranjos exteriores, edificações ligeiras, tais como muros, anexos, garagens, tanques, piscinas, depósitos, infraestruturas de telecomunicações ou outras obras não consideradas de escassa relevância urbanística, está sujeita ao pagamento da taxa fixada na Tabela de Taxas anexa, variável em função da área total de construção e/ou implantação, ou sua extensão, e do respetivo prazo de execução.
2. A demolição de edifícios e outras construções, quando não integrada em procedimento de licença ou comunicação prévia, está também sujeita ao pagamento da taxa para o efeito fixada na referida tabela de taxas, exceto se constituírem obras isentas de controlo prévio, nos termos da alínea i) do n.º 1 do artigo 6.º do RJUE ou de escassa relevância urbanística, nos termos previstos pela alínea f) do n.º 1 do artigo 6.º-A do RJUE ou pela alínea f) do n.º 1 do artigo 7.º deste regulamento.

**Artigo 38.º****Utilização e alteração de utilização**

A mera entrega de documentos e a comunicação previa da utilização dos edifícios ou suas frações, bem como as alterações da utilização dos mesmos, está sujeita ao pagamento das taxas fixadas na Tabela de Taxas anexa, a pagar no momento da resposta constante da Portaria nº 71º-B/2024, de 27 de fevereiro, variando a mesma em função do número de unidades de ocupação e sua área.

**Artigo 39.º****Utilização e alteração de utilização previstas em legislação específica**

A utilização ou alterações da utilização relativos, nomeadamente, a estabelecimentos hoteleiros e meios complementares de alojamento turístico, parques de campismo públicos, privados ou rurais, empreendimentos de turismo em espaço rural e de natureza, recintos de espetáculos e divertimentos públicos, está sujeita ao pagamento das taxas fixadas na Tabela de Taxas anexa, variando esta em função do número de estabelecimentos e da sua área.

**Artigo 40.º****Licenciamento de instalações de armazenamento de produtos de petróleo e postos de abastecimento de combustíveis**

1. As taxas a aplicar nos processos de licenciamento de instalações de armazenamento de produtos do petróleo e postos de abastecimento de combustíveis redes de distribuição de gás abastecida por reservatórios de GPL, ao abrigo da previsão do artigo 22.º do Decreto-Lei nº 267/2002, de 26 de novembro, na sua redação atual, são as constantes da Tabela de Taxas anexa.
2. É obrigatória a apresentação dos seguros de responsabilidade civil para instalação de armazenagem e abastecimento de combustíveis, do titular da exploração, do projetista e do responsável técnico pela execução do projeto, nos termos do n.º 1 do artigo 45.º da Lei nº 15/2015, de 16 de fevereiro, e do n.º 3 do artigo 14.º do Decreto-Lei nº 267/2002, de 26 de novembro.
3. Os montantes dos seguros de responsabilidade civil a que se refere o número anterior são os seguintes:
  - a. Projetistas:
    - i. Instalações com capacidade  $\leq 10\text{m}^3$ : 250.000€;
    - ii. Instalações com capacidade  $> 10\text{m}^3$  e  $\leq 100\text{m}^3$ : 300.000€;



- iii. Instalações com capacidade  $> 100\text{m}^3$ : 500.000€;
- b. Empreiteiros e responsáveis técnicos pela execução dos seguintes:
  - i. Instalações com capacidade  $\leq 10\text{m}^3$ : 100.000€;
  - ii. Instalações com capacidade  $> 10\text{m}^3$  e  $\leq 100\text{m}^3$ : 500.000€;
  - iii. Instalações com capacidade  $> 100\text{m}^3$ : 750.000€;
- c. Titulares da licença de exploração:
  - i. Instalações com capacidade  $\leq 5\text{m}^3$ : 100.000€;
  - ii. Instalações com capacidade  $> 10\text{m}^3$  e  $\leq 30\text{m}^3$ : 350.000€;
  - iii. Instalações com capacidade  $> 15\text{m}^3$  e  $\leq 30\text{m}^3$ : 750.000€;
  - iv. Instalações com capacidade  $> 30\text{m}^3$  e  $\leq 50\text{m}^3$ : 1.000.000€;
  - v. Instalações com capacidade  $> 50\text{m}^3$ : 1.350.000€.
- 4. Os valores referidos no n.º 1 poderão ser atualizados por deliberação da Câmara Municipal.
- 5. Para instalação cuja localização envolva elevado risco, os montantes definidos no número anterior são sempre os relativos às instalações máximas.
- 6. São consideradas situações de elevado risco, designadamente as instalações localizadas a menos de 200m de estabelecimentos de ensino, de saúde, de apoio social, edifícios que recebam público e ainda instalações que em caso de acidente possam provocar danos ambientais graves.

#### **Artigo 41.º**

##### **Procedimento de Mera Comunicação Prévia Industrial**

Sem prejuízo do previsto no n.º 2 do artigo 81.º do Sistema de Indústria Responsável (SIR), aprovado em anexo ao Decreto-Lei n.º 169/2012, de 1 de agosto, na sua redação atual, nos procedimentos para a instalação e exploração de estabelecimentos industriais de tipo 3 serão cobradas as taxas previstas na Tabela de Taxas anexa.

#### **Artigo 42.º**

##### **Licença parcial**

1. A licença parcial, na situação prevista no n.º 6 do artigo 23.º do RJUE, na sua redação atual, está sujeita ao pagamento de 30% da taxa referenciada no n.º 1 do artigo 33º deste regulamento, com exclusão da parcela referente ao prazo, sendo os restantes 70% liquidados com a licença definitiva.
2. A parcela referente ao prazo será liquidada em conformidade com a calendarização aprovada.





## **Artigo 43.º**

### **Execução por fases**

1. Em caso de aprovação do pedido de execução por fases, nas situações referidas nos artigos 56.º e 59.º do RJUE, na sua redação atual, com o deferimento da licença referente à primeira fase serão liquidadas as taxas que lhe correspondam de acordo com o presente regulamento.
2. A cada fase subsequente corresponderá um aditamento à licença, cujo deferimento está sujeito ao pagamento das taxas que lhe correspondam no faseamento aprovado, de acordo com a tabela de taxas que estiver em vigor à data da mesma.
3. O disposto nos números anteriores aplica-se, com as necessárias adaptações, às operações urbanísticas sujeitas a comunicação prévia.

## **Artigo 44.º**

### **Renovação**

Nos casos referidos no artigo 72.º do RJUE, na sua redação atual, o requerimento para nova licença ou a apresentação de nova comunicação prévia está sujeita ao pagamento das taxas previstas para os respetivos títulos caducados, reduzidas na percentagem de 50%, com exclusão da parcela referente ao prazo, que será liquidada integralmente.

## **Artigo 45.º**

### **Prorrogações**

1. Nas prorrogações do prazo estabelecido nas licenças ou nas comunicações prévias, será liquidada a taxa referente ao prazo da prorrogação requerida.
2. Nas situações referidas no n.º 4 do artigo 53.º do RJUE, na sua redação atual, a concessão de nova prorrogação está sujeita ao pagamento de um adicional correspondente a 10% das taxas que seriam devidas pela licença ou comunicação prévia a prorrogar, acrescido da parcela referente ao novo prazo, que será liquidada integralmente.



## **Artigo 46.º**

### **Licença especial relativa a obras inacabadas**

Nas situações referidas no artigo 88.º do RJUE, na sua redação atual, a concessão da licença especial para conclusão de obras está sujeita ao pagamento das taxas previstas na Tabela de Taxas anexa, reduzidas em 50%, com exclusão da parcela referente ao prazo, que será paga integralmente.

## **Artigo 47.º**

### **Deferimento tácito**

Nas situações de deferimento tácito das licenças, comunicações prévias ou comunicações prévias com prazo das operações urbanísticas, há lugar ao pagamento das taxas que seriam devidas pela prática do respetivo ato expresse.

## **Artigo 48.º**

### **Informação do início dos trabalhos**

1. A execução de obras ou trabalhos sujeitos a qualquer procedimento de controlo prévio de legalidade é obrigatoriamente comunicada à Câmara Municipal pelo titular do procedimento, até 5 dias antes do seu início, nos termos e para os efeitos previstos nos artigos 80.º, 80.º-A e 93º do RJUE, sob pena de incorrer o mesmo em infração contraordenacional, nos termos previstos no presente regulamento.
2. O disposto no número anterior é aplicável, também, às operações urbanísticas isentas de controlo prévio.

