



# Regulamento Municipal de Operações Urbanísticas

Proposta



## Índice

REGULAMENTOS MUNICIPAL DE OPERAÇÕES URBANÍSTICAS.....	1
NOTA JUSTIFICATIVA .....	1
LEI HABILITANTE .....	2
SIGLAS.....	3
CAPÍTULO I - DISPOSIÇÕES GERAIS.....	3
Artigo 1.º - Objecto e âmbito de aplicação.....	3
Artigo 2.º - Definições.....	4
CAPÍTULO II - CONTROLO PRÉVIO .....	5
SECÇÃO I - REGIME GERAL .....	5
Artigo 3.º - Objecto de licenciamento, comunicação prévia e autorização de utilização .....	5
Artigo 4.º - Isenção de controlo prévio e obras de escassa relevância urbanística .....	6
SECÇÃO II - PROCEDIMENTOS E SITUAÇÕES ESPECIAIS.....	7
Artigo 5.º - Dispensa de projecto de execução.....	7
Artigo 6.º - Dispensa de consulta pública .....	8
Artigo 7.º - Procedimento de consulta pública .....	8
Artigo 8.º - Impacte semelhante a loteamento .....	8
Artigo 9.º - Impacte urbanístico relevante .....	9
Artigo 10.º - CAUÇÕES.....	10
Artigo 11.º - QUEIXAS E DENÚNCIAS PARTICULARES .....	10
CAPÍTULO III - DO PROCEDIMENTO .....	11
SECÇÃO I - DISPOSIÇÕES GERAIS.....	11
Artigo 12.º - Instrução de procedimentos .....	11
Artigo 13.º - Fornecimento de elementos para instrução de processos .....	12
Artigo 14.º - Levantamento do existente e perfis.....	12
Artigo 15.º - Elementos instrutórios do procedimento .....	13
Artigo 16.º - Conferência de documentos .....	15
Artigo 17.º - Devolução de documentos.....	15
Artigo 18.º - Cores de representação das peças desenhadas .....	16
Artigo 19.º - Número de cópias .....	16
Artigo 20.º - Estimativa do custo total da obra.....	17
SECÇÃO II - REGIMES ESPECIAIS .....	17
Artigo 21.º - Edificações provisórias .....	17
Artigo 22.º - Explorações pecuárias .....	18
Artigo 23.º - Estufas.....	18



CAPÍTULO IV - EXECUÇÃO, UTILIZAÇÃO E CONSERVAÇÃO .....	18
SECÇÃO I - EXECUÇÃO.....	19
SUBSECÇÃO I - Disposições gerais.....	19
Artigo 24.º - Condições e prazo de execução das obras de urbanização e edificação.....	19
Artigo 25.º - Descoberta de elementos de interesse arqueológico.....	19
Artigo 26.º - Observância das condições do licenciamento, ou da comunicação prévia.....	19
Artigo 27.º - Projecto de execução.....	20
SUBSECÇÃO II - Edificações.....	20
Artigo 28.º - Implantação da obra e início dos trabalhos.....	20
Artigo 29.º - Responsabilidade pela direcção e execução de obra.....	21
Artigo 30.º - Conclusão das obras.....	21
SECÇÃO II - UTILIZAÇÃO .....	21
SUBSECÇÃO I - Utilização dos edifícios.....	21
Artigo 31.º - Autorização de utilização.....	22
Artigo 32.º - Prazo de requerimento de Autorização de Utilização.....	24
SUBSECÇÃO II - Alteração ao uso.....	24
Artigo 33.º - Pedido de autorização de alteração de utilização.....	24
SUBSECÇÃO III - Vistorias.....	24
Artigo 34.º - Realização de Vistorias.....	24
Artigo 35.º - Comissão de vistorias.....	25
SECÇÃO III - Conservação.....	25
Artigo 36.º - Obras de conservação.....	25
CAPÍTULO V - RESÍDUOS DE CONSTRUÇÃO E DE DEMOLIÇÃO .....	26
Artigo 37.º - Definição.....	26
Artigo 38.º - Responsabilidade pela deposição de resíduos.....	26
CAPÍTULO VI - LICENCIAMENTOS ESPECIAIS.....	27
SECÇÃO I - INSTALAÇÕES PARA ARMAZENAMENTO DE PRODUTOS DE PETRÓLEO E POSTOS DE ABASTECIMENTO DE COMBUSTÍVEIS.....	27
Artigo 39.º - Licenciamento das instalações.....	27
Artigo 40.º - Vistorias.....	28
Artigo 41.º - Licença de exploração.....	28
Artigo 42.º - Seguro de responsabilidade civil.....	28
SECÇÃO II - INSTALAÇÃO E FUNCIONAMENTO DAS INFRA-ESTRUTURAS DE SUPORTE DAS ESTAÇÕES DE RADIOCOMUNICAÇÕES .....	29
Artigo 43.º - Autorização Municipal.....	29
Artigo 44.º - Autorização do pedido de instalação.....	29



