

EDITAL

MARCO ANDRÉ MARTINS, PRESIDENTE DA CÂMARA MUNICIPAL DE GONDOMAR

Torna público, nos termos do disposto na alínea t) do nº 1 do Artigo 35.º conjugado com o Artigo 56.º da Lei nº 75/2013, de 12 de setembro, que a Assembleia Municipal, em sessão de 29 de junho de 2021, sob proposta da Câmara Municipal, aprovada em reunião realizada no dia 28 de junho de 2021, deliberou aprovar a alteração ao **“Regulamento Municipal de Urbanização e Edificação em vigor no Município de Gondomar”**, com o texto anexo.

Mais torna público, que o referido regulamento entra em vigor após a publicação do presente aviso no Diário da República, podendo o mesmo ser consultado na página eletrónica do Município em www.cm-gondomar.pt e nas Juntas de Freguesia do Município.

Para constar e devidos efeitos se publica o presente edital e outros de igual teor que vão ser afixados nos lugares de estilo.

Gondomar, 01 de julho de 2021

O Presidente da Câmara,



(Dr. Marco Martins)

REGULAMENTO MUNICIPAL DE URBANIZAÇÃO E EDIFICAÇÃO (RMUE)

NOTA JUSTIFICATIVA

A entrada em vigor da nova redação dada ao Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação (RJUE), pelo Decreto-Lei n.º 136/2014, de 9 de setembro, introduziu importantes alterações nos procedimentos de controlo prévio, apostando na sua simplificação e no reforço da participação dos interessados na decisão administrativa, através da redefinição de alguns conceitos e da delimitação de uma nova figura para a comunicação prévia e, em simultâneo, lança um importante desafio aos municípios face à consagração da figura jurídica da legalização.

A necessidade de alteração ao RMUE ocorreu, igualmente, por força da revisão do Plano Diretor Municipal de Gondomar (PDM), pretendendo-se, numa dialética de complementaridade, compatibilizar estes dois instrumentos de manifesto alcance e interesse públicos, com a eficiência a que legitimamente os cidadãos aspiram, visando, assim, uma maior operacionalidade na gestão urbanística Municipal.

É política do município e é do interesse público revitalizar a riqueza do concelho, potenciando o investimento e a fixação dos agentes económicos, tornando o concelho atrativo para a fixação das pessoas que aí queiram viver ou trabalhar e das atividades económicas que aí pretendam instalar-se, combatendo, com isso e em simultâneo, o desemprego e os problemas sociais, num cenário de crise económica como aquele que o país ainda atravessa.

Nesse sentido, de forma visível e consistente, reduziram-se apreciavelmente taxas importantes ao nível da urbanização e edificação, no Regulamento de Taxas e Licenças do Município e alargou-se o âmbito das situações abrangidas pelo instituto da isenção, total ou parcial, do pagamento de taxas, a que se encontram vinculados os sujeitos tributários passivos.

Pretende-se, pois, que o novo RMUE seja o corolário de todas as inovações e alterações legislativas e regulamentares, entretanto verificadas, designadamente da estratégia definida no âmbito do revisto PDM, e o resultado da prática e da experiência acumuladas ao longo dos anos, com evidente propósito de reflexo direto na evolução da paisagem urbana.

Em razão do que, foi elaborado 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, o qual, na sequência da deliberação do órgão executivo do município, de 17 de agosto de 2016, foi submetido a discussão pública, durante o período de 30 dias, a contar da publicação do Aviso (extrato) n.º 10844/2016, no Diário da República n.º 167 - 2ª Série, do dia 31 de agosto de 2016, tendo resultado desse procedimento de auscultação pública a apresentação de diversas sugestões, as quais foram devidamente ponderadas na redação final do mesmo e publicitado o início do procedimento de elaboração do regulamento, em cumprimento do disposto no artigo 98.º do Código de Procedimento Administrativo.

O Regulamento Municipal de Urbanização e Edificação (RMUE) em vigor no município carece de pontuais alterações que adequem o respetivo texto aos normativos legais aplicáveis e à prática que a sua vigência vem suscitando.

No exercício do seu poder regulamentar próprio, o município deliberou, em reunião do seu órgão executivo, de 29 de abril de 2021, submeter a consulta pública, nos termos e para os efeitos previstos nos artigos 100º e 101º do Código do Procedimento Administrativo e no n.º 3 do artigo 3º do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, na sua atual redação, o respetivo projeto de alteração do regulamento municipal.

Em cumprimento dessa deliberação, foi tornado público o projeto de Regulamento, nomeadamente através do Aviso (extrato) n.º 8837/2021, publicado no Diário da República n.º 92 - 2ª Série, do dia 12 de maio de 2021, tendo resultado do procedimento de consulta pública a apresentação de sugestão, a qual foi devidamente ponderada na redação final do mesmo.

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 da Urbanização e Edificação (RMUE).

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, assim como o previsto na Tabela de Taxas anexa ao mesmo.

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) **Alinhamento das edificações:** plano vertical que compreende os planos das fachadas dos edifícios numa dada frente urbana e que é referência para novos edifícios.
- b) **Anexo:** edifício destinado a um uso complementar e funcionalmente dependente do edifício principal.
- c) **Área de implantação da construção:** é a área de solo ocupada pelo edifício, correspondendo à área do solo contido no interior de um polígono fechado que compreende:
 - i. O perímetro exterior do contacto de edifício com o solo;
 - ii. O perímetro exterior das paredes exteriores dos pisos em cave.
- d) **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.
- e) **Estufa agrícola:** estrutura simples, recoberta com material plástico, que se destina exclusivamente a fins agrícolas, sem impermeabilização do solo.
- f) **Estufa de Jardim:** construção destinada exclusivamente ao cultivo de espécies vegetais.
- g) **Fachada:** cada uma das faces aparente de um edifício, constituída por uma ou mais paredes exteriores diretamente relacionadas entre si.
- h) **Índice de impermeabilização do solo:** quociente entre o somatório das áreas impermeabilizadas equivalentes e a área de solo a que o índice diz respeito, expresso em percentagem, em que cada área impermeabilizada equivalente é calculada pelo produto entre a área de solo a que diz respeito e o coeficiente de impermeabilização que corresponde ao tipo de ocupação ou revestimento que nela é realizado ou previsto, 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.