## **Artigo 49.º**

### **Prazo de execução das obras**

1. Para os efeitos das disposições conjugadas dos n.ºs 1 e 2 do artigo 53.º e do n.º 2 do artigo 58.º do RJUE, na sua redação atual, o prazo de execução das obras não pode ultrapassar os quatro anos, sem prejuízo dos prazos de prorrogação.
2. Para efeitos do n.º 4 do artigo 53.º e do n.º 5 do artigo 58.º do RJUE, na sua redação atual, o prazo de prorrogação não pode ultrapassar os dois anos.
3. Poderá, excecionalmente, e nos casos em que as características e volume da obra o justifique, ser concedido um prazo superior aos previstos nos n.ºs 1 e 2.



4. Os pedidos de prorrogação do prazo para a execução das operações urbanísticas, previstas no RJUE, podem ser apresentados até ao oitavo dia sucessivo posterior ao término da respetiva validade.

## **CAPÍTULO VI**

### **LEGALIZAÇÕES**

#### **Artigo 50.º**

##### **Legalização**

Às construções existentes à data da publicação do PDM, em 9 de novembro de 2015, não são aplicáveis as normas e parâmetros estabelecidos no presente Regulamento, desde que não afete as condições de salubridade e insolação dos edifícios e prédios mais próximos e a estética do local.

#### **Artigo 51.º**

##### **Procedimento de legalização**

1. O presente capítulo refere-se aos casos de edificações já concluídas sem procedimento de controlo prévio, não dotadas de título de utilização e visando desencadear o procedimento de legalização.
2. Sempre que da apreciação da pretensão se conclua não ser necessária a realização de obras de correção ou adaptação do edifício, a deliberação final do procedimento de legalização pronuncia-se simultaneamente sobre a regularização da obra e da utilização pretendida.
3. Estando o processo em consonância com o previsto no presente Regulamento, é elaborada notificação dando conhecimento do mesmo e das taxas devidas, correspondentes ao procedimento de licenciamento, sendo estabelecido o prazo de 30 dias para proceder ao seu pagamento.
4. No caso de procedimento de legalização de utilização ou de alteração de utilização após o pagamento das taxas relativas ao processo de legalização referido no número anterior, é concedido o prazo de 60 dias para proceder à comunicação da utilização ou de alteração, o qual é sempre precedido do pagamento das taxas devidas.



## **Artigo 52.º**

### **Instrução do procedimento de legalização**

1. O procedimento a que se refere o artigo anterior inicia-se com um requerimento instruído com os elementos definidos em portaria para o licenciamento da obra, com exceção dos seguintes:
  - a) Apólice de seguro de acidentes de trabalho, apólice de seguro de construção, plano de segurança e saúde e alvará de construção civil;
  - b) Estimativa do custo total da obra;
  - c) Calendarização da execução da obra;
  - d) Livro de Obra;
  - e) Projeto de estabilidade, abastecimento de água e drenagem de águas residuais (saneamento e pluviais), sendo substituído por termo de responsabilidade passado por técnico legalmente habilitado para o efeito, em que este se responsabiliza pelos aspetos e características estruturais da obra realizada, bem como pelo correto funcionamento das redes de abastecimento de água e drenagem de águas residuais;
  - f) Projeto de alimentação e distribuição de energia elétrica ou ficha eletrotécnica, caso o edifício já se encontre alimentado diretamente pela rede de distribuição e disso seja apresentada a respetiva prova;
  - g) Projeto de ITED, sendo substituído por termo de responsabilidade de execução das instalações telefónicas de telecomunicações ou documento comprovativo de que o edifício já se encontra ligado à rede pública e disso faça prova;
  - h) Estudo de comportamento térmico, caso o requerente apresente certificado energético;
  - i) Projeto de acondicionamento acústico, caso o requerente apresente avaliação acústica;
  - j) Documento comprovativo da prestação de caução, quando aplicável;
  - k) Projeto de instalação de gás, sendo substituído por certificado de inspeção de instalação de gás que ateste que o edifício é servido pela rede de gás.
2. O disposto no número anterior, não prejudica as exigências legais especificamente dirigidas ao exercício de atividades económicas sujeitas a regime especial, que se pretendam instalar nos edifícios a legalizar.
3. Poderá dispensar-se a apresentação de alguns dos elementos referidos na portaria e ou no n.º 1, desde que à data da construção não houvesse previsão legal da sua exigência ou desde que devidamente justificado e fundamentado.





4. Na situação referida no número anterior, competirá ao requerente fazer prova bastante da data da realização da operação urbanística, nos termos e de acordo com o estatuído no artigo 31º deste regulamento.

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

### **Artigo 53.º**

#### **Deliberação e título da legalização**

1. A deliberação final do procedimento de legalização, a que se refere o n.º 2 do artigo 51º, culminará com o deferimento da licença de obras de edificação.

2. Quando houver lugar a legalização da utilização ou de alteração da utilização, a mesma é precedida de vistoria municipal, podendo ser substituída por termo de responsabilidade de técnico legalmente habilitado para o efeito, nos termos da lei sobre a qualificação profissional dos técnicos subscritores de projetos, que culminará com a comunicação da utilização e respetivas taxas (licenciamento e utilização).

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

4. Caso da vistoria não resulte a necessidade de efetuar obras de correção ou adaptação no edifício, a deliberação final, sempre com menção expressa de que o edifício a que respeita foi objeto de legalização, constitui título bastante para a utilização do imóvel ou fração.

5. Em tudo o que se mostrar adequado podem ser utilizados os modelos constantes dos Anexos XII a XV da Portaria nº 71-B/2024, de 27 de fevereiro.

### **Artigo 54.º**

#### **Legalização oficiosa**

1. Nos casos em que os interessados não promovam as diligências necessárias à legalização voluntária das operações urbanísticas nos termos do RJUE e dispondo-se de informação e ou elementos que permitam a sua análise, a Câmara Municipal pode proceder oficiosamente à



legalização, sempre que a ilegalidade resulte da falta de procedimento de controlo prévio necessário e desde que o edificado não careça de obras de correção ou alteração.

2. O recurso à legalização oficiosa deve ser notificado ao proprietário do imóvel, não podendo ser determinado, caso este a ela expressamente se oponha, no prazo de 15 dias a contar da notificação.

3. Havendo oposição do proprietário, devem ser ordenadas ou retomadas as medidas de reposição da legalidade urbanística adequadas ao caso concreto, nos termos do RJUE.

4. Pode igualmente ser promovida a legalização oficiosa quando a ilegalidade resulte de ato de controlo preventivo que tenha sido declarado nulo ou anulado e a respetiva causa de nulidade ou anulação já não se verifique no momento da legalização e desde que esta possa ocorrer sem a necessidade de realização de quaisquer obras.

5. No caso referido no número anterior, são aproveitados todos os projetos que instruíram o ato de controlo preventivo anulado ou declarado nulo.

6. À legalização oficiosa são aplicáveis, com as devidas adaptações, as demais normas previstas no presente regulamento.

7. O título emitido na sequência de legalização oficiosa deve referir expressamente que o ato é efetuado sob reserva de direitos de terceiros.

## **CAPÍTULO VII**

### **TAXAS PELA REALIZAÇÃO, REFORÇO E MANUTENÇÃO DE INFRAESTRUTURAS URBANÍSTICAS**

#### **Artigo 55.º**

##### **Âmbito de aplicação**

1. A taxa pela realização, manutenção e reforço de infraestruturas urbanísticas é devida, quer nas operações de loteamento, quer em obras de edificação, nomeadamente as referentes a construções, reconstruções, ampliações ou alterações, nos termos do previsto no Regime Geral das Taxas das Autarquias Locais, aprovado pela Lei nº 53-E/2006, de 29 de dezembro, na sua redação atual.
2. Aquando da emissão da licença ou do pagamento das taxas, no caso da comunicação prévia, relativa a obras de edificação, não são devidas as taxas referidas no número anterior se as



mesmas já tiverem sido pagas previamente na correspondente operação de loteamento e ou obras de urbanização em que se integrem.

### **Artigo 56.º**

#### **Taxa Municipal de Urbanização (TMU)**

A taxa devida pela realização, reforço e manutenção de infraestruturas urbanísticas, nos loteamentos urbanos, nos edifícios contíguos e funcionalmente ligados entre si, nas construções com impacte semelhante a loteamento e nas construções fora de loteamentos urbanos é determinada nos termos do disposto na Tabela de Taxas anexa, devendo, em matéria de coeficiente de localização, atender-se aos indicadores previstos na Tabela de Taxas, considerando-se, para integração desses indicadores, a localização mencionada no registo predial do prédio da pretensão.