SECÇÃO III - REGISTO DA ACTIVIDADE INDUSTRIAL .....	29
Artigo 45.º - Obrigação de registo .....	29
Artigo 46.º - Registo e início de exploração .....	30
SECÇÃO IV - LICENCIAMENTO DE CONSTRUÇÕES LIGEIRAS OU AMOVÍVEIS.....	30
Artigo 47.º - Instrução do pedido .....	30
CAPÍTULO VII - PEDIDO DE CERTIDÕES.....	31
SECÇÃO I - PROPRIEDADE HORIZONTAL.....	31
Artigo 48.º - Condições de emissão da certidão de propriedade horizontal .....	31
Artigo 49.º - Requerimento .....	32
SECÇÃO II - DESTAQUE.....	32
Artigo 50.º - Emissão de certidão de destaque .....	33
SECÇÃO III - EDIFÍCIOS CONSTRUÍDOS ANTES DE 7 DE AGOSTO DE 1951 .....	33
Artigo 51.º - Emissão de certidão .....	33
SECÇÃO IV - CONSTITUIÇÃO DE COMPROPRIEDADE OU AMPLIAÇÃO DO NÚMERO DE COMPARTES DE PRÉDIO RÚSTICO...	34
Artigo 52.º - Emissão de certidão .....	34
CAPÍTULO VIII - OCUPAÇÃO DO ESPAÇO PÚBLICO .....	35
SECÇÃO I - DISPOSIÇÕES GERAIS .....	35
Artigo 53.º - Procedimento de licenciamento .....	35
Artigo 54.º - Obrigações decorrentes da ocupação.....	36
Artigo 55.º - Prorrogação da licença.....	37
Artigo 56.º - Recusa de licenciamento.....	37
Artigo 57.º - Carácter precário da ocupação .....	38
SECÇÃO II - FORMAS DE OCUPAÇÃO DO ESPAÇO PÚBLICO .....	38
Artigo 58.º - Tapumes e Balizas .....	38
Artigo 59.º - Amassadouros, andaimes e materiais.....	39
SECÇÃO III - SANÇÕES ADMINISTRATIVAS .....	39
Artigo 60.º - Apreensão .....	39
Artigo 61.º - Reposição da situação inicial.....	40
Artigo 62.º - Contra -ordenações.....	40
CAPÍTULO IX - CONDICIONANTES URBANO-ARQUITECTÓNICAS .....	41
Artigo 63.º - Profundidade das edificações .....	41
Artigo 64.º - Anexos.....	41
Artigo 65.º - Edifícios de utilização mista .....	41
Artigo 66.º - Estacionamento automóvel .....	42
Artigo 67.º - Rampas de acesso a estacionamentos .....	42
Artigo 68.º - Aproveitamento da cobertura e terraços.....	42



## CÂMARA MUNICIPAL DE CELORICO DE BASTO

Departamento de Gestão Urbanística, Ambiente e Recursos Naturais

Artigo 69.º - Tratamento e secagem de roupas.....	43
Artigo 70.º - Armazenamento e depósito de lixos.....	43
Artigo 71.º - Saliências em construções à face de arruamentos.....	43
Artigo 72.º - Muros e vedações .....	44
Artigo 73.º - Alinhamentos .....	45
Artigo 74.º - Materiais .....	45
Artigo 75.º - Marquises.....	46
Artigo 76.º - Instalação de antenas e aparelhos de climatização .....	46
<b>CAPÍTULO X - TAXA PELA REALIZAÇÃO, REFORÇO E MANUTENÇÃO DE INFRA-ESTRUTURAS URBANÍSTICAS .....</b>	<b>47</b>
Artigo 77.º - Âmbito de aplicação.....	47
Artigo 78.º - Cálculo da taxa .....	47
<b>CAPÍTULO XI - COMPENSAÇÕES .....</b>	<b>49</b>
Artigo 79.º - Áreas para espaços verdes e de utilização colectiva, infra-estruturas viárias e equipamentos	49
Artigo 80.º - Cedências .....	49
Artigo 81.º - Compensação .....	49
Artigo 82.º - Cálculo do valor da compensação .....	50



## Regulamentos Municipal de Operações Urbanísticas

### Nota Justificativa

O Regulamento Municipal das Operações Urbanísticas e das Respectivas Taxas e Compensações (RMOURTC), elaborado e aprovado em 2002, surgiu como uma manifestação do poder regulamentar próprio da Autarquia, previsto no artigo 3.º do Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação (RJUE).

Teve por objecto estabelecer os princípios aplicáveis à urbanização e edificação no concelho de Celorico de Basto, as regras gerais e critérios referentes às taxas devidas pela emissão de alvarás, pela realização, manutenção e reforço de infra-estruturas urbanísticas, bem como às compensações, no município.

Atendendo às alterações legislativas que se observaram durante a sua vigência, afigura-se este como o momento certo para se proceder à sua alteração.

Por um lado, o RJUE sofreu profundas alterações com a entrada em vigor do Decreto-Lei n.º 26/2010, de 30 de Março e Lei n.º 28/2010, de 2 de Setembro. As modificações reflectiram-se principalmente ao nível da redefinição dos tipos de procedimento administrativo de controlo prévio das operações urbanísticas.

Em primeiro lugar o legislador deixou intacto o procedimento de licenciamento, e numa lógica de simplificação administrativa, suprimiu o procedimento de autorização administrativa — reservada agora somente para a utilização dos edifícios ou suas fracções ou alteração dessa utilização — substituindo -o pelo regime da comunicação prévia, mais apertado e exigente do que aquele que constava da versão originária do RJUE. Deste modo o legislador passou a prever a comunicação prévia como um verdadeiro procedimento administrativo, agrupando-o num só artigo, bem como reorganizou os procedimentos administrativos de controlo prévio.

Em segundo lugar, tendo por fito a simplificação da instalação, acesso e utilização das energias renováveis, o Decreto -Lei n.º 26/2010, de 30 de Março, estabeleceu a isenção de controlo prévio da instalação de painéis solares foto voltaicos e de geradores eólicos dentro dos limites que se entendem próprios da escassa relevância urbanística, bem como de colectores solares térmicos para aquecimento de águas sanitárias. Assim, e por força do artigo 4.º do Decreto -Lei n.º 26/2010, de 30 de Março, definem -se as condições de admissibilidade de geradores eólicos associados a edificação principal.