- i) **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.
- j) **Índice Volumétrico:** quociente entre o volume total e a área do solo a que o índice diz respeito.
- k) **Infraestruturas de ligação:** as que estabelecem a ligação entre as infraestruturas locais e as gerais, decorrendo as mesmas de um adequado funcionamento da operação urbanística, com eventual salvaguarda de níveis superiores de serviço, em função de novas operações urbanísticas, nelas diretamente apoiadas.
- l) **Infraestruturas especiais:** as que não se inserindo nas categorias anteriores, eventualmente previstas em Plano Municipal de Ordenamento do Território (PMOT), devam pela sua especificidade implicar a prévia determinação de custos imputáveis à operação urbanística em si, sendo o respetivo montante considerado como decorrente da execução de infraestruturas locais.
- m) **Infraestruturas gerais:** as que tendo um carácter estruturante, ou previstas em Plano Municipal de Ordenamento do Território (PMOT), **servem** ou visam servir uma ou diversas unidades de execução;
- n) **Infraestruturas locais:** as que se inserem dentro da área objeto da operação urbanística e decorrem diretamente desta.
- o) **Logradouro:** espaço ao ar livre, destinado a funções de estadia, recreio e lazer, privado, de utilização coletiva ou de utilização comum, e adjacente ou integrado num edifício ou conjunto de edifícios.
- p) **Lote:** prédio resultante de uma operação de loteamento.
- q) **Parcela:** a porção de território delimitada física, jurídica ou topologicamente.
- r) **Pecas desenhadas de transição:** Representação em projeto que reflete as alterações introduzidas em obra ou a introduzir no projeto aprovado ou apresentado, nas seguintes cores convencionais:
 - i. A vermelha, para os elementos a construir;
 - ii. A amarela, para os elementos a eliminar;
 - iii. A preta, para os elementos a conservar;
 - iv. A azul, para os elementos a legalizar.
- s) **Planta testemunho:** planta topográfica fornecida e carimbada pelos serviços municipais, que se apresenta intacta.

- t) **Projeto de execução:** conjunto das peças escritas e desenhadas instrutoras das condições de execução da obra, com pormenorização, em escala adequada, dos métodos construtivos e justaposição dos diferentes materiais de revestimento das fachadas e outras partes visíveis desde o exterior, bem como as cores a aplicar nas mesmas.
- u) **Quadro sinóptico:** o quadro caracterizador do prédio (lote ou parcela) e da construção, com a indicação dos seguintes parâmetros urbanísticos: área do prédio, área de implantação da edificação principal, número de pisos acima e abaixo da cota de soleira, a altura da fachada em metros, superfície bruta de construção de cada piso, tipo de uso de cada piso, tipologia, número de fogos, áreas de implantação e de construção das edificações anexas, bem como o seu uso e número de pisos, número de lugares de estacionamento (dentro do prédio), índices de utilização e construção, volumetria, superfície bruta de construção total e áreas de cedência.
- v) **Superfície Bruta de Construção:** soma das superfícies de todos os pisos, expresso em m², de todos os edifícios que existem ou podem ser realizados no prédio, com exclusão de:
- Varandas e terraços;
 - Sótãos sem pé direito regulamentar para fins habitacionais;
 - Galerias exteriores públicas;
 - Alpendres abertos até 15m² adjacentes à construção principal com ou sem ligação estrutural ao terreno;
 - Compartimentos de resíduos sólidos urbanos;
 - 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;
 - Áreas destinadas a estacionamento e arrumos, quando localizadas em cave.
- w) **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.
- x) **Unidade de ocupação:** parte de uma edificação suscetível de constituir uma fração autónoma.
- y) **Zona a 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.

2. Os restantes conceitos técnicos têm o significado que lhes é atribuído na legislação urbanística em vigor e, na sua ausência, em documentos oficiais de natureza normativa produzidos por entidades nacionais.

CAPÍTULO II

PROCEDIMENTO

Artigo 4.º

Instrução dos pedidos

1. Os pedidos de informação prévia ou para a realização de operações urbanísticas sujeitas a procedimento de licença, comunicação prévia ou de autorização obedecem ao disposto no artigo 9.º do RJUE e serão instruídos em papel e em formato digital, nos termos do n.º 14 do presente artigo, de acordo com os elementos constantes da Portaria n.º 113/2015, de 22 de abril, e com os demais elementos referidos nas alíneas seguintes:
 - a) Plantas topográficas nas escalas de 1/5000 e de 1/2000 ou 1/1000 fornecidos pela Câmara Municipal e intactas (Planta Testemunho), e cópia das mesmas plantas com a localização da pretensão;
 - b) 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;
 - c) Extratos das plantas de loteamento (aplicável aos pedidos de alteração aos alvarás e Comunicações prévias e licenciamentos cujas operações urbanísticas estejam inseridas em operações de loteamentos), a requerer através de requerimento genérico com a indicação dos números do lote, processo administrativo, alvará e respetiva morada e U. F);
 - d) Fotografias a cores do local da obra, obtidas de ângulos opostos ou complementares e das construções nele existentes, bem como da envolvente;
 - e) Mapa de medições (disponível para download nos serviços online desta Câmara);
 - f) Quadro sinóptico, quando aplicável;
 - g) Estimativa orçamental 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;

Cm – 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
- v. Demolições, muros de suporte e vedação.....0,05

h) Outros elementos complementares, nomeadamente 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, aplicando-se, com as necessárias adaptações, o disposto no n.º 3 do artigo 11.º do RJUE;

i) No caso de haver alterações em obra, deve o procedimento ser instruído com peças desenhadas de transição (representadas nas cores definidas no n.º 1 da alínea r) do artigo 3º e telas, de acordo com o n.º 1 da alínea w) do mesmo artigo);

j) As peças desenhadas do projeto de arquitetura de obras de edificação devem abranger a área envolvente na extensão necessária ao correto enquadramento da pretensão, mas nunca inferior a 10m;

k) As plantas de situação existente e de síntese das operações de loteamento devem ser complementadas com perfis longitudinais e transversais do terreno da operação urbanística, na escala de 1/500 ou 1/200, evidenciando a topografia do existente e a resultante da proposta;

l) Declaração de conformidade relativa aos elementos instrutórios apresentados em formato digital e papel, caso se justifique;

m) A assinatura digital qualificada (cartão do cidadão) do requerente poderá ser substituída por assinatura autógrafa desde que reconhecida ou comprovada por funcionário Municipal, mediante a exibição do bilhete de identidade.