### **Artigo 57.º**

#### **Alterações**

1. Nas alterações de edificações ou loteamentos já licenciados, admitidos, comunicados ou devidamente legalizados, será devida Taxa Municipal de Urbanização (TMU), que resulta da diferença entre a taxa total devida após a introdução de alterações, subtraído o valor da taxa que seria atualmente devida sem a alteração introduzida, sendo ambas as taxas calculadas de acordo com a mesma fórmula.
2. No cômputo das deduções não serão tidas em consideração as construções preexistentes em estado de ruína nem as que se destinem a ser demolidas no âmbito da operação urbanística em apreço.
3. No caso de alteração de loteamentos anteriormente aprovados, nos quais não tenha sido fixado o número de unidades de ocupação por uso e lote, considerar-se-á que o número de unidades de ocupação anteriormente aprovadas correspondem ao número inteiro que resultar do quociente da respetiva área bruta afeta à respetiva finalidade dividida por 125m<sup>2</sup>.
4. Caso o valor resultante da aplicação do disposto no número anterior seja negativo, não há lugar a devolução de qualquer quantia.



## **Artigo 58.º**

### **Renovações**

1. O deferimento de nova licença ou a entrega de nova comunicação prévia, na sequência de pedido de renovação de licença ou de comunicação prévia, nas situações referidas na alínea d) do n.º 3 do artigo 71.º do RJUE, na sua redação atual, não implica o pagamento da Taxa Municipal de Urbanização (TMU) prevista neste regulamento.
2. Nos restantes casos em que seja devida, será liquidada a compensação calculada nos termos dos artigos anteriores, deduzida dos montantes eventualmente pagos a título de compensação, nos termos deste regulamento ou de regulamentos anteriores, pela operação urbanística em causa.

## **CAPÍTULO VIII**

### **COMPENSAÇÕES**

## **Artigo 59.º**

### **Áreas para espaços verdes e de utilização coletiva, infraestruturas viárias, equipamentos e habitação pública**

Os projetos de loteamento e os pedidos de licenciamento ou comunicação prévia de obras de edificação quando respeitem a edifícios contíguos e funcionalmente ligados entre si nas condições referidas no artigo 12.º deste regulamento, devem prever áreas destinadas à implantação de espaços verdes e de utilização coletiva, infraestruturas viárias, equipamentos e habitação pública, de acordo com o previsto em Plano Municipal de Ordenamento do Território (PMOT) aplicável em vigor.

## **Artigo 60.º**

### **Cedências**

1. Os interessados na realização de operações de loteamento urbano cedem, gratuitamente, à Câmara Municipal, parcelas de terreno para espaços verdes e equipamentos de utilização coletiva e habitação pública e as infraestruturas urbanísticas que, de acordo com a lei e a licença ou comunicação prévia, devam integrar o domínio Municipal, integração que se fará nos termos do artigo 44.º do RJUE, na sua redação atual.
2. O disposto no número anterior é ainda aplicável aos pedidos de licenciamento ou comunicação prévia de obras de edificação, nas situações referidas no artigo 11.º do presente regulamento.





3. Só será aceite a cedência de áreas para zonas verdes ou equipamento desde que as mesmas, pela sua extensão, localização, configuração ou topografia, permitam uma efetiva fruição por parte da população residente ou pelo público em geral, não sendo aceites áreas sobrantes que constituam meros jardins de enquadramento ou embelezamento das construções, as quais, em regra, devem ser integradas nos respetivos lotes.

### **Artigo 61.º**

#### **Compensação**

1. Se o prédio em causa já estiver dotado de infraestruturas urbanísticas ou não se justificar a localização de qualquer equipamento ou espaços verdes e de utilização coletiva ou habitação pública no mesmo prédio, não há lugar a cedências para esses fins, ficando, no entanto, o proprietário obrigado ao pagamento de uma compensação ao município, nos termos do n.º 4 do artigo 44.º do RJUE, na sua redação atual, e dos artigos seguintes.
2. A compensação poderá ser paga em numerário ou espécie, através da cedência de lotes, prédios urbanos, edificações ou prédios rústicos.
3. Quando a compensação for paga em espécie, os prédios cedidos integram-se no domínio municipal, nos termos do artigo 44.º do RJUE, na sua redação atual.
4. A Câmara Municipal reserva o direito de não aceitar a compensação em espécie, sempre que tal se mostre inconveniente para a prossecução do interesse público.
5. Às alterações das licenças de loteamento, existentes à data da entrada em vigor do Regulamento do Plano Diretor Municipal [revisão de 2015], cujos lotes tenham sido destinados a moradias unifamiliares e desde que mantenham esta tipologia, não se aplica o disposto nos números anteriores.

### **Artigo 62.º**

#### **Cálculo do valor da compensação em numerário**

O valor, em numerário, da compensação a pagar ao Município será determinado de acordo com a fórmula prevista na Tabela de Taxas anexa, aplicando-se o disposto na parte final do n.º 2 do artigo 58.º do presente regulamento.



### **Artigo 63.º**

#### **Compensação pela não cedência de lugares para estacionamento público**

Para efeitos do disposto no nº 6 do artigo 68º do Regulamento do Plano Diretor Municipal, a não criação de lugares de estacionamento público está sujeita ao pagamento de uma compensação de acordo com a seguinte fórmula:

$$C = V \times CL \times N.$$

Em que:

C – Corresponde ao valor do montante total da Compensação devida ao Município pela não criação de lugares para estacionamento público, expresso em Euros;

V – Valor correspondente ao previsto na Tabela de taxas anexa.

CL – Coeficiente de Localização, estabelecidos na tabela de taxas anexa.

N – Número de lugares não criados.

### **Artigo 64.º**

#### **Índices**

Nas áreas de zonamento, classificadas nas cartas do PDM, onde não estão previstos índices de utilização, deverá ser considerado o índice de 0,75, designadamente nos “solos urbanizáveis destinados a espaços de atividades económicas”.

### **Artigo 65.º**

#### **Cálculo do valor da compensação em numerário nos edifícios contíguos e funcionalmente ligados entre si**

O preceituado no artigo anterior é também aplicável ao cálculo do valor da compensação em numerário nos edifícios contíguos e funcionalmente ligados entre si, geradores de impacto semelhante a uma operação de loteamento.

### **Artigo 66.º**

#### **Compensação em espécie**

1. Feita a determinação do montante total da compensação a pagar, se se optar por realizar esse pagamento em espécie, haverá lugar à avaliação dos terrenos ou imóveis a ceder ao município, e o seu valor será obtido com recurso ao seguinte procedimento:



- a) A avaliação será efetuada por uma comissão composta por três elementos, sendo dois nomeados pela Câmara Municipal e o terceiro indicado pelo promotor da operação urbanística;
- b) As decisões da comissão serão tomadas por maioria absoluta dos votos dos seus elementos.
2. Quando se verificarem diferenças entre o valor calculado para a compensação devida em numerário e o valor dessa compensação a entregar em espécie, as mesmas serão liquidadas da seguinte forma:
  - a) Se o diferencial for favorável ao município, será o mesmo pago em numerário pelo promotor da operação urbanística;
  - b) Se o diferencial for favorável ao promotor, ser-lhe-á o mesmo devolvido, em numerário, pelo município.
3. Se o valor proposto no relatório final da comissão referida na alínea a) do n.º 1 não for aceite pela Câmara Municipal ou pelo promotor da operação urbanística, manter-se-á a obrigação do pagamento, determinado nos termos do artigo 62º, em numerário

#### **Artigo 67.º**

##### **Alterações**

1. Nas alterações de loteamentos já licenciados, admitidos, comunicados ou devidamente legalizados e dos edifícios contíguos e funcionalmente ligados entre si, geradores de impacto semelhante a uma operação de loteamento, será devida compensação, que resulta da diferença entre o montante de compensação com a introdução da alteração, subtraído o valor do montante de compensação sem a alteração introduzida, sendo ambas calculadas de acordo com a mesma fórmula.
2. No cômputo das deduções não serão tidas em consideração as construções preexistentes em estado de ruína nem as que se destinem a ser demolidas no âmbito da operação urbanística em apreço.

#### **Artigo 68.º**

##### **Serventias de acesso ao interior dos lotes ou parcelas**

1. A criação de acessos a partir da via pública para veículos ou para peões devem ser independentes, e deve ser planeada e executada de modo a garantir que a respetiva interceção não afete a



continuidade do espaço público e garanta condições de circulação seguras e confortáveis para os peões.

2. Os acessos criados a partir da via pública devem garantir ainda as condições previstas na legislação que regulamenta as questões relacionadas com as acessibilidades para pessoas com mobilidade condicionada.
3. Os acessos aos parques de estacionamento das edificações devem possuir portões, não podendo o movimento de abertura ou fecho atingir o espaço público.
4. Por cada lote ou parcela destinada a edificação poderá ser estabelecida uma serventia de acesso automóvel ao seu interior, com a extensão máxima de 5 metros frente ao arruamento.
5. Por cada acesso, ou fração, além do referido no número anterior, desde que tal seja permitido, será devida uma compensação equivalente ao custo por m<sup>2</sup> de construção definido anualmente por portaria, nos termos do Decreto-Lei n.º 141/88, de 22 de abril, para o município.