Em terceiro lugar, consagrou -se igualmente a sujeição a comunicação prévia das alterações à utilização dos edifícios que envolvam a realização de obras não isentas de controlo administrativo prévio ou que careçam da realização de consultas externas.

Tendo em conta as alterações legislativas ocorridas e a experiência retirada da aplicação do RMOURTC e obedecendo a um espírito de eficácia, simplificação e desburocratização



administrativas, leva-se a efeito a reformulação do presente regulamento, tendo como objectivos principais:

Adaptar o regulamento municipal às alterações introduzidas no regime jurídico;

Oferecer uma nova organização sistemática do regulamento, reorganizando capítulos e renumerando artigos;

Introduzir e clarificar definições, numa óptica de uniformização do vocabulário urbanístico a aplicar;

Clarificar e corrigir algumas das suas disposições, como resultado da experiência adquirida com a sua aplicação.

Ainda por força das alterações legislativas introduzidas no regime jurídico do licenciamento da actividade industrial pelo Decreto-Lei n.º 209/2008, de 29 de Outubro, no regime jurídico do licenciamento das instalações de armazenamento e abastecimento de combustível pelo Decreto-Lei n.º 195/2008, de 6 de Outubro, e no Decreto -Lei n.º 11/2003, de 18 de Janeiro, Autorização e Instalação de Infra-estruturas de Suporte de Estações de Radiocomunicações, bem como a Lei n.º 31/2009, de 3 de Julho, respeitante às qualificações dos técnicos adapta -se o presente Regulamento aos novos procedimentos administrativos.

### **Lei Habilitante**

Nos termos do disposto no artigo 241.º da Constituição da República Portuguesa, no uso da competência conferida pela alínea a) do n.º 2 do artigo 53.º e alínea a) do n.º 6 do artigo 64.º da Lei n.º 169/99, de 18 de Setembro, com a redacção dada pela Lei n.º 5 -A/2002, de 11 de Janeiro, e lei n.º 67/2007, de 31 de Dezembro (Lei das Competências das Autarquias Locais) o presente Regulamento é elaborado ao abrigo do disposto no n.º 1 do artigo 3.º do Decreto -Lei n.º 555/99, de 16 de Dezembro, com a respectivas alterações (RJUE) e ainda:

Lei n.º 31/2009, de 3 de Julho, regime jurídico que estabelece a qualificação profissional exigível aos técnicos responsáveis pela elaboração e subscrição de projectos, pela fiscalização de obra e pela direcção de obra, que não esteja sujeita a legislação especial, e os deveres que lhes são aplicáveis;

Decreto -Lei n.º 38382, de 7 de Agosto de 1951 RGEU — Regulamento Geral de Edificações Urbanas;

Decreto -Lei n.º 267/2002, de 26 de Novembro, na redacção do Decreto -Lei n.º 195/2008, de 6 de Outubro, Instalações e Armazenamento de Produtos de Petróleo;

Decreto -Lei n.º 209/2008, de 29 de Outubro, Regime de Exercício da Actividade Industrial (REAI);



Decreto -Lei n.º 11/2003, de 18 de Janeiro, Autorização e Instalação de Infra-estruturas de Suporte de Estações de Radiocomunicações;

Decreto-Lei n.º 228/2009, de 14 de Setembro, Regime Jurídico da Instalação, Exploração e Funcionamento dos Empreendimentos Turísticos;

Decreto-Lei n.º 68/2004, de 25 de Março, Ficha Técnica da Habitação;

Decreto-Lei n.º 46/2008, de 12 de Março, Regime da Gestão de Resíduos da Construção e Demolição.

### **Siglas**

PDM – Plano Director Municipal;

PMOT – Plano Municipal de Ordenamento do Território;

PP – Plano de Pormenor;

PU – Plano de Urbanização;

RJUE – Regime Jurídico da Urbanização e Edificação (Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de Dezembro, com as respectivas alterações);

RAN – Reserva Agrícola Nacional;

REN – Reserva Ecológica Nacional;

RSU – Resíduos Sólidos Urbanos.

## **CAPÍTULO I**

### **Disposições Gerais**

#### **Artigo 1.º**

#### **Objecto e âmbito de aplicação**

1 — O presente regulamento tem por objecto a fixação suplementar de regras relativas à urbanização e à edificação visando assegurar a qualidade urbanística e ambiental, a preservação dos valores culturais, a sustentabilidade, a salubridade e a segurança, a qualidade do espaço público e a promoção do desenho urbano e da arquitectura.

2.1 — O presente regulamento aplica -se à totalidade do território de concelho e Celorico de Basto, sem prejuízo do disposto em demais legislação em vigor.





2.2 – Em áreas sujeitas a PMOT'S, prevalecem as disposições dos respectivos planos, sem prejuízo da aplicação subsidiária do presente regulamento em todas as situações em que aqueles sejam omissos.

## Artigo 2.º

### Definições

1 — Os conceitos utilizados são os estabelecidos na legislação em vigor, nomeadamente no artigo 2º do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de Dezembro, com as respectivas alterações, Decreto Regulamentar 9/2009, de 29 de Maio, e ainda na publicação da DGOTDU intitulada “Vocabulário do Ordenamento do Território”, na versão publicada à data da entrada em vigor do presente regulamento municipal.