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, 10m 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;
 - c) Indique as dimensões e área do terreno, áreas impermeabilizadas e respetivo material.
 - d) Termo de Responsabilidade do Topógrafo ou Técnico devidamente habilitado, acompanhado da carteira profissional, sempre que haja alteração de áreas e limites das parcelas de terreno ou lotes, ou da localização da implantação dos edifícios em situações de legalização.
3. Os projetos de engenharia das especialidades devem ser entregues em formato digital, instruídos nos termos do Anexo I.
 4. Os levantamentos topográficos devem ser georreferenciados no sistema de coordenadas "PTTM06/ETRS89 (European Terrestrial Reference System 1989", ou outro que venha a ser legalmente indicado.
 5. Os pedidos relativos a destaque de parcela deverão ser acompanhados dos seguintes elementos:
 - a) Certidão de registo do prédio na Conservatória do Registo Predial;
 - b) Plantas conforme o disposto nas alíneas a) e b) do n.º 1, com a delimitação do prédio originário e da parcela a destacar;
 - c) Indicação dos confrontantes da parcela a destacar;
 - d) 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.
 6. Nos pedidos de licenciamento e previamente ao pedido de emissão do alvará a que se refere o artigo 76.º do RJUE, devem ser apresentadas telas do projeto de arquitetura, elaboradas em conformidade com o disposto no n.º 1 da alínea w) do artigo 3.º.
 7. As comunicações prévias devem ser instruídas com telas finais elaboradas de acordo com o disposto no n.º 1 da alínea w) do artigo 3.º.
 8. Caso sejam pretendidas telas finais visadas deverão ser apresentadas em papel, antes da emissão do alvará.
 9. Para efeitos do artigo 80º-A do RJUE, o comunicante deve apresentar os comprovativos legais da entrega da comunicação prévia bem como do pagamento das taxas devidas.

10. O requerimento de autorização de utilização deve ser instruído com os elementos previstos no ponto 25 do anexo I da Portaria nº 113/2015, de 22 de abril, n.ºs 10 e 11 do artigo 13.º do RJUE e adicionalmente com os seguintes elementos:
- a) Telas do projeto de arquitetura, elaboradas de acordo com o disposto no n.º 1 da alínea w) do artigo 3.º, e projetos das especialidades que tenham sido alterados, em conformidade, no caso de terem sido introduzidas alterações em obra, ao abrigo do disposto no n.º 2 do artigo 83.º do RJUE;
 - b) Cópia do auto de verificação de alinhamentos finais, cota de soleira, perímetro de implantação e arranjo das áreas cedidas ao domínio público, nos termos da previsão do n.º 5 do artigo 73.º deste regulamento;
 - c) Livro de Obra, devidamente preenchido, incluindo o termo de encerramento.
 - d) Fotografias do edifício concluído e do espaço público.
11. No caso de edifícios não habitacionais anteriores à entrada em vigor do RGEU, o pedido de alteração à autorização de utilização deve ser instruído com:
- a) Requerimento;
 - b) Documento comprovativo de legitimidade para requerer, nomeadamente, Certidão da Conservatória do Registo Predial com a descrição do prédio urbano e todas as inscrições em vigor;
 - 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) Certidão matricial, com o ano de inscrição do prédio na matriz;
 - 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.
12. Os pedidos de alteração da autorização de utilização dos edifícios ou frações devem ser instruídos com os seguintes elementos, sem prejuízo do disposto em legislação específica:
- a) Requerimento;

- b) Documento comprovativo da legitimidade para requerer, nomeadamente Certidão da Conservatória do Registo Predial com a descrição do prédio urbano e todas as inscrições em vigor;
 - c) Tela final, quando se justifique;
 - d) Cópia de autorização de utilização, caso não conste do processo;
 - e) 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, nos termos do n.º 2 do artigo 62.º do RJUE;
 - f) Ficha estatística do INE;
 - g) Termo de responsabilidade subscrito por pessoa legalmente habilitada a ser autor do projeto, nos termos do regime jurídico que define a qualificação profissional exigível aos técnicos responsáveis pela elaboração e subscrição dos projetos, relativo à conformidade da obra com o projeto acústico.
13. Para efeitos de compatibilidade de usos, atividades e verificação de legitimidade na instrução dos pedidos, considera-se que os alvarás de utilização emitidos até 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.
14. Antes do pedido de emissão de autorização de utilização deve ser solicitada a emissão do respetivo número de polícia, caso não exista.
15. Se e enquanto não estiver em funcionamento a plataforma eletrónica a que se refere o artigo 8.º-A do RJUE, os procedimentos far-se-ão com recurso à tramitação em papel, passando a tramitar informaticamente logo que aquela esteja funcional.
16. 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.

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. 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) Certidão da Conservatória do Registo Predial atualizada;
 - 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 estacionamentos, 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;
 - 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

Organização (quando aplicável)

- 1. Os pedidos, enquanto apresentados em papel, e quando instruídos com todos os projetos (arquitetura e especialidades) deverão ser numerados e organizados em pastas separadas:
 - a) Projeto de Arquitetura (um exemplar);
 - b) Projeto em duplicado da rede de águas pluviais e arranjos exteriores, quando exista;
 - c) Restantes projetos de especialidades (um exemplar).
- 2. Qualquer registo com um número de documentos e ou elemento gráfico superior a 5 folhas deverá ser devidamente encapado em capa rígida, assinado, numerado e com as folhas das peças desenhadas dobradas em formato normalizado.