## **CAPÍTULO IX DISPOSIÇÕES ESPECIAIS**

### **Artigo 69.º Legalizações**

1. Os pedidos de legalização no âmbito de obras de edificação estão sujeitos ao pagamento das taxas fixadas na Tabela de Taxas anexa, correspondentes ao procedimento de licenciamento.
2. Ficam igualmente sujeitas ao pagamento das taxas previstas na tabela referida no número anterior, as utilizações ou alterações às mesmas, correspondentes ao procedimento de comunicação prévia com prazo.

### **Artigo 70.º**

#### **Pedido de Informação Prévia (PIP)**

1. Os pedidos de informação prévia no âmbito de operações de loteamento, obras de urbanização ou obras de edificação e ou demolição, estão sujeitos ao pagamento das taxas fixadas na Tabela de Taxas anexa.
2. Os pedidos de informação prévia qualificada, submetidos no âmbito do n.º 2 do artigo 14.º do RJUE, estão ainda sujeitos ao pagamento das taxas previstas, na tabela de taxas anexa, para as operações urbanísticas tituladas pelo PIP qualificado, a liquidar com a informação favorável ao pedido, que deve





ser realizado e comprovado até ao momento da comunicação a que se refere o artigo 48º deste regulamento.

### **Artigo 71.º**

#### **Pedido de operação de destaque**

O pedido autónomo de destaque de parcela está sujeito ao pagamento das taxas fixadas na Tabela de Taxas anexa.

### **Artigo 72.º**

#### **Vistorias**

1. A realização de vistorias no âmbito do RJUE está sujeita ao pagamento das taxas fixadas na Tabela de Taxas anexa.
2. A realização de vistorias no âmbito de legislação específica está sujeita ao pagamento das taxas fixadas na mesma tabela de taxas referida no número anterior.
3. A realização de vistorias para efeito de receção provisória ou definitiva de obras de urbanização está sujeita ao pagamento das taxas fixadas na tabela de taxas antes referida.
4. Pela vistoria de segurança é devida a taxa prevista na tabela de taxas mencionada.
5. A realização de vistorias para efeitos de utilização de estabelecimentos hoteleiros ou meios complementares de alojamento turístico, e no âmbito dos estabelecimentos de alojamento local, nos termos previstos no artigo 8.º do Decreto-Lei nº 128/2014, de 29 de agosto, na sua redação atual, está sujeita ao pagamento das taxas previstas nos capítulos respetivos da tabela de taxas anexa.
6. Pela realização de auditoria de classificação dos empreendimentos turísticos é devida a taxa prevista na Tabela de Taxas referida.
7. Nas situações previstas nos números anteriores, acresce às taxas municipais que se mostrem devidas, o valor que se mostre definido legalmente pela intervenção de outras entidades que devam participar das vistorias, se esse for o caso.

### **Artigo 73.º**

#### **Caução em caso de licença parcial para construção de estrutura**

1. Quando a caução prevista no RJUE, no caso de licença parcial para construção da estrutura, para assegurar os custos da demolição da estrutura até ao piso de menor cota, for prestada por garantia



bancária ou por seguro-caução deve ser respeitado o modelo constante do Anexo do presente regulamento.

2. A caução referida no número anterior deve ser prestada nos 5 dias imediatos à notificação do deferimento da licença parcial e apenas pode ser libertada com o deferimento da licença de construção.

3. A caução referida no número anterior será calculada nos termos seguintes:

valor da caução =  $a \times v \times C$  + IVA à taxa em vigor,

em que:

$a = 0,05$  para obras de demolição e  $0,02$  para obras de escavação e contenção periférica;

$v$  (m<sup>3</sup>) = volume total da construção a demolir acima e abaixo da cota de soleira e ou volume de escavação;

$C$  (€) = Custo por metro quadrado a fixar anualmente por portaria publicada para efeitos do disposto no artigo 39.º e alínea d) do n.º 1 e n.º 3 do artigo 62.º do Código do Imposto Municipal sobre Imóveis (CIMI), pela Comissão Nacional de Avaliação de Prédios Urbanos.

#### **Artigo 74.º**

##### **Caução em caso de demolição, escavação e contenção periférica**

1. Quando a caução prevista no RJUE para reposição do terreno nas condições em que se encontrava antes do início de trabalhos de demolição, de escavação ou contenção periférica, for prestada por garantia bancária ou por seguro-caução deve ser respeitado o modelo constante do Anexo do presente regulamento.

2. A caução referida no número anterior deve ser prestada após a Câmara ter verificado estarem garantidos os pressupostos para permitir a execução dos trabalhos e apenas pode ser libertada com o deferimento da licença de obras.

3. À caução referida no n.º 1 aplica-se o disposto no n.º 3 do artigo anterior.

#### **Artigo 75.º**

##### **Técnicos**

1. Os técnicos a que se refere o n.º 3 do artigo 10.º do RJUE, que se encontrem inscritos em associação pública de natureza profissional, devem fazer prova da validade da sua inscrição com a indicação do código da verificação das competências profissionais emitido pela respetiva associação com a apresentação do requerimento inicial.



2. Sempre que o técnico responsável pela direção técnica de uma obra, por qualquer circunstância devidamente justificada, deixe de a dirigir, deve comunicar esse facto à Câmara Municipal e efetuar registo do mesmo no respetivo livro de obra.
3. Na falta da comunicação referida no número anterior, considera-se, para todos os efeitos, que a obra continua a ser dirigida por aquele técnico.
4. Com a renúncia prevista no n.º 2, deve ser suspensão de imediato a execução dos trabalhos que estejam em curso, até à substituição, devidamente comunicada, do técnico renunciante, sob pena de incorrer o promotor em infração contraordenacional.

#### **Artigo 76.º**

##### **Assuntos administrativos**

Os atos e operações de natureza administrativa, a praticar no âmbito das operações urbanísticas, estão sujeitos ao pagamento das taxas fixadas nas tabelas de taxas municipais que se mostrem aplicáveis.

#### **CAPÍTULO X**

#### **ISENÇÕES E REDUÇÕES DE TAXAS**

#### **Artigo 77.º**

##### **Isenção e redução de taxas**

1. Estão isentas do pagamento de taxas previstas na tabela de taxas anexa ao presente regulamento e que dele é parte integrante:
  - a) As pessoas coletivas de direito público ou de direito privado às quais a lei confira tal isenção.
  - b) Os jovens cuja idade não ultrapasse os 35 anos ou, no caso de casais, se somada não ultrapasse os 65 anos, em caso de operações urbanísticas destinadas à sua habitação própria e permanente, excetuando as operações de loteamento, na condição de a manter por um período de 10 anos (condição a fixar no título de utilização).
  - c) As pessoas com grau de incapacidade permanente igual ou superior a 60%, reconhecida em atestado multiusos, em caso de operações urbanísticas relacionadas com a sua habitação própria e permanente, excetuando as operações de loteamento, na condição de a manter por um período de 10 anos (condição a fixar no título de utilização);



d) A emissão de certidão relativa à regularização de moradas ou residência de pessoas singulares ou sede e pessoas coletivas que resultem de uma ação da Câmara Municipal decorrente de uma alteração de toponímia.

2. Podem estar isentas do pagamento de taxas:

a) As ações de reabilitação urbana de edifícios ou frações existentes, localizados em ARU, exceto em caso de legalizações e construções inseridas em loteamento com aumento de área de construção, não se aplicando à taxa municipal de urbanização e compensações;

b) As associações religiosas, culturais, desportivas e recreativas e as instituições particulares de solidariedade social, desde que legalmente constituídas, para intervenção na área do município, e quando as pretensões visem a prossecução dos fins das entidades requerentes, aferidos em presença dos respetivos estatutos, mediante pedido devidamente fundamentado e/ou por contratualização;

c) Nas situações previstas no n.º 3 do artigo 25.º do Regime Jurídico de Urbanização e Edificação (RJUE), quando os encargos suportados pelo requerente na realização das infraestruturas urbanísticas que venham a beneficiar terceiros, forem, comprovadamente, superiores ao valor das taxas devidas, mediante parecer dos serviços competentes.

3. As taxas podem ser reduzidas:

a) Até 50%, em caso de entidades que na área do Município prossigam fins de relevante interesse público, desde que devidamente fundamentado, e de pessoas singulares a quem seja reconhecida insuficiência económica, devidamente fundamentada e instruída nos termos da legislação em vigor;

b) De 25% a 80%, a definir em função da operação urbanística, da atividade desenvolvida e das repercussões económicas ao nível do Município, em caso de pessoas singulares ou coletivas que realizem operações urbanísticas potenciadores da manutenção/criação de emprego ou dinamizadoras do tecido empresarial em função das suas características/especificidades ou da inovação ou envergadura da operação/investimento realizado, desde que tais atividades tenham reflexo no concelho;

c) Em 25%, a taxa prevista na Tabela de Taxas anexa a este regulamento para operações urbanísticas destinadas a atividades ligadas ao Turismo, Ambiente, Agricultura e Pecuária;

d) Em 10%, por cada dez postos de trabalho a criar no Município de Gondomar, no primeiro ano após o início da atividade, devendo a mesma manter-se em funcionamento, nessas condições, por um período mínimo de cinco anos;





e) Nas situações previstas no n.º 3 do artigo 25.º do RJUE, na mesma proporção dos encargos, que, comprovadamente, o requerente terá com a realização das infraestruturas urbanísticas que venham a beneficiar terceiros, mediante parecer dos serviços competentes.