2 — Além das definições constantes da legislação em vigor, são também estabelecidas as seguintes, no âmbito da interpretação do presente Regulamento:

a) Construção ligeira ou amovível — construção executada com materiais pré-fabricados, modulados ou ligeiros, permitindo a sua fácil remoção ou desmontagem, nomeadamente, estufas, quiosques, contentores, stand de vendas;

b) Corpo saliente — parte de uma edificação avançada do plano da fachada e em balanço relativamente a esta, formando recinto fechado destinado a aumentar a área de edificação;

c) Equipamento lúdico ou de lazer — toda a construção que se incorpore no solo com carácter de permanência, destinada a actividade particular de desporto ou de lazer, e que não compreenda espaços cobertos;

d) Obra — todo o trabalho de construção, reconstrução, ampliação, alteração, reparação, conservação, limpeza, restauro e demolição de bens imóveis;

e) Obras em fase de acabamentos — no caso de obras de edificação, aquelas que tenham a estrutura resistente, cobertura, alvenaria e caixilharia exterior concluídas; no caso de obras de urbanização, aquelas a que apenas falte executar a camada de desgaste betuminosa no arruamento, o revestimento final de estacionamento, os passeios e respectivas marcas rodoviárias e, no respeitante ao espaço verde, a sementeira de relvado ou prado sequeiro, plantação de herbáceas ou colocação de mobiliário urbano;

f) Plantas Amarelos e Vermelhos — peças desenhadas de sobreposição que representam as ampliações, as alterações ou demolições em obra, nas seguintes cores convencionais:

(f1) A vermelha, para os elementos a construir;

(f2) A amarela, para os elementos a demolir;

(f3) A preta, para os elementos a conservar;



- g) Projecto — o conjunto de documentos escritos e desenhados que definem e caracterizam a concepção funcional, estética e construtiva de uma obra, compreendendo, designadamente, o projecto de arquitectura e os projectos de engenharia de especialidades;
- h) Telas Finais — peças escritas e desenhadas que correspondam, exactamente, à obra executada;
- i) Unidade funcional ou unidade de ocupação — edificação, ou parte de edificação, funcionalmente autónoma, que também se pode destinar a fim diverso do da habitação;
- j) Zona urbana consolidada — para efeitos do disposto na alínea f) do n.º 1 do artigo 6.º do RJUE, consideram -se zonas urbanas consolidadas as áreas classificadas no PDM como Espaço Urbano ou Urbanizável, onde predominantemente não existem espaços não ocupados por construções, ao longo da via pública, onde as edificações existentes, no seu conjunto, traduzem um modelo urbano que se consolidou ao longo do tempo.

## CAPÍTULO II

### Controlo prévio

#### SECÇÃO I

#### Regime geral

#### Artigo 3.º

#### **Objecto de licenciamento, comunicação prévia e autorização de utilização**

- 1 — Estão dependentes de licença, comunicação prévia e autorização utilização as operações urbanísticas expressamente previstas no artigo 4.º do RJUE.
- 2 — Inclui-se no dever de informação previsto no n.º 1 do artigo 80.º-A do RJUE todas as obras, sujeitas a controlo prévio, com obrigatoriedade de menção da identidade da pessoa encarregada da execução dos trabalhos e, para efeitos do n.º 4 do artigo 80.º do RJUE, a indicação do dia do início dos trabalhos, não gerando esta comunicação o dever de pronúncia por parte do Município.
- 3 — Todas as obras sujeitas ou não a controlo prévio não ficam dispensadas do cumprimento de todas as normas legais e regulamentares aplicáveis, ficando sujeitas às medidas de tutela da legalidade urbanística.



## Artigo 4.º

### **Isenção de controlo prévio e obras de escassa relevância urbanística**

1 — Nos termos do disposto no n.º 1 do artigo 6.º do RJUE, o município pode dispensar de licença ou comunicação prévia as obras de edificação ou demolição que, pela sua natureza, dimensão ou localização, tenham escassa relevância urbanística.

2 — São obras de escassa relevância urbanística, para além das definidas no artigo 6.º-A, do RJUE (e sempre que não incluídos em áreas sujeitas a servidões administrativas e restrições de utilidade pública):

2.1 — Para efeitos, da alínea i) do n.º 1 do artigo 6.º-A do RJUE:

a) Tanques até 1,2 m de altura e área inferior a 25m<sup>2</sup>, destinados exclusivamente à actividade agrícola e que não confrontem directamente com a via pública;

b) Rampas de acesso para deficientes motores e trabalhos acessórios para eliminação de barreiras arquitectónicas, quando localizadas dentro de logradouros ou edifícios, não confrontantes com a via pública;

c) Alpendre sem encerramento lateral, destinado à protecção da entradas das edificações, com pé-direito médio não superior a 2,3m e com área inferior a 6m<sup>2</sup>, desde que totalmente inseridos no logradouro privado do imóvel;

d) Edificações cuja altura relativamente ao solo seja inferior a 50cm e cuja área seja também inferior a 3m<sup>2</sup>;

e) Estufas de jardim, abrigos para animais domésticos, de estimação, de caça ou de guarda, com área não superior a 6m<sup>2</sup>;

f) Alpendres e anexos destinados a arrecadação ou estacionamento, com área não superior a 25m<sup>2</sup>, quando implantados em local previsto para o efeito em operação de loteamento ou plano de pormenor, desde que a sua altura, cobertura incluída, não ultrapasse 3,5m ou a altura do muro de vedação a que fiquem adjacentes, e o pé-direito seja igual ou inferior a 2,4m.