Artigo 8.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 cêrcea do rés-do-chão do edifício principal, com área igual ou inferior a 15m² 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 m²;
- 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;
- g) A instalação de painéis solares fotovoltaicos ou geradores eólicos associada a edificação principal, para produção de energias renováveis, incluindo de microprodução, que não excedam, no primeiro caso, a área de cobertura da edificação e a cêrcea desta em 1m de altura, e, no segundo, a cêrcea da mesma em 4m e que o equipamento gerador não tenha raio superior a 1,5m, bem como de coletores solares térmicos para aquecimento de águas sanitárias que não excedam os limites previstos para os painéis solares fotovoltaicos;
- h) A substituição dos materiais de revestimento exterior ou de cobertura ou telhado por outros que, conferindo acabamento exterior semelhante ou próximo do original, nomeadamente ao nível da cor e tonalidade, promovam a eficiência energética;

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 30m³ e 1m de altura ou charcas, para apoio agrícola.
3. Para as obras previstas nas alíneas f) e g) do número anterior deverá o requerimento, a que se refere o número seguinte, ser acompanhado dos seguintes elementos:
- a) Certidão da Conservatória do Registo Predial atualizada;
 - b) Termo de responsabilidade pela demolição da obra;
 - c) Seguros de trabalho e responsabilidade civil (recibos);
 - d) Indicação do local de depósito dos resíduos e entulhos.
4. As obras previstas nos números anteriores deverão ser dadas a conhecer, previamente, à Câmara Municipal, nos termos do artigo 80.ºA do RJUE, 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.
5. 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 em que se insiram.
6. 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.

7. A instalação de geradores eólicos, referida na alínea g) do n.º 1, 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 cércea 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,r,nT}), nos espaços habitacionais em situação de exposição mais desfavorável e de acordo com a previsão do n.º 7;
 - d) Termo de responsabilidade onde o apresentante da notificação declare conhecer e cumprir as normas legais e regulamentares aplicáveis à instalação de geradores eólicos.
8. 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 9.º

Consulta pública

1. Estão sujeitas a consulta pública as operações de loteamento que excedam algum dos seguintes limites:
- a) 4 ha;
 - b) 100 fogos;
 - c) 10% da população do aglomerado urbano em que se insere a pretensão.

2. O limite previsto na alínea c) do número anterior será referenciado ao valor do último censo da população residente na freguesia em que se insere a pretensão.

Artigo 10.º

Procedimento de consulta pública

1. Nas situações previstas no artigo anterior, 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 11.º

Alterações a licença de loteamento sujeita a consulta pública

A alteração da licença de operação 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 n.º 1 do artigo 9.º, ou a própria alteração seja superior aos referidos limites.

Artigo 12.º

Alterações a licença de loteamento não sujeitas a consulta pública

1. Fora das situações previstas no artigo 9.º, e para efeito de alteração da licença de operação 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 emitido pela Conservatória do Registo Predial, 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 13.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 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 3.000m² 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 2.000m² 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 5.000m², 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 14.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;

- 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 2 anos quando de valor superior;
- c) O requerente deve instruir o pedido com o mapa de medições e orçamentos das obras a executar, para obtenção do valor de caução a prestar, de forma a garantir a boa e regular execução das obras, que será calculado através do somatório dos valores orçamentados para cada especialidade prevista, acrescido de 5% destinado a remunerar encargos de administração;
- d) A Câmara Municipal reserva-se ao direito, nos termos do n.º 3 do artigo 54.º do RJUE, de corrigir o valor constante dos orçamentos;
- e) 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);
- f) Após a conclusão das obras de urbanização e conjuntamente com o pedido de receção provisória, será apresentado em suporte digital, levantamento topográfico georreferenciado atualizado e do respetivo loteamento, representado no mesmo, à escala 1/200 ou 1/500.

CAPÍTULO III

CONDIÇÕES ESPECIAIS DE EDIFICAÇÃO

Artigo 15.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 esquartelada formando quadrados de 0,15m de lado.
2. Em situações de colmatção, nos novos passeios devem ser usados materiais idênticos aos 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. 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.
7. O disposto nos números 1, 2, 4 e 5 não se aplica quando, urbanisticamente, se mostrar mais adequada outra solução e esteja a mesma justificada.

Artigo 16.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 socacos 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.

Artigo 17.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 será de 6,50m;
 - b) Aplica-se o disposto nas alíneas do n.º 1 do artigo 21.º;
 - 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.

Artigo 18.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 desafogo 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 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 17.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 presente Regulamento, 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 confiante 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 25% 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 19.º

Implantação de edificações em estudos de conjunto

1. 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 20.º

Infraestruturas

1. O licenciamento de qualquer construção ficará sempre condicionado à existência de infraestruturas públicas básicas, nomeadamente vias de acesso, redes de abastecimento de água, energia elétrica, gás e telefone e de drenagem de esgotos.
2. Caso estas infraestruturas não existam, a Câmara Municipal poderá exigir a construção da totalidade das infraestruturas básicas que deverão ficar ligadas às redes públicas ou, obrigatoriamente, ficarem preparadas para esse efeito.
3. Nos casos de construções em parcelas ou lotes resultantes de destaques ou loteamentos, a Câmara Municipal poderá exigir a cedência obrigatória de áreas para alargamento ou correção dos arruamentos e passeios existentes, faixas ajardinadas, aparcamentos automóveis ou outros equipamentos desejáveis.

4. A Câmara Municipal poderá dispensar a execução de certas infraestruturas nos casos de edificações de apoio à atividade agrícola e florestal, incluindo o uso habitacional.

Artigo 21.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, 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 18.º.
3. Nas demais situações, é aplicável o disposto no artigo 18.º, desde que não contrarie os afastamentos especificados no nº 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 autorização de 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 22.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 23.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 18.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 24.º

Altura de meaçaõ

1. Qualquer construção ou alteração de cota de logradouros não poderá criar alturas de meaçaõ superiores a 3,5, 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 25.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 26.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 27.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 21º do presente Regulamento.

Artigo 28.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 reclusos, 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 29.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.

Artigo 30.º

Utilização de solo sem recurso à edificação

1. Está sujeita a controlo prévio, com o pagamento das devidas taxas, quando se aplique, a ocupação ou utilização do solo, ainda que com caráter 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.

8

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 emissão do título de utilização em nome do utilizador, mediante o pagamento das taxas previstas em matéria de apreciação e emissão de alvará, para o procedimento de licenciamento, na tabela de taxas anexa ao RTL.
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 no RTL.
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 31º

Estacionamento próprio de um edifício

1. 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 que a sua distribuição não contemple todos os fogos, desde que devidamente justificado.