4. A edificação e reabilitação urbana de habitação acessível, habitação a custos controlados e/ou habitação social, pode ficar dispensada do pagamento da taxa municipal de urbanização e/ou compensação, e restantes taxas relativas às operações urbanísticas, desde que enquadradas nos respetivos regimes jurídicos aplicáveis.

5. As isenções e reduções previstas nos números anteriores não se aplicam às taxas de apreciação previstas na Tabela de Taxas anexa ao presente regulamento para cada procedimento.

6. Os benefícios aqui previstos devem ser comprovados através de documento idóneo, a apresentar anualmente, durante o mês de dezembro, sendo que o incumprimento das condições de atribuição obriga a restituir o valor respetivo, nos termos gerais de direito.

7. Em situações excecionais, nomeadamente decorrentes de catástrofe ou acidente natural, por razões ponderosas de natureza social ou de relevante interesse coletivo, pode a Câmara Municipal deliberar conceder, mediante pedido devidamente fundamentado, isenções ou reduções não expressamente previstas neste artigo.

### **Artigo 78.º**

#### **Requerimento de isenção ou redução de taxas**

1. Os pedidos de isenção ou redução das taxas previstas na Tabela de Taxas anexa a este regulamento são requeridos por escrito, devidamente fundamentados e acompanhados dos documentos comprovativos da fundamentação apresentada.

2. O requerimento deve ser apresentado no prazo de 15 dias, a contar da notificação dos atos administrativos permissivos ou dentro do prazo legalmente previsto, ou concedido, para o interessado requerer os respetivos títulos, sob pena de caducidade.

3. Em caso de insuficiência económica deve a mesma ser comprovada nos termos da lei sobre apoio judiciário.

### **Artigo 79.º**

#### **Competência**

Compete à Câmara Municipal, com faculdade de delegação no Presidente da Câmara e de subdelegação em membro do executivo municipal, reconhecer as isenções ou reduções previstas no presente regulamento.



## **Artigo 80.º**

### **Pagamento em prestações**

1. O Presidente da Câmara Municipal, a requerimento devidamente fundamentado do interessado, poderá autorizar o pagamento diferido em prestações do valor das taxas e compensações liquidadas.
2. A autorização referida no número anterior fica sujeita às seguintes condições:
  - a) O prazo para o pagamento integral não poderá exceder o prazo fixado na licença ou na comunicação prévia para a realização da operação urbanística, nem se prolongar para data posterior à da utilização ou da receção provisória das obras de urbanização, consoante os casos;
  - b) Tratando-se de procedimento de licenciamento, a primeira prestação será devida no prazo de 10 dias após a comunicação do deferimento do pagamento em prestações;
  - c) Tratando-se de procedimento de comunicação prévia, a primeira prestação será devida no prazo de 10 dias após a comunicação do deferimento do pagamento em prestações, mas nunca antes de 60 dias, contados do termo do prazo para a notificação a que se refere a alínea a) do n.º 2 do artigo 11.º do RJUE, ou até à data do início dos trabalhos, comunicada pelo requerente, se inferior a este;
  - d) Deve ser prestada caução, sobre os valores em dívida, nos termos do artigo 54.º do RJUE;
  - e) A falta de pagamento de qualquer das prestações, nos prazos fixados, implica o vencimento imediato de todas as prestações em dívida, acrescido de juros de mora à taxa legal em vigor.

## **CAPÍTULO XI**

### **DISPOSIÇÕES FINAIS E COMPLEMENTARES**

## **Artigo 81.º**

### **Prazos**

Para os efeitos previstos neste regulamento, os prazos contam-se de acordo com a previsão do artigo 87.º do Código do Procedimento Administrativo, excepcionando-se desta regra a contagem efetuada nas situações previstas no artigo 71.º, n.º 6 do RJUE, na sua redação atual, que é feita de acordo com o disposto no artigo 279.º do Código Civil.



## **Artigo 82.º**

### **Autoliquidação**

1. Enquanto não estiver em funcionamento o sistema informático a que se refere o artigo 8.º-A do RJUE, devem os serviços oficialiar ao comunicante, após a entrega da comunicação prévia, o valor resultante da liquidação das taxas devidas pela respetiva operação urbanística, efetuada ao abrigo da Tabela de Taxas anexa.
2. Se antes de realizada a comunicação prevista no número anterior, o comunicante optar por efetuar a autoliquidação das taxas devidas pela operação urbanística comunicada, os serviços disponibilizarão os regulamentos e demais elementos que necessários se tornem à efetivação daquela iniciativa.
3. Caso venham os serviços a apurar que a autoliquidação realizada pelo comunicante não se mostra correta, deve o mesmo ser notificado do valor correto de liquidação e respetivos fundamentos, assim como do prazo para pagamento do valor que se vier a apurar estar em dívida.

## **Artigo 83.º**

### **Contraordenações**

1. Sem prejuízo do disposto no artigo 98.º do RJUE, na sua redação atual, são puníveis como contraordenação a prática, ou a omissão, de atos ou factos que violem as disposições previstas no presente regulamento.
2. As contraordenações previstas no número anterior são puníveis com coima graduada de 50,00€ até ao máximo de 2.500,00€, no caso de pessoa singular, e de 500,00€ até 5.000,00€, no caso de pessoa coletiva.
3. A tentativa e a negligência são puníveis, aplicando-se, no demais, o disposto no Regime Geral de Contraordenações (RGCO) em vigor.

## **Artigo 84.º**

### **Notificações e comunicações**

Sem prejuízo do referido no artigo 121.º do RJUE, na sua redação atual, as notificações e comunicações aos interessados, nomeadamente as que imponham deveres, sujeições ou sanções, que extingam ou diminuam direitos ou que afetem interesses legalmente protegidos, quando efetuadas via postal, devem sê-lo sob registo de correio.



## **Artigo 85.º**

### **Dúvidas e omissões**

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

## **Artigo 86.º**

### **Aplicação no tempo**

Sem prejuízo dos atos já praticados, as disposições deste regulamento e da sua tabela de taxas aplicam-se aos procedimentos iniciados antes da respetiva entrada em vigor e que se encontrem pendentes.

## **Artigo 87.º**

### **Norma revogatória**

Com a entrada em vigor do presente regulamento são revogados:

- a) O Regulamento Municipal de Urbanização e Edificação (RMUE) aprovado em Sessão da Assembleia Municipal de Gondomar de 20 de fevereiro de 2017, com as alterações aprovadas em Sessão do mesmo órgão, de 29 de junho de 2021;
- b) Os artigos 15º e 24º do Regulamento e Tabela de Taxas e Licenças do Município de Gondomar (RTL) em vigor e o Capítulo XX da respetiva tabela de taxas;
- d) Todas as normas e taxas constantes de regulamentos municipais aprovados pelo Município de Gondomar em momento anterior, que estejam em contradição ou não sejam compatíveis com as disposições do presente regulamento ou da sua tabela de taxas.

## **Artigo 88.º**

### **Remissões**

As remissões feitas no presente regulamento e na tabela de taxas anexa, para preceitos legais que venham, entretanto, a ser revogados ou alterados, consideram-se automaticamente feitas para os novos preceitos e diplomas que os substituam.





### **Artigo 89.º**

#### **Entrada em vigor**

O presente regulamento entra em vigor no dia seguinte ao da sua publicação.



**Anexo****Modelo de caução (artigos 73º e 74º)****Condições particulares a constar das apólices de seguro-caução**

A (companhia de seguros), com sede em....., matriculada na Conservatória do Registo Comercial de ....., com o capital social de....., presta a favor da Câmara Municipal de Gondomar e ao abrigo de contrato de seguro - caução celebrado com (tomador do seguro), garantia à primeira solicitação, no valor de ....., destinada a garantir a boa execução das obras de urbanização do loteamento (n.º Processo e n.º de Alvará de Loteamento)/Construção (n.º Processo) / a reposição do terreno nas condições em que se encontrava antes do início dos trabalhos de escavação e contenção periférica / a demolição da estrutura até ao piso de menor cota em caso de indeferimento referente ao processo de construção n.º (n.º Processo), sito em ....., Freguesia de.....