2.2 — Para efeitos, do n.º 3 do artigo 6.º-A do RJUE, são fixados os seguintes limites:

a) As edificações, contíguas ou não ao edifício principal, com pé-direito médio não superior a 2,2m ou, em alternativa à cércea do r/c do edifício principal, com área igual ou inferior a 10m<sup>2</sup>, que não confinem com a via pública, e que a sua implantação se situe atrás do alinhamento definido pelo alçado frontal (orientado para a via pública) do edifício principal.

3 — As obras isentas de controlo prévio, devem ser informadas a esta Câmara Municipal nos termos do artigo 80.º-A do RJUE, por meio de requerimento próprio que deve ser instruído com os seguintes elementos:



- a) Cópia de documento que permita verificar a identidade do requerente;
- b) Cópia da certidão da descrição e de todas as inscrições em vigor emitida pela conservatória do registo predial referente ao prédio ou prédios abrangidos ou cópia da certidão matricial emitida pela repartição de finanças;
- c) Acta do condomínio da qual conste, de forma explícita, deliberação relativa à autorização da realização da obra, com identificação dos condóminos e do seu sentido de voto, bem como a fracção de que são proprietários, ou mandatários;
- d) Levantamento fotográfico do exterior e interior da edificação — registo do estado actual que esclareça convenientemente o estado desta antes da execução dos trabalhos;
- e) Planta à escala 1:2.000 (ou superior, com a indicação precisa dos limites do terreno e da localização da obra);
- f) Planta de localização e enquadramento à escala 1:10.000 (com a indicação precisa dos limites do terreno e da localização da obra);
- g) Extractos das plantas do plano municipal de ordenamento em vigor para a área (com a indicação precisa dos limites do terreno e da localização da obra), ou Planta do loteamento, (se aplicável);
- h) Descrição sucinta dos trabalhos a executar, onde conste, nomeadamente, referência aos materiais, cores e sistemas construtivos a utilizar;
- i) Peça gráfica que caracterize a obra de forma sucinta e esclarecedora, designadamente quanto à sua implantação, dimensões e afastamentos;
- j) Informação sobre a identidade da pessoa, singular ou colectiva, encarregada da execução dos trabalhos.

## SECÇÃO II

### **Procedimentos e situações especiais**

#### Artigo 5.º

#### **Dispensa de projecto de execução**

Para efeitos do consignado no n.º 4 do artigo 80.º do RJUE, são dispensados de apresentação de projecto de execução, os casos de isenção de controlo prévio previstos no artigo 4.º deste Regulamento.



## Artigo 6.º

### **Dispensa de consulta pública**

São dispensadas de discussão pública as operações de loteamento cujos lotes se destinem exclusivamente à construção de habitação, que não excedam nenhum dos seguintes limites:

- a) 1ha;
- b) 10 fogos;
- c) 10% da população do perímetro urbano em que se insere a pretensão.

## Artigo 7.º

### **Procedimento de consulta pública**

1 — Nos casos não enquadráveis no artigo anterior, a aprovação do pedido de licenciamento de operação de loteamento é precedida de um período de consulta pública, a efectuar nos termos dos números 2 a 4.

2 — A consulta pública tem por objecto o projecto de loteamento, acompanhado da informação técnica elaborada pelos serviços técnicos municipais, depois de emitidos todos os pareceres, autorizações ou aprovações pelas entidades exteriores ao município.

3 — A consulta pública deve ser anunciada através do portal de serviços da autarquia na Internet, quando disponível, edital a afixar na Câmara Municipal e na Junta de Freguesia da situação do prédio, com uma duração mínima de 15 dias, e anúncio a publicar no boletim municipal ou num jornal local.

4 — Neste período, qualquer interessado pode consultar o processo e apresentar por escrito as suas reclamações, observações ou sugestões, afim de, em fase ulterior, serem apreciadas e ponderadas pelo executivo municipal.

5 — De acordo com o n.º 2 do artigo 27 do RJUE, são sujeitas a consulta pública as alterações à licença de loteamento das quais resulte o extravasar dos limites fixados no artigo anterior.

## Artigo 8.º

### **Impacte semelhante a loteamento**

1 — Para efeitos de aplicação do n.º 5 do artigo 57.º do RJUE, considera-se no Município de Celorico de Basto operação urbanística geradora de um impacte semelhante a um loteamento, aquelas que reúnam pelo menos um dos seguintes requisitos:



- a) Toda e qualquer construção que disponha de mais do que uma caixa de escadas de acesso comum a fracções ou unidades independentes, excepto se a segunda caixa de escadas constituir alternativa da principal, por razões de segurança ou funcionalidade;
- b) Toda e qualquer construção que disponha de 3 ou mais fracções, com excepção das destinadas a estacionamento automóvel;
- c) Quando funcionalmente ligados ao nível de subsolo ou por elementos estruturais ou de acesso, se apresentem como edificações funcionalmente autónomas acima do nível do terreno;
- d) Áreas brutas de construção destinadas a comércio e ou serviços superiores ou iguais a 750m<sup>2</sup>;
- e) Armazéns e ou indústrias localizados fora de zonas submetidas a operação de loteamento ou plano de pormenor com áreas brutas de construção superiores a 1.000m<sup>2</sup>;
- f) Empreendimentos turísticos, como sendo:
  - (f1) Estabelecimentos hoteleiros;
  - (f2) Aldeamentos turísticos;
  - (f3) Apartamentos turísticos;
  - (f4) Conjuntos turísticos (resorts);
  - (f5) Empreendimentos de turismo no espaço rural, nomeadamente Hotéis Rurais;
  - (f6) Empreendimentos de turismo da natureza.