2. No caso de o número de lugares de estacionamento exceder o resultado obtido pela aplicação do número anterior, os lugares em excesso poderão ser constituídos como frações autónomas, não podendo as mesmas serem vendidas e utilizadas por pessoas e ou titulares que não pertençam ao edifício.

CAPÍTULO IV

Execução

Artigo 32.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 33.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;
 - b) Relatório das obras executadas e estado das mesmas, subscrito pelo diretor de obra ou diretor de fiscalização de obra;

- c) Calendarização dos trabalhos em falta;
- d) Estimativa orçamental respeitante ao valor inicial da obra e o valor dos trabalhos em falta;
- e) Fotografias exteriores e interiores do edifício;
- f) Cópia do livro de obra, devidamente preenchido e atualizado, caso exista;
- g) Termo de responsabilidade do diretor de fiscalização de obra;
- h) Declaração da Associação Profissional do técnico.

Artigo 34.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 1:5000 ou superior, 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) Certidão ou caderneta matricial, com o ano de inscrição do prédio na matriz;
 - e) Certidão de teor da descrição predial e de todas as inscrições em vigor, emitida pela Conservatória do 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 ao RTL.

CAPÍTULO V

TAXAS PELA APRECIÇÃO E EMISSÃO DE TÍTULOS E SUAS PRORROGAÇÕES

Artigo 35.º

Apreciação de requerimentos e comunicações

1. Pela apreciação dos requerimentos e comunicações, identificados em local próprio do Capítulo XIX da Tabela de Taxas anexa ao Regulamento de Taxas e Licenças do Município de Gondomar, neste regulamento referenciado por RTL, são devidas as taxas que aí se mostram previstas, a liquidar no momento de entrega dos mesmos.
2. Aos processos instruídos com plantas topográficas requeridas via web no portal de emissão de plantas online, será devida uma taxa, nos termos estabelecidos na Tabela de Taxas anexas ao RTL.

Artigo 36.º

Licença e comunicação prévia de loteamento e de obras de urbanização

1. A emissão do alvará 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 ao RTL, 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 37.º

Emissão de alvará de trabalhos de remodelação dos terrenos

A emissão do alvará para trabalhos de remodelação dos terrenos, tal como se encontram definidos na alínea m) do artigo 2º do RJUE, está sujeita ao pagamento da taxa fixada na Tabela de Taxas referida no artigo anterior, sendo a mesma determinada em função da área onde se desenvolve a operação urbanística e dos prazos de execução.

Artigo 38.º

Emissão de alvará de licença para obras de edificação

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

Artigo 39.º

Casos especiais

1. A emissão de alvará de licença 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 referida no artigo 33º, 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 mesma tabela referida no número anterior, exceto se constituírem obras de escassa relevância urbanística, nos termos previstos pela alínea f) do nº 1 do artigo 6.º-A do RJUE ou pela alínea f) do nº 1 do artigo 8º deste regulamento.

Artigo 40º

Plantas topográficas

As plantas topográficas necessárias à instrução dos pedidos previstos no nº 1 do artigo 4º estão disponíveis online, podendo também ser solicitadas presencialmente nos serviços de atendimento, e encontram-se sujeitas ao pagamento da taxa prevista na Tabela de Taxas anexa ao RTL, nos seguintes termos:

- a) Conjunto de plantas em formato A4, em papel ou suporte digital, o valor equivalente ao preço de 6 unidades, fixado no artigo 10º da Tabela de Taxas anexa ao RTL.
- b) Caso o conjunto de plantas inclua formatos superiores, o valor a suportar será correspondente ao preço de 7 unidades, fixado nos termos referidos na alínea anterior.

Artigo 41.º

Autorização de utilização e de alteração do uso

A emissão de alvarás de autorização de 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 ao RTL, variando a mesma em função do número de unidades de ocupação e sua área.

Artigo 42.º

Autorização de utilização ou suas alterações previstas em legislação específica

A emissão de alvarás de autorização de 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 ao RTL, variando esta em função do número de estabelecimentos e da sua área.

Artigo 43.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 ao RTL.
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 44.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, nos procedimentos para a instalação e exploração de estabelecimentos industriais de tipo 3 serão cobradas as taxas previstas na Tabela de Taxas anexa ao RTL.

Artigo 45.º

Emissão de alvarás de licença parcial

1. A emissão do alvará de licença parcial, na situação referida no n.º 7 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 34.º deste regulamento, com exclusão da parcela referente ao prazo, sendo os restantes 70% liquidados na emissão da licença definitiva.
2. A parcela referente ao prazo será liquidada em conformidade com a calendarização aprovada.

Artigo 46.º

Execução por fases

1. Em caso de deferimento do pedido de execução por fases, nas situações referidas nos artigos 56.º e 59.º do RJUE, na sua redação atual, na emissão do alvará 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 ao alvará, cuja emissão está sujeita 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 47.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 48.º

Prorrogações

1. Na primeira prorrogação do prazo estabelecido nos alvarás de licença ou nas comunicações prévias, será liquidada a taxa referente ao prazo da prorrogação requerida.
2. Nas situações referidas nos artigos 53.º, n.º 4 e 58.º, n.º 6 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 emissão do alvará de licença ou da comunicação prévia a prorrogar, acrescido da parcela referente ao novo prazo, que será liquidada integralmente.

Artigo 49.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 ao RTL, reduzidas em 50%, com exclusão da parcela referente ao prazo, que será paga integralmente.

Artigo 50.º

Deferimento tácito

Nas situações de deferimento tácito dos pedidos de operações urbanísticas e nos casos de intimação judicial para a prática de ato devido, no âmbito de procedimento de licenciamento, as operações urbanísticas respetivas estão sujeitas ao pagamento das taxas que seriam devidas pela prática do respetivo ato expresse.