A companhia de seguros obriga -se a pagar aquela quantia, nos cinco dias úteis seguintes à primeira solicitação escrita da Câmara Municipal de Gondomar, sem quaisquer reservas, sem que esta tenha de justificar o pedido e sem que a primeira possa invocar em seu benefício quaisquer meios de defesa relacionados com o cumprimento das obrigações que o (tomador de seguro) assume com o licenciamento referido.

A companhia de seguros renuncia irrevogavelmente ao benefício de excussão prévia e obriga -se a honrar a presente garantia à primeira solicitação, não podendo opor à Câmara Municipal de Gondomar quaisquer exceções relativas ao contrato de seguro -caução celebrado entre esta e o tomador do seguro.

A garantia prestada pela presente apólice entra em vigor a ...../...../....., sem necessidade de qualquer notificação.

A presente garantia, à primeira solicitação, não pode em qualquer circunstância ser revogada ou denunciada, mantendo -se em vigor até que seja declarado por escrito o seu cancelamento pela Câmara Municipal de Gondomar, depois de homologada a receção definitiva das obras garantidas.

Data .....



### **Condições particulares a constar das garantias bancárias**

Câmara Municipal de Gondomar

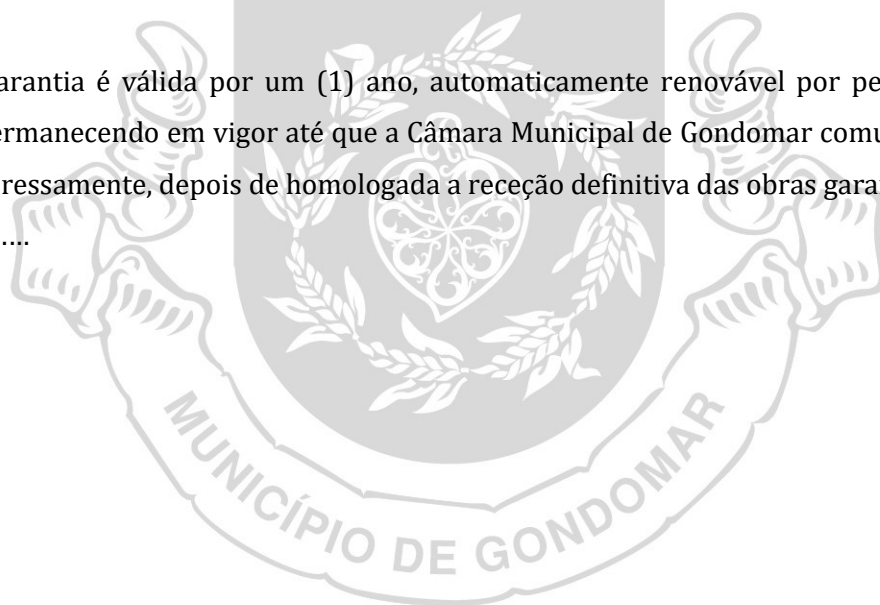
Garantia bancária n.º.....

A/O (identificação da dependência bancária e morada), vem a pedido do Sr.(a) /Firma (nome, identificação fiscal e morada), constituir a favor da Câmara Municipal de Gondomar, uma Garantia Bancária destinada a garantir a reposição do terreno nas condições em que se encontrava antes do início dos trabalhos de escavação e contenção periférica, referente ao processo de construção n.º (n.º Processo), sito em....., freguesia de....., no valor de.....€ (por extenso).

Nos termos da presente Garantia a entidade pagará até ao montante acima garantido e contra o simples pedido formulado por escrito, qualquer verba que a Beneficiária reclame, quando alegue o incumprimento das obrigações objeto desta Garantia, assumidas pela Ordenante perante a Beneficiária.

A presente Garantia é válida por um (1) ano, automaticamente renovável por períodos iguais e sucessivos, permanecendo em vigor até que a Câmara Municipal de Gondomar comunique que dela prescinde expressamente, depois de homologada a receção definitiva das obras garantidas.

Data, .....



# ANEXO I

## TABELA DE TAXAS

Artº.	Designação	Valor (Euros) 2026
	<b>CAPÍTULO I</b>	
	<b>URBANIZAÇÃO E EDIFICAÇÃO (RMUE)</b>	
	<b>D.L. 555/99, de 16 de dezembro, na sua atual redação</b>	
	<b>Secção I</b>	
	<b>Taxa devida pela licença ou pela comunicação prévia de loteamento e/ou de obras de urbanização</b>	
1º	Licença ou comunicação prévia:	
	a) Com consulta pública	121,50 €
	b) Sem consulta pública	42,55 €
2º	Acredita ao montante referido no número anterior:	
	a) Por cada unidade de ocupação	19,45 €
	b) Percentagem sobre o valor orçamentado para os trabalhos de pavimentação, drenagem de águas pluviais e obras de arte, quando aplicável; com um valor mínimo correspondente ao valor previsto no artigo 48º desta tabela	5%
	c) Prazo - por cada mês ou fração, quando aplicável	38,90 €
3º	Aditamento à licença ou alterações à comunicação prévia:	
	a) Com consulta pública	121,50 €
	b) Sem consulta pública	30,40 €
4º	Acredita ao montante referido no número anterior:	
	a) Por cada unidade de ocupação acrescentada ou alterada	19,45 €
	b) Percentagem sobre o acréscimo do valor orçamentado para os trabalhos de pavimentação, drenagem de águas pluviais e obras de arte, quando aplicável; com um valor mínimo correspondente ao valor previsto no artigo 48º desta tabela.	5%
	c) Prazo - por cada mês ou fração.	42,55 €
5º	Licença obras de urbanização e seus aditamentos, não enquadradas em loteamento.	24,30 €
	a) Acresce ao montante referido no número anterior a percentagem de 5% sobre o valor orçamentado para os trabalhos de pavimentação, drenagem de águas pluviais e obras de arte, com um valor mínimo correspondente ao valor previsto no artigo 48º desta tabela.	
	<b>Secção II</b>	
	<b>Taxa devida pela licença ou pela comunicação prévia para remodelação de terrenos</b>	
6º	Licença ou comunicação prévia	24,30 €
7º	Acredita ao montante referido no número anterior:	
	a) Por cada 100 m <sup>2</sup> ou fração de área de terreno remodelada;	36,40 €
	b) Prazo - por cada mês ou fração.	14,60 €
	<b>Secção III</b>	
	<b>Taxa devida pela licença ou pela comunicação prévia de obras de edificação</b>	
8º	Licença ou comunicação prévia e seus aditamentos - Alterações de revestimento de fachadas (cor e materiais)	27,35 €
9º	Acredita ao montante referido no número anterior:	
	a) Por cada m <sup>2</sup> de área de pavimentos construídos, ampliados, reconstruídos, demolidos ou alterados com área superior a 100 m <sup>2</sup> até 750 m <sup>2</sup>	2,40 €



Artº.	Designação	Valor (Euros) 2026
	b) Por cada m <sup>2</sup> de área de pavimentos construídos, ampliados, reconstruídos, demolidos ou alterados com area superior a 750 m <sup>2</sup>	2,80 €
	c) Por cada m <sup>2</sup> ou fração da área de cada piso, destinada a aumentar a área útil da edificação, projetada sobre espaço público, quando não previsto em loteamento aprovado;	38,90 €
	d) Por cada m.l. de muros de vedação	2,40 €
	e) Por cada m <sup>3</sup> de capacidade de depósitos e tanques de água	0,55 €
	f) Por cada m <sup>3</sup> de capacidade de piscinas	4,30 €
	g) Por cada m <sup>3</sup> de capacidade de reservatórios de combustíveis	4,30 €
	h) Prazo - por cada mês ou fração	18,25 €
10º	Licença ou comunicação prévia de demolição de edificações, quando não integradas noutros procedimentos de licença ou comunicação prévia	24,30 €
11º	Acréscimo ao montante referido no número anterior:	
	a) Por cada piso demolido	24,30 €
	b) Prazo - por cada mês ou fração	17,10 €
12º	Pela autorização Municipal para a instalação de infraestruturas de suporte de estações de radiocomunicações e respetivos acessórios (antenas)	158,00 €
13º	Acréscimo ao montante referido no número anterior:	
	a) Por cada m. l. ou fração da altura relativamente à respetiva base	42,55 €
14º	Licença relativa a implantação de outras infraestruturas em área do domínio público	97,20 €
15º	Acréscimo ao montante referido no número anterior:	
	a) Por cada m. l. ou fração da respetiva extensão ou,	1,85 €
	b) Por cada m <sup>2</sup> ou fração da área ocupada do domínio público.	3,60 €
	c) Prazo - por cada mês ou fração	15,80 €
Observação	A taxa prevista no art. 8.º aplica-se ainda aos procedimentos de pedidos de Alterações de Fachadas (cores e materiais)	
<b>Secção IV</b>		
<b>Taxa devida pela utilização de instalações de armazenamento de produtos de petróleo e de postos de abastecimento de combustíveis</b>		
16º	Emissão do alvará de autorização de utilização de instalações de armazenamento de produtos de petróleo e de postos de abastecimento de combustíveis, com ou sem autorização de exploração de redes de distribuição associadas a reservatórios de GPL com capacidade global inferior a 50m <sup>3</sup> .	30,40 €
17º	Acréscimo ao montante referido no número anterior:	
	a) por cada m <sup>3</sup> de capacidade dos reservatórios de combustíveis	12,50 €
	b) quando inclua autorização de exploração de redes de distribuição, por m. l.	3,60 €
<b>Secção V</b>		
<b>Taxa devida pela emissão de alvarás de autorização de utilização ou suas alterações previstas em legislação específica - Hotelaria . Turismo</b>		
18º	Emissão de alvará de utilização e suas alterações por cada estabelecimento hoteleiro, meio complementar de alojamento turístico, parques de campismo, turismo de natureza, turismo no espaço rural e de hospedagem	24,30 €
19º	Acréscimo por cada m <sup>2</sup> ou fração da área de pavimentos afeta aos estabelecimentos referidos no número anterior	2,40 €
20º	Emissão de alvará de licença para estabelecimentos de recintos de espetáculos e divertimentos públicos	24,30 €
21º	Acréscimo por cada m <sup>2</sup> ou fração da área de pavimentos afeta aos estabelecimentos referidos no número anterior.	2,95 €
<b>Secção VI</b>		