2 — Aos procedimentos de licenciamento ou de comunicação prévia das obras referidas no número anterior é aplicável o disposto no artigo 43.º do RJUE, nomeadamente o que se refere à criação de áreas destinadas à implantação de espaços verdes e de utilização colectiva, infra-estruturas e equipamentos.

3 — Quando a operação urbanística contemple a criação de áreas de circulação viária e pedonal, espaços verdes e equipamento de uso privativo é ainda aplicável o disposto no n.º 4 do artigo 44.º do RJUE.

## Artigo 9.º

### **Impacte urbanístico relevante**

1 — Para efeitos de aplicação do disposto no n.º 5 do artigo 44.º do RJUE, consideram-se de impacte urbanístico relevante as operações urbanísticas que envolvam uma sobrecarga dos



níveis de serviço nas infra-estruturas, nomeadamente, nas vias de acesso, tráfego, estacionamento e ruído, tais como:

- a) Unidades funcionais independentes, para serviços e estabelecimentos comerciais, em número igual ou superior a 12;
- b) Postos públicos de abastecimento de combustível;
- c) Áreas comerciais e de serviços com área total de construção superior a 1.500m<sup>2</sup>.

2 — O proprietário e demais titulares de direitos reais sobre prédio a sujeitar às operações urbanísticas referidas nas alíneas anteriores ficam também sujeitos às cedências e compensações previstas para as operações de loteamento.

## Artigo 10.º

### Cauções

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

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

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

## Artigo 11.º

### Queixas e denúncias particulares

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

- a) A identificação completa do queixoso ou denunciante, pela indicação do nome, do estado civil, da residência e dos números dos respectivos documentos de identificação pessoal e fiscal;
- b) A exposição dos factos denunciados de forma clara e sucinta;



c) A data e assinatura do queixoso ou denunciante.

2 — As queixas e denúncias particulares devem ser acompanhadas de:

a) Fotocópias dos documentos de identificação pessoal e fiscal do queixoso ou denunciante;

b) Fotografias, plantas de localização ou quaisquer outros documentos que demonstrem o alegado assim como aqueles que o queixoso ou denunciante considere relevantes para a correcta compreensão da sua exposição.

3 — Sem prejuízo do disposto na legislação específica aplicável, designadamente em sede de procedimento de contra -ordenação, com a queixa ou denúncia particular tem início o procedimento administrativo destinado ao apuramento dos factos nela expostos e à adopção das medidas adequadas à resolução da situação apresentada e que tramitará através de um processo administrativo relativo à operação urbanística em causa.

4 — O queixoso ou denunciante deve ser notificado da decisão tomada no âmbito do procedimento administrativo referido no número anterior.

5 — Não são admitidas as denúncias anónimas nos termos do artigo 101.º -A do RJUE.

### CAPÍTULO III

#### **Do procedimento**

#### SECÇÃO I

#### **Disposições gerais**

#### Artigo 12.º

#### **Instrução de procedimentos**

1 — A instrução de procedimentos no âmbito do RJUE é feita através de requerimento ou comunicação dirigido ao Presidente da Câmara Municipal, acompanhado dos documentos e projectos definidos naquele regime jurídico e na Portaria n.º 232/2008, de 11 de Março, ou na que lhe suceder.

2 — Para além dos elementos referidos no número anterior, os pedidos devem ainda ser instruídos com os demais elementos exigíveis por força de legislação específica aplicável e das demais normas de instrução dos procedimentos que vierem a ser aprovadas pela Câmara Municipal, consoante o tipo de operação urbanística a que respeitem.

3 — Devem ainda ser juntos aos pedidos os elementos complementares que se mostrem necessários à sua correcta compreensão, em função, nomeadamente, da natureza e





localização da operação urbanística pretendida, aplicando -se, com as necessárias adaptações, o disposto no n.º 2 do artigo 11.º do RJUE.

### Artigo 13.º

#### **Fornecimento de elementos para instrução de processos**

1 — Os extractos de plantas de localização, extractos das cartas da R.A.N, da R.E.N. e de condicionantes, incluindo Mapa de Ruído, bem como extractos das plantas de ordenamento, zonamento e síntese dos planos municipais de ordenamento do território ou de alvarás de loteamento em vigor, para efeitos de instrução dos processos de controlo prévio das operações urbanísticas, são obrigatoriamente autenticados através de carimbo, com data e identificação do requerente, e sujeitos ao pagamento da respectiva taxa.

2 — As plantas adquiridas e ou autenticadas pela Câmara Municipal como dispõe o número anterior, com vista à instrução de pedidos de informação prévia, de licença, comunicação prévia e de autorização, são válidas pelo período de um ano, desde que se mantenham adequadas.

3 — Cabe ao requerente e ao técnico autor do projecto a responsabilidade de verificar se as referidas plantas se mantêm em vigor, nos termos da lei, na data de entrada do respectivo pedido na Câmara Municipal.

4 — Os extractos das plantas de localização e das plantas de síntese dos planos municipais de ordenamento do território ou das plantas de síntese das operações de loteamento, serão fornecidos pela Câmara Municipal no prazo de cinco dias, mediante a sua requisição e o pagamento prévio da respectiva taxa.

5 — É da responsabilidade do interessado a identificação rigorosa do local da intervenção na cartografia, bem como a junção de todos os restantes elementos exigidos neste regulamento e demais legislação em vigor.