Artigo 51.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 80º-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 52.º

Prazo de execução das obras

1. Para os efeitos das disposições conjugadas dos nºs 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.
2. Para efeitos do n.º 4 do artigo 53.º e do n.º 6 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 53.º

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 54.º

Procedimento de legalização

1. O presente capítulo refere-se aos casos de edificações já concluídas sem procedimento de controlo prévio e não dotadas de autorização 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 das operações urbanísticas sujeitas a alteração à autorização de utilização ou a autorização 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 ao pedido de alteração ou emissão do alvará respetivo, o qual é sempre precedido do pagamento das taxas devidas.

Artigo 55.º

Instrução do procedimento de legalização

1. O procedimento a que se refere o artigo anterior inicia-se com um requerimento instruído com os elementos definidos em portaria para o licenciamento da obra, com exceção dos seguintes:
 - a) Apólice de seguro de acidentes de trabalho, apólice de seguro de construção, plano de segurança e saúde e alvará de construção civil;
 - b) Estimativa do custo total da obra;
 - c) Calendarização da execução da obra;

- d) Livro de Obra;
- e) Projeto de estabilidade, abastecimento de água e drenagem de águas residuais (saneamento e pluviais), sendo substituído por termo de responsabilidade passado por técnico legalmente habilitado para o efeito, em que este se responsabiliza pelos aspetos e características estruturais da obra realizada, bem como pelo correto funcionamento das redes de abastecimento de água e drenagem de águas residuais;
- 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 nas alíneas e) a k) do n.º 1, desde que à data da construção não houvesse previsão legal da sua exigência.

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 32.º.

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 56.º

Deliberação e título da legalização

1. A deliberação final do procedimento de legalização, a que se refere o nº 2 do artigo 51.º, culminará com a emissão de um alvará de obras de edificação quando não houver lugar a alteração à autorização

de utilização ou a autorização de utilização; caso contrário, a mesma é precedida de vistoria Municipal, observando-se o disposto no nº 4 do artigo 51º, a qual pode ser substituída por termo de responsabilidade de técnico legalmente habilitado para o efeito, nos termos da lei sobre a qualificação profissional dos técnicos subscritores de projetos.

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

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

Artigo 57.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 determinada, 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 alvará 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 58.º

Âmbito de aplicação

1. A taxa pela realização, reforço e manutenção 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 artigo 116.º do RJUE, na sua redação atual.
2. Aquando da emissão do alvará 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 59.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 impacto semelhante a loteamento e nas construções fora de loteamentos urbanos é determinada nos termos do disposto na Tabela de Taxas anexa ao RTL, devendo, em matéria de coeficiente de localização, atender-se aos indicadores previstos na Tabela de Taxas anexa ao RTL, considerando-se, para integração desses indicadores, a localização mencionada na certidão de registo predial.

Artigo 60.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 125m².

4. Caso o valor resultante da aplicação do disposto no número anterior seja negativo, não há lugar a devolução de qualquer quantia.

Artigo 61.º

Renovações

1. A emissão de novo alvará 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 62.º

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

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 13.º deste regulamento, devem prever áreas destinadas à implantação de espaços verdes e de utilização coletiva, infraestruturas viárias e equipamentos, de acordo com o previsto em Plano Municipal de Ordenamento do Território (PMOT) aplicável em vigor.

Artigo 63.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 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 13.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 64.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 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.
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 65.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 ao RTL, aplicando-se o disposto na parte final do artigo 58º do presente regulamento.

Artigo 66.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 no artigo 255.º da Tabela de taxas anexa ao RTL

CL – Coeficiente de Localização, calculado nos termos previstos na parte final do artigo 56.º

N – Número de lugares não criados.

Artigo 67.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 68.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 impacte semelhante a uma operação de loteamento.

Artigo 69.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 62.º, em numerário.

Artigo 70.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 impacte 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 71.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 m² 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 72.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 ao RTL, correspondentes ao procedimento de licenciamento.
2. Ficam igualmente sujeitos ao pagamento das taxas previstas na tabela referida no número anterior, os pedidos de autorização de utilização ou de alteração à mesma.

Artigo 73.º

Pedido de informação prévia

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 ao RTL.

Artigo 74.º

Pedido de operação de destaque

O pedido autónomo de destaque de parcela, ou a sua reapreciação, estão sujeitos ao pagamento das taxas fixadas na Tabela de Taxas anexa ao RTL.

Artigo 75.º

Vistorias

1. A realização de vistorias no âmbito do RJUE está sujeita ao pagamento das taxas fixadas na Tabela de Taxas anexa ao RTL.
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 emissão de autorização de utilização relativa a 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, alterada pela Lei 71/2018, de 31 de dezembro, está sujeita ao pagamento das taxas previstas nos Capítulos XVIII e XIX, respetivamente, da tabela de taxas anexa ao RTL.
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 76.º

Verificação de alinhamentos e cotas de soleira

1. Não poderá ser iniciada a construção de qualquer obra sem o prévio fornecimento ou verificação do respetivo alinhamento, cota de soleira, perímetro de implantação relativamente aos limites do terreno e arranjo das áreas cedidas ao domínio público, a solicitar pelo requerente através de requerimento.

2. Quando estiverem reunidas no local da obra as necessárias condições para ser efetuada aquela verificação ou fornecimento, o dono da obra ou seu representante contactará os respetivos serviços técnicos da autarquia, dando conta desse facto, sendo, após, marcados dia e hora para o efeito.
3. O fornecimento ou a verificação do alinhamento e cota de soleira da obra será feita por topógrafo Municipal na presença do diretor da obra ou diretor de fiscalização, lavrando-se auto subscrito por ambas as partes, no qual se mencionará de forma resumida e explícita, o alinhamento e a cota de soleira fornecida com referência a pontos fixos existentes no local ou por referência ao projeto aprovado e está sujeita ao pagamento da taxa prevista na Tabela de Taxas anexa ao RTL.
4. A verificação ou fornecimento de cota de soleira terá de ser devidamente registada no livro de obra.
5. Antes de ser requerida a autorização de utilização, deverá o requerente solicitar a verificação final do cumprimento do alinhamento, cota de soleira, perímetro de implantação e arranjos da área cedida ao domínio público, seguindo-se, com as necessárias adaptações, o processo fixado no nº 3.
6. O auto de verificação dos alinhamentos finais para efeitos de instrução de pedido da autorização de utilização terá uma validade de 1 ano.