Artº.	Designação	Valor (Euros) 2026
	<b>Taxa devida pela apreciação / instrução de requerimentos ou comunicações</b>	
22º	Apreciação de pedido inicial de licença ou de comunicação prévia para obras de construção, ampliação, alteração, demolição ou reconstrução (com area edificavel - área de construção)	208,90 €
23º	Apreciação de pedido inicial de licença ou de comunicação prévia sem area edificavel / remodelação de terrenos	78,35 €
24º	<i>Apreciação de alterações de revestimento de fachadas (cor e materiais)</i>	31,30 €
25º	Apreciação de alterações (aditamento) ao pedido referido no artº 22º.	62,70 €
26º	Apreciação de pedido inicial de licença ou de comunicação prévia para loteamentos	208,90 €
27º	Apreciação de pedidos de alteração de loteamentos com títulos emitidos	114,90 €
28º	Apreciação de alterações ao pedido referido no artigo 27º	62,70 €
29º	Apreciação de pedido inicial de licença ou de comunicação prévia para obras de urbanização	208,90 €
30º	Apreciação de alterações ao pedido referido no número anterior, com título já emitido	132,75 €
31º	Submissão/Apreciação de elementos instrutórios para utilização, alteração de utilização, com/sem controlo prévio urbanístico. Comunicação prévia de alteração à utilização sem operação urbanística prévia e sem controlo prévio.	73,10 €
32º	Acréscimo ao montante referido no número anterior:	
	a) Por cada unidade de ocupação a mais	26,10 €
	b) Por cada m <sup>2</sup> ou fração da área total de pavimentos	1,25 €
33º	Apreciação de pedido de operação de destaque de parcela e de compropriedade	73,10 €
34º	Apreciação de outros pedidos não enquadráveis nos números anteriores	31,30 €
35º	Apresentação de projetos de especialidades - Apreciação / instrução de projetos de arranjos exteriores (domínio público), resíduos sólidos e águas pluviais (por cada projeto)	31,30 €
36º	Apreciação de pedidos de prorrogação de emissão de licença e/ou de prazo de execução de obra	31,30 €
37º	Apreciação de pedidos de informação simples no âmbito do RJUE, PMOTS, PEOT e de processos existentes, bem como outros pedidos similares	42,55 €
38º	Apreciação de pedido de instalação de infraestruturas de suporte de estações de radiocomunicações e respetivos acessórios (antenas).	261,15 €
39º	Apreciação de pedidos para instalação de Postos de Carregamento de Veículos Elétricos (prestação de serviços)	417,80 €
	<b>Secção VII</b>	
	<b>Taxa devida pela apreciação de pedidos de informação prévia</b>	
40º	Apreciação de pedido de informação prévia para obras de construção, ampliação, alteração, demolição ou reconstrução/pedido de emissão de declaração de renovação do parecer do pedido de informação prévia	156,65 €
	a) Aos pedidos feitos no âmbito do artº 14º nº 2 do RJUE	208,90 €
41º	Apreciação de pedido de informação prévia para loteamentos e alterações aos loteamentos	208,90 €
	a) Aos pedidos feitos no âmbito do artº 14º nº 2 do RJUE	313,40 €
42º	Apreciação de pedido de informação prévia para obras de urbanização ou outros pedidos não enquadráveis nos números anteriores.	104,50 €
Observação	<i>A todos os pedidos enquadráveis nesta secção, decorrentes de um PIP desfavorável será apenas cobrado 50% do valor da taxa de apreciação inicial.</i>	
	<b>Secção VIII</b>	
	<b>Taxas devidas por vistorias</b>	

Artº.	Designação	Valor (Euros) 2026
43º	Vistoria a realizar no âmbito do RJUE, por solicitação do requerente ou imposição legal, para uma unidade de ocupação	66,25 €
	a) Acresce ao montante referido no número anterior por cada unidade de ocupação a mais	15,25 €
44º	Vistoria a realizar para efeitos de receção provisória ou definitiva de obras de urbanização e/ou na sequência de irregularidades detetadas	172,50 €
45º	Vistoria a realizar para verificação de condições de salubridade e/ou segurança - por cada	172,50 €
46º	Vistoria a realizar para efeitos de emissão de licença de utilização relativa a estabelecimentos hoteleiros ou meios complementares de alojamento turístico	172,50 €
47º	Vistoria pela realização de auditoria de classificação dos empreendimentos turísticos	172,50 €
48º	Outras vistorias solicitadas	66,25 €
Observação	<i>As vistorias para efeitos de determinação do nível de conservação dos prédios urbanos ou frações autónomas, para os efeitos previstos em matéria de arrendamento urbano, de reabilitação urbana e de conservação do edificado estão sujeitas às taxas fixadas em diploma próprio.</i>	
	<b>Secção IX</b>	
	<b>Propriedade Horizontal</b>	
49º	Apreciação de pedido inicial de constituição em regime de propriedade horizontal	92,95 €
50º	Apreciação de alterações e retificações propostas ao pedido inicial e subsequentes	46,40 €
51º	Declaração de aprovação de projeto de propriedade horizontal, suas alterações ou retificações	46,40 €
	a) Acresce ao montante referido no número anterior, por fração	20,85 €
	<b>Secção X</b>	
	<b>Assuntos administrativos</b>	
52º	Averbamentos em procedimentos de licenciamento ou de comunicação prévia	39,85 €
53º	Aperfeiçoamentos em resposta a notificações / junção de elementos	11,70 €
54º	Depósito da ficha técnica da habitação e emissão de segunda via - Dec. Lei nº. 68/2004 de 25 de março:	
	a) Pelo depósito de cada ficha técnica da habitação;	13,25 €
	b) Pela emissão de segunda via	16,00 €
	Quando aplicáveis taxas não previstas nesta Secção referentes a assuntos administrativos em matéria de urbanismo, aplicam-se as previstas no Capítulo I da Tabela de Taxas (Prestação de Serviços Administrativos) do RTL	
	<b>Secção XI</b>	
	<b>Taxa devida pelo licenciamento de instalações de armazenamento de produtos de petróleo e postos de combustível e redes de distribuição de gás abastecida por reservatórios de GPL</b>	
	<b>I. Capacidade total dos reservatórios: 100&lt;C&lt;500</b>	
55º	Apreciação dos pedidos de aprovação dos projetos de construção e de alteração	929,00 €
56º	* acresce 10 € por cada 10 m <sup>3</sup> ou fração acima dos 100 m <sup>3</sup>	
57º	Vistorias relativas ao processo de licenciamento	663,60 €
58º	Vistorias para verificação do cumprimento de medidas impostas nas decisões proferidas sobre reclamações	729,90 €
59º	Vistorias periódicas.	1 194,30 €
60º	Repetição de vistoria para verificação das condições impostas	929,00 €
61º	Averbamentos	159,20 €
	<b>II. Capacidade total dos reservatórios: 50&lt;C&lt;100</b>	
62º	Apreciação dos pedidos de aprovação dos projetos de construção e de alteração	796,20 €
63º	Vistorias relativas ao processo de licenciamento	437,95 €