6 — O extracto da planta do Mapa de Ruído, citados no n.º 1 do presente artigo, é exigível após a entrada em vigor do PMOT de que seja parte integrante.

### Artigo 14.º

#### **Levantamento do existente e perfis**

1 — Os levantamentos de construções pré existentes e os perfis longitudinais e transversais, devem ser rigorosos e indicarem a topografia existente, representada com curvas de nível, bem como as alterações pretendidas.



2 — Os levantamentos do terreno devem incluir todos os elementos relevantes que se situam no mesmo (construções, postes, poços, muros, caixas de pavimento, etc.) bem como nas suas imediações, numa faixa de 15 m para além dos limites do terreno.

3 — As confrontações devem ser indicadas directamente nas plantas topográficas posicionadas em coerência com o espaço a que se referem.

4 — Os levantamentos topográficos devem ser interligados à rede geodésica nacional, utilizando o sistema Hayford-Gauss Datum Lisboa e Datum Altimétrico de Cascais, salvo casos excepcionais justificados pela dificuldade de aceder no local a pontos daquela rede, sendo neste caso possível a referência através de um ponto notável existente, devidamente identificado na representação cartográfica.

## Artigo 15.º

### Elementos instrutórios do procedimento

1 — Nas peças que acompanham os projectos sujeitos à apreciação municipal, constarão todos os elementos necessários à definição clara e completa das características da obra e da sua implantação, compreendendo as peças constantes da portaria que indica os elementos instrutórios dos pedidos de realização de operações urbanísticas e as fichas de instrução do processo aprovadas pela Câmara Municipal, e obedecendo às seguintes regras:

a) Todas as peças escritas devem ser apresentadas no formato A4 (210 × 297mm), redigidas na língua Portuguesa, numeradas, datadas e assinadas pelo técnico autor do projecto, com excepção dos documentos oficiais ou suas cópias, e dos requerimentos, que serão assinados pelo dono da obra ou seu representante legal;

b) Todas as peças desenhadas devem ser dobradas nas dimensões 0,210m × 0,297m (formato A4), possuir boas condições de legibilidade, sendo numeradas, datadas e assinadas pelo autor do projecto;

c) As peças escritas ou desenhadas só serão aceites se tiverem uma data sobre a qual não tenha ainda decorrido o prazo de seis meses ou outro fixado em legislação específica;

d) As escalas indicadas nas peças desenhadas não dispensam a apresentação das cotas de vãos, espessura de paredes, pés-direitos, alturas dos edifícios e afastamentos dos mesmos aos limites do terreno.

2 — Devem ainda ser apresentados os elementos complementares que se mostrem necessários à correcta compreensão do mesmo, nomeadamente:



a) Planta de implantação da operação urbanística, à escala 1/200 ou superior, a qual deverá indicar:

(a1) A delimitação da propriedade na sua totalidade;

(a2) A inscrição de todas as confrontações;

(a3) A área a ocupar pela construção, incluindo corpos balançados, afastamentos, varandas, tudo devidamente cotado;

(a4) A orientação da construção;

(a5) As infra-estruturas existentes;

(a6) A localização prevista para a fossa séptica e a captação de águas que eventualmente exista no lote ou nos lotes vizinhos;

(a7) Os acessos e arruamentos devidamente cotados;

(a8) A indicação dos lugares de estacionamento a criar no exterior do edifício;

(a9) A planta deverá ainda estar geo-referenciada;

b) Fotografias, com um mínimo de duas, obtidas de ângulos opostos, que abranjam a envolvente e a parte do terreno onde se insere a pretensão, sinalizando devidamente os arranques da confrontação com o arruamento público;

c) Os alçados, quando exigíveis, deverão indicar o seguimento das fachadas de edifícios ou vedações contíguas, quando os houver, na extensão mínima de 10m.

3 — Para além do original em papel, e enquanto não estiver disponibilizado serviço on-line para submissão de requerimentos relativos a operações urbanísticas, será entregue uma cópia do projecto em formato digital em suporte CD, datado e assinado pelo coordenador de projecto com marcador indelével, e que deverá obedecer às seguintes regras:

a) Os ficheiros que constituem os projectos devem ser estruturados em pastas com o nome das respectivas especialidades;

b) Todos os ficheiros devem ser entregues em formato PDF para peças escritas e tabelas e em formato DWF para as peças desenhadas, reproduzindo integralmente o original, com nomes que identifiquem o respectivo conteúdo, com um máximo de 12 dígitos, sem acentuação ou hifenização das palavras;

c) Para além de serem apresentados em formato em DWF, o(s) ficheiro(s) que contenham o levantamento do local e as plantas de implantação (abrangendo a construção e a globalidade do terreno intervencionado) devem ser apresentados também em formato vectorizado para permitir a sua edição (DWG ou DXF).



4 — Os procedimentos sujeitos a parecer a emitir por entidades exteriores ao município deverão obedecer às regras impostas por essas mesmas entidades, bem como apresentar o número de cópias necessário.

5 — Os originais dos documentos comprovativos da legitimidade, bem como os extractos das plantas autenticadas pela Câmara Municipal, exigíveis nos termos da Portaria n.º 232/2008, de 11 de Março, ou na que lhe suceder, devem acompanhar um dos exemplares apresentados.

6 — Os pedidos de realização de operações urbanísticas devem ser capeados com a ficha de instrução do processo contendo a enumeração exaustiva e sequencial de todas as peças escritas e desenhadas, a confirmar pelos serviços administrativos municipais.