Artigo 77.º

Caução em caso de licença parcial para construção de estrutura

1. Quando a caução prevista no RJUE, no caso de emissão 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 II do presente Regulamento.

2. A caução referida no número anterior deve ser prestada antes da emissão do alvará de licença parcial e apenas pode ser libertada após a emissão do alvará de licença de construção definitivo.

3. A caução referida no número anterior deverá ser apresentada com o respetivo pedido e será calculada nos termos seguintes:

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

em que:

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

$v \text{ (m}^3\text{)} = \text{volume total da construção a demolir acima e abaixo da cota de soleira e ou volume de escavação;}$

C (€) = Custo por metro quadrado a fixar anualmente por portaria publicada para efeitos do disposto no artigo 39.º e alínea d) do n.º1 e n.º3 do artigo 62.º do Código do Imposto Municipal sobre Imóveis (CIMI), pela Comissão Nacional de Avaliação de Prédios Urbanos;

Artigo 78.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 ou de escavação e contenção periférica, for prestada por garantia bancária ou por seguro-caução deve ser respeitado o modelo constante do Anexo II 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 após a emissão do alvará de obras.
3. À caução referida no n.º 1 aplica-se o disposto no n.º 3 do artigo anterior.

Artigo 79.º

Técnicos

1. Os técnicos a que se refere o n.º 3 do artigo 10º do RJUE deverão demonstrar a respetiva capacidade profissional, com a apresentação do requerimento inicial, através de original ou cópia autenticada de documento comprovativo de que possui a habilitação adequada, nos termos do Regime de Qualificação Profissional exigível aos autores de projetos de obras ou de legislação especial relativa a organismo público legalmente reconhecido.
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 suspensa 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 80.º

Assuntos administrativos

Os atos e operações de natureza administrativa a praticar no âmbito das operações urbanísticas estão sujeitos ao pagamento das taxas fixadas na Tabela de Taxas anexa ao RTL.

CAPÍTULO X

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 87º do Código do Procedimento Administrativo, excecionando-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 ao RTL.
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, alterada pela Lei 66/2020, de 4 de novembro.

Artigo 86.º

Norma revogatória

Com a entrada em vigor do presente regulamento, considera-se revogado o RMUE publicitado em Diário da República, 2.ª Série, n.º 67, de 4 de abril de 2017, e respetivas alterações, bem como todas as outras disposições de natureza regulamentar, aprovadas pelo Município de Gondomar em data anterior à entrada em vigor do presente regulamento, que com este estejam em contradição.

Artigo 87.º

Remissões

As remissões feitas no presente regulamento, e na Tabela de Taxas anexa ao RTL, 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 88.º

Entrada em vigor

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



Anexo I

Regulamento para submissão de processos online

Instruções gerais sobre a submissão de processos de obras em formato digital

1. Todos os elementos instrutórios que integram o processo de uma determinada operação urbanística, bem como todos os pedidos com esta relacionados, devem ser entregues em formato digital e autenticados através de uma assinatura digital qualificada, utilizando, por exemplo, o certificado digital do Cartão de Cidadão ou chave móvel digital.
2. A designação dos documentos/elementos instrutórios não poderá ser repetida.
3. Quando o requerente ou comunicante não possuir assinatura digital os documentos deverão ser assinados digitalmente com assinatura digital qualificada pelo seu representante legal;
4. Os ficheiros devem cumprir todas as especificações *infra* indicadas, sob pena da sua rejeição liminar.
5. O ficheiro correspondente às peças desenhadas de um projeto, para qualquer operação urbanística a realizar, deve ser gravado em formato dwfx e assinado digitalmente, com assinatura digital qualificada, com assinatura digital qualificada.
6. Os ficheiros correspondentes às peças escritas deverão ser apresentados em formato pdf/a e assinados digitalmente com assinatura digital qualificada, com exceção dos documentos que já venham assinados por entidades externas (ex: Documento de aprovação do projeto de Gás, Certificado Energético, Declaração da Ordem dos Engenheiros Técnicos, etc.).
7. Quando se trate de projeto de especialidade, o mesmo deve ser composto apenas por "5 ficheiros", quatro correspondentes às peças escritas em formato pdf/a - memória descritiva, termo de responsabilidade, declaração profissional e seguro de responsabilidade civil - outro em formato dwfx, correspondente às peças desenhadas - projeto.
8. O ficheiro referente ao Levantamento Topográfico deve:
 - a. Ser georreferenciado em conformidade com o sistema de coordenadas "PTTM06/ETRS89 (European Terrestrial Reference System 1989",
 - b. especificar representar, com o rigor exigível e real, toda a envolvente num raio de 20 metros;
 - c. ser apresentado em formato editável, dwg, shp ou dxf;
 - d. ser criado um layer específico para os limites do terreno objeto da operação urbanística, à cor verde;
 - e. ser criado um layer específico para as construções preexistentes, à cor carmim.

9. A Planta de Implantação proposta para as edificações, sobre Levantamento Topográfico Georreferenciado em conformidade com o sistema de coordenadas “PTTM06/ETRS89 (European Terrestrial Reference System 1989”, deve ser gravada em formato editável, dwg, shp ou dxf, e conter layers independentes e específicos para:
 - a. polígono fechado com a delimitação do cadastro do prédio (cor verde);
 - b. polígonos fechados com a delimitação das áreas de construção, planta de cobertura e os vértices de construção coordenados de todos os edifícios (cor carmim);
 - c. polígonos fechados com a delimitação das áreas impermeabilizadas (cor magenta).
10. O ficheiro correspondente às fotografias do local deverá ser entregue formato pdf/a e assinado digitalmente, com assinatura digital qualificada.
11. No caso de loteamentos, o ficheiro referente à Planta de Síntese deve ser apresentado sobre Levantamento Topográfico Georreferenciado em conformidade com o sistema de coordenadas “PTTM06/ETRS89 (European Terrestrial Reference System 1989”, em formato dwg, shp ou dxf.
12. A substituição ou correção de elementos instrutórios como o projeto de arquitetura, operação de loteamento, projetos de especialidades, propriedades horizontais implica a entrega de todos os elementos que os compõem ou lhe estão conexos, nomeadamente ficheiro das peças desenhadas em dwfx (plantas, cortes/perfis e alçados), memória descritiva, quadro sinótico, termo de responsabilidade e declaração profissional.
13. Sempre que não existam campos/separadores para a inserção de um ou vários elementos instrutórios que o requerente considere importante ou pertinente para a instrução do processo, o ou os mesmos deverão ser gravados num único ficheiro, em formato pdf/a e assinados digitalmente, e inserido(s) no separador designado de “Outros Documentos”.
14. As respostas às notificações e a todos os pedidos, sem requerimento específico disponível, relacionados com processos já existentes, sem título de utilização, ou ainda em tramitação deverão ser inseridos na plataforma digital disponível nos serviços online, no requerimento Aperfeiçoamento/Aditamento do procedimento em causa, devendo no requerimento ser indicado o respetivo processo primitivo.
15. Formato PDF/A:
Destacam-se algumas regras e recomendações a ter em consideração na criação e entrega de ficheiros gravados em formato PDF/A, no âmbito de processos em formato digital:

- a. Cada peça escrita deve ser apresentada num ficheiro individual em formato pdf/a (ISO19005), assinado digital e individualmente, não devendo cada ficheiro ocupar mais do que 50 MB em média;
- b. Os documentos das peças escritas só deverão ser assinados digitalmente, com assinatura digital qualificada, após a sua conversão para formato pdf/a, sob pena de a assinatura se tornar inválida;
- c. Quando os ficheiros em formato PDF não são produzidos diretamente a partir das aplicações (editores de texto, programas de desenho, etc.), nomeadamente quando são resultado da digitalização de documentos, é necessário ter particular cuidado com a dimensão do ficheiro. Nesse caso, e se não for possível produzir o ficheiro com um tamanho menor, existem inúmeras ferramentas disponíveis para proceder à compactação do ficheiro sem comprometer a sua qualidade;
- d. Não é possível submeter ficheiros zipados na plataforma.

16. Formato DWFX:

Com a entrega dos processos de obras particulares em formato digital, torna-se fundamental que sejam aplicadas práticas que permitam garantir o rigor e o bom desempenho destas peças digitais, evitando a necessidade de aperfeiçoamentos e dificuldades de apreciação. Nesse sentido, divulgam-se algumas normas e boas práticas essenciais à apresentação de projetos em formato DWFX:

- a. A primeira folha dos ficheiros DWFX deve ser o “índice” para identificar todas as páginas que irão compor o respetivo ficheiro.
- b. As peças desenhadas que compõem o ficheiro DWFX devem ser compostas por várias páginas “layouts de impressão” correspondentes às diversas folhas que constituem o projeto a apresentar, o qual deverá ser devidamente legendado e cotado - cotas planimétricas e altimétricas - (implantação, plantas, cortes, alçados, pormenor construtivo, etc.);
- c. Todas as folhas deverão ser criadas com o formato/dimensão igual ao da impressão.
- d. Todas as folhas que constituem um ficheiro DWFX deverão estar recortadas pelos limites do layout, sem existência de margens brancas além das necessárias e razoáveis;
- e. Os desenhos devem ser gravados para formato -DWFX em escalas lógicas que permitam de forma correta a sua medição, comparação, transformação para outros formatos e impressão.

O autor deve verificar a conformidade entre os valores indicados e as medições a realizar através das ferramentas de medição disponíveis no programa (Autodesk Design Review), sob pena da peça desenhada ser recusada.

- f. A unidade de medida a utilizar deve ser o “metro”, com precisão de duas casas decimais, sendo o mínimo exigível em termos de unidades medíveis num desenho o milímetro;
 - g. No caso de serem colocadas imagens nos desenhos (logotipos, fotografias, montagens, etc.), a resolução das imagens deve ser mantida no mínimo necessário à sua boa leitura;
 - h. Devem ser evitadas aplicações de tramas complexas, em particular quando estas, ao serem publicadas para DWFX, mostrarem uma diminuição considerável do desempenho do ficheiro;
 - i. O autor deve configurar a impressão para que a componente vetorial do ficheiro tenha uma definição (DPI) suficiente para garantir esta precisão.
 - j. A última página dos ficheiros DWFX deve conter uma “lista de standards”, nomeadamente a listagem de todos os nomes de Layers com as respetivas descrições utilizadas nas peças desenhadas.
 - k. Todos os ficheiros das peças desenhadas devem permitir identificação e controle da visibilidade dos Layers, quando as folhas dos layouts sejam criadas a partir de aplicações CAD;
 - l. Cada ficheiro DWFX não deve ocupar mais do que 50MB em média.
17. Caso os ficheiros ultrapassem os valores atrás referidos, devem ser contactados os serviços técnicos Camarários responsáveis, através de correio eletrónico para o endereço: geral@cm-gondomar.pt ou telefonicamente para o número 224 660 500.
18. Impossibilidade ou pedido de isenção de apresentação de documentos obrigatórios:
- a. Na impossibilidade de apresentação e pedido de isenção de um elemento instrutório obrigatório, deverá ser apresentado documento justificativo, sendo que, nos pedidos de isenção a justificação deverá estar fundamentada legalmente por técnico habilitado.
- O documento em substituição do elemento obrigatório deverá respeitar as mesmas exigências do documento original, nomeadamente do que diz respeito a formato, tamanho máximo e assinatura digital;
19. Na plataforma Myurb, utilizada para a inserção dos elementos instrutórios dos procedimentos de urbanismo, estão estabelecidas duas tipologias de documentos:
- a. Documentos obrigatórios (assinalados a vermelho): são elementos instrutórios cuja apresentação é obrigatória independentemente das características da pretensão.
 - b. Documentos opcionais (assinalados a azul): são elementos instrutórios cuja obrigatoriedade de apresentação depende das características da obra ou do titular.
20. A preparação dos ficheiros é da inteira responsabilidade do seu autor, sejam peças escritas ou desenhadas.

21. A Câmara Municipal nunca efetuará qualquer alteração aos ficheiros submetidos através da plataforma Myurb ou requerimento genérico dos serviços online do urbanismo.



Anexo II

Modelo de caução (artigos 74º e 75º)

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,

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 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....., 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,