Artº.	Designação	Valor (Euros) 2026
64º	Vistorias para verificação do cumprimento de medidas impostas nas decisões proferidas sobre reclamações	464,40 €
65º	Vistorias periódicas	929,00 €
66º	Repetição de vistoria para verificação das condições impostas	663,60 €
67º	Averbamentos	119,45 €
	<b>III. Capacidade total dos reservatórios: 10&lt;C&lt;50</b>	
68º	Apreciação dos pedidos de aprovação dos projetos de construção e de alteração	663,60 €
69º	Vistorias relativas ao processo de licenciamento	345,05 €
70º	Vistorias para verificação do cumprimento de medidas impostas nas decisões proferidas sobre reclamações	371,60 €
71º	Vistorias periódicas	796,20 €
72º	Repetição de vistoria para verificação das condições impostas	530,85 €
73º	Averbamentos	79,65 €
	<b>IV. Capacidade total dos reservatórios: C&lt;10</b>	
74º	Apreciação dos pedidos de aprovação dos projetos de construção e de alteração	398,10 €
75º	Vistorias relativas ao processo de licenciamento	252,15 €
76º	Vistorias para verificação do cumprimento de medidas impostas nas decisões proferidas sobre reclamações	285,35 €
77º	Vistorias periódicas	464,40 €
78º	Repetição de vistoria para verificação das condições impostas	371,60 €
79º	Averbamentos	59,75 €
80º	Apreciação de projeto de redes de distribuição de gás abastecido por reservatórios GPL, com capacidade global inferior a 50 m <sup>3</sup>	398,10 €
81º	Inspeção periódica à rede de distribuição de gás	398,10 €
82º	Apresentação de projetos de classe B2, conforme anexo III do Decreto - Lei nº 267/2002, de 26 de novembro	132,75 €
	<b>Secção XII</b>	
	<b>Registo Industrial</b>	
83º	Receção de mera comunicação prévia de estabelecimentos Tipo 3	172,50 €
84º	Vistorias de reexame	172,50 €
85º	Vistorias de conformidade	152,70 €
86º	Outras vistorias, incluindo selagem e desselagem de máquinas, aparelhos e demais equipamentos	165,90 €
87º	Apreciação dos pedidos de regularização	172,50 €
88º	Averbamentos	39,85 €
	<b>Secção XIII</b>	
	<b>Taxa pela realização, reforço e manutenção de infraestruturas urbanísticas</b>	
89º	Taxa devida nos loteamentos urbanos, nos edifícios contíguos e funcionalmente ligados entre si e nas construções fora de loteamentos urbanos.	
	A taxa pela realização, manutenção e reforço de infraestruturas urbanísticas (abreviadamente designada por TMU) é fixada para cada unidade territorial em função do custo das infraestruturas e equipamentos gerais a executar pela Câmara Municipal, dos usos e tipologias das edificações, tendo ainda em conta o plano plurianual de investimentos municipais, de acordo com a seguinte fórmula:	
	$TMU = (A \times Ta + N \times Tn) \times U \times L$	
	a) TMU - é o valor, em Euros, da taxa devida ao Município pela realização, manutenção e reforço de infraestruturas urbanísticas;	
	b) A - é a superfície bruta de construção prevista na operação urbanística, tal como é definida nos regulamentos dos PMOT em vigor;	



Artº.	Designação	Valor (Euros) 2026
	c) N - é o número de unidades de ocupação previstas na operação urbanística, considerando-se como unidades de ocupação as partes da construção suscetíveis de serem constituídas como frações autónomas.	
	d) $Ta = (0.01 \times V) + (0.1 \times P)$	
	e) $Tn = 1.2 \times V$	
	f) V= Valor correspondente ao custo por metro quadrado a fixar anualmente por portaria publicada para efeitos do disposto no artigo 39.º e alínea d) do n.º 1 e n.º 3 do artigo 62.º do Código do Imposto Municipal sobre Imóveis (CIMI) X 1.25. Para ano de 2024 o valor de V será de 665.00 € x 1.25 € = 831.25 €	
	g) $P = PPI/AUM$	
	h) PPI (Programa Plurianual de Investimentos) - é o valor médio anual, em euros, do investimento municipal na execução de infraestruturas urbanísticas e equipamentos públicos destinados à educação, saúde, cultura, desporto e lazer, reportados aos últimos quatro anos.	
	i) AUM (Área Urbana ou Urbanizável do Município) - é o somatório das áreas classificadas nos PMOT em vigor como urbanas ou urbanizáveis, em metros quadrados.	
	j) U - é o coeficiente relacionado com a utilização prevista para a(s) unidade(s) de ocupação prevista(s) e tomará os seguintes valores:	
	1 - Habitação e seus anexos	
	1.5 - Comércio, escritório, serviços e equipamento	
	1 - Indústrias ou armazéns	
	l) L - é o coeficiente que traduz a influência da localização da operação urbanística em áreas geográficas diferenciadas, o qual tomará os seguintes valores:	
	1 - nas freguesias de Baguim, Fânzeres, Gondomar (São Cosme), Rio Tinto e Valbom	
	0.5 - nas freguesias de Jovim e S. Pedro da Cova	
	0.25 - nas freguesias de Covelo, Foz do Sousa, Lomba, Medas e Melres	
	0,1 - na freguesia da Lomba, no caso de operações urbanísticas para habitação própria permanente	
	m) O valor de Ta, Tn será atualizado anualmente de acordo com o disposto no nº1 do art.5º do presente regulamento.	
	4 - Caso o valor resultante da aplicação do disposto no número anterior seja negativo, não há lugar a devolução de qualquer quantia.	
	<b>Secção XIV</b>	
	<b>Compensações</b>	
90º	Cálculo do valor da compensação em numerário nos loteamentos	
	1 - O valor, em numerário, da compensação a pagar ao Município será determinado de acordo com a seguinte fórmula:	
	$C = C1 + C2$	
	em que:	
	C - é o valor em Euros do montante total da compensação devida ao Município;	
	C1 - é o valor em Euros da compensação devida ao Município quando não se justifique a cedência, no todo ou em parte, de áreas destinadas a espaços verdes e equipamento de utilização coletiva, bem como para habitação pública e infraestruturas urbanísticas;	
	C2 - é o valor em Euros da compensação devida ao Município quando o prédio já se encontre servido pelas infraestruturas referidas na alínea h) do artigo 2.º do RJUE.	
	2 - O valor de C1 resulta da aplicação da seguinte fórmula:	
	$C1 = (A1 - A2) \times 0.115 \times V \times I \times L$	
	sendo:	

Artº.	Designação	Valor (Euros) 2026
	A1 - é o valor, em metros quadrados, da totalidade da área que deveria ser cedida para espaços verdes e equipamento de utilização coletiva, bem como para habitação pública e infraestruturas urbanísticas, calculado de acordo com os parâmetros atualmente aplicáveis pelos PMOT em vigor.	
	A2 - é o valor, em metros quadrados, da área efetivamente cedida para espaços verdes e de utilização coletiva bem como para habitação pública e infraestruturas urbanísticas.	
	V = Para ano de 2024 o valor de V será de 665.00 € x 1.25 € = 831.25 €	
	I - é o valor ponderado dos índices de utilização previstos em PMOT para a totalidade da área de intervenção. No caso de operações urbanísticas abrangidas por Plano de Urbanização, nos quais não estejam definidos aqueles índices, far-se-á a seguinte correspondência:	
	I = 1.4 nos Espaços Centrais	
	I = 1.1 nos Espaços Residenciais Tipo I e 0,8 nos Espaços Residenciais Tipo II	
	I = 0.6 nos Espaços Urbanos de Baixa Densidade	
	I = 0.75 nos Espaços de Atividades Económicas (artº 64º do RMUE)	
	L - é o coeficiente que traduz a influência da localização da operação urbanística em áreas geográficas diferenciadas, o qual tomará os seguintes valores:	
	1 - nas freguesias de Baguim, Fânzeres, Gondomar (São Cosme), Rio Tinto e Valbom	
	0.5 - nas freguesias de Jovim e S. Pedro da Cova	
	0.25 - nas freguesias de Covelo, Foz do Sousa, Lomba, Medas e Melres	
	0,1 - na freguesia da Lomba, no caso de operações urbanísticas para habitação própria permanente.	
	3 - Cálculo do valor de C2 em Euros:	
	Quando a operação de loteamento preveja a criação de lotes cujas construções a edificar sejam servidas exclusivamente por acessos diretos a estabelecer para arruamento(s) existente(s) e pavimentado(s) será devida uma compensação a pagar ao Município, que resulta da seguinte fórmula:	
	$C2 = 0.5 \times TMU$ (calculada nos termos previstos na secção anterior)	
	4 - Quando o valor de C for negativo, não será devido ao promotor qualquer compensação	
Observações	1. Todas as taxas previstas no presente capítulo, para apreciação do pedido inicial, deverão ser pagas no ato da sua apresentação.	