7 — Com a apresentação de novos elementos, deve ser feita referência ao número das peças escritas e desenhadas alteradas e, quando exigido, deve ser entregue um processo novo, ordenado e completo, correspondente à sua versão final.

#### Artigo 16.º

##### **Conferência de documentos**

1 — Todos requerimentos ou petições serão obrigatoriamente subscritos pelos interessados ou seus representantes legais.

2 — A assinatura do requerente será conferida pelos serviços municipais pela exibição do cartão do cidadão ou bilhete de identidade, acompanhados do cartão de identificação fiscal.

3 — A assinatura nos termos de responsabilidade será conferida pelos serviços/funcionário municipal pela exibição do cartão do cidadão ou bilhete de identidade ou com assinatura digital qualificada.

#### Artigo 17.º

##### **Devolução de documentos**

1 — Os documentos autênticos apresentados pelos requerentes para comprovar afirmações ou factos de interesse poderão ser devolvidos quando dispensáveis.

2 — Quando os documentos devam ficar apensos ao processo e o interessado manifestar interesse na sua devolução, os serviços extrairão as fotocópias necessárias e devolverão o original, cobrando a respectiva taxa.



3 — O funcionário que proceder à devolução dos documentos anotar sempre na petição a verificação da respectiva autenticidade e conformidade, a entidade emissora e a data da emissão e cobrará recibo.

#### Artigo 18.º

##### **Cores de representação das peças desenhadas**

- 1 — Na generalidade dos desenhos a representação deve ser feita a preto.
- 2 — Em desenhos de alteração e sobreposição (plantas e alçados), devem ser representados:
  - a) Os elementos a conservar — a preto;
  - b) Os elementos a construir — a vermelho;
  - c) Os elementos a demolir — a amarelo.

#### Artigo 19.º

##### **Número de cópias**

- 1 — Os pedidos de informação prévia, de licença e de comunicação prévia devem ser instruídos em duplicado, acrescidos de mais um exemplar por cada entidade exterior a consultar.
- 2 — Para os efeitos previstos no artigo 8.º-A do RJUE, os pedidos, comunicações e seus elementos instrutórios devem, não obstante a sua tramitação em papel, ser entregues também em suporte informático a apresentar de acordo com as indicações constantes no n.º 3 do artigo 15.º do presente regulamento.
- 3 — Os projectos de engenharia das especialidades são instruídos com os seguintes exemplares:
  - a) Um exemplar, quando aprovados e visados pelas entidades competentes exteriores ao município;
  - b) Dois exemplares, quando a aprovação é da competência do município;
  - c) Três exemplares ou mais, quando a aprovação deva ser requerida pelo município a entidades exteriores.



## Artigo 20.º

### Estimativa do custo total da obra

1 — As estimativas do custo total da obra a apresentar nos pedidos das operações urbanísticas devem ser elaboradas de forma parcelar piso a piso, com as áreas correctamente medidas e respectivo custo unitário nos termos dos valores a seguir discriminados, não se admitindo valores globais.

2 — Para efeitos de elaboração da estimativa orçamental das obras de edificação, deve ter-se como referência o preço da habitação por metro quadrado a que se refere a alínea c) do n.º 2 do artigo 5.º do Decreto -Lei n.º 141/88, de 22 de Abril, fixado anualmente por Portaria publicada para o efeito.

3 — Os valores a adoptar correspondem a uma percentagem do valor por metro quadrado do preço da habitação, para a zona em que se insere o concelho de Celorico de Basto (Zona III) e que é actualizado anualmente por Portaria governamental:

- a) Habitação unifamiliar: 80 % do valor constante da referida Portaria;
- b) Habitação colectiva: 85 % do valor constante da referida Portaria;
- c) Comércio e serviços: 60 % do valor constante da referida Portaria;
- d) Indústria, armazéns: 60 % do valor constante da referida Portaria;
- e) Anexos, garagens e arrumos: 50 % do valor constante da referida Portaria;
- f) Outros usos não especificados: 40 % do valor constante da referida Portaria.

4 — Para efeitos de determinação da estimativa do custo total das obras de construção de muros de vedação e suporte confinantes e não confinantes com a via pública, sujeitos a licença ou comunicação prévia, é adoptado o valor mínimo de € 50 para o custo do metro quadrado de área de construção.

## SECÇÃO II

### Regimes especiais

## Artigo 21.º

### Edificações provisórias

1 — Não serão autorizadas ou licenciadas edificações provisórias, sejam elas de painéis de madeira, de fibrocimento, de polietileno ou equivalente, de elementos metálicos, ou do tipo “contentor”.



2 — Exceptua-se do previsto no número anterior aquelas edificações provisórias para ocorrer a situações de emergência ou calamidade, devidamente reconhecida, e o seu período de instalação com prazo máximo de 2 anos, não renovável.

3 — Exceptuam-se ainda do disposto no n.º 1 as construções ou instalações provisórias de apoio à execução de urbanizações ou edificações e previamente submetidas a licenciamento municipal onde se definirá a sua área máxima e prazo, que em qualquer caso será sempre igual ou inferior ao da obra que motiva a sua necessidade.

## Artigo 22.º

### **Explorações pecuárias**

Apenas são de admitir em solo urbano as actividades pecuárias da classe 3 e de detenção caseira, definidas no Decreto-Lei n.º 214/2008, de 10 de Novembro e desde que cumpram cumulativamente os seguintes requisitos:

- a) Se situem em zona de construção;
- b) As parcelas onde se localizam as instalações previstas na alínea a) deverão possuir uma dimensão tal que a distância entre o perímetro destas edificações e as extremas da parcela nunca seja inferior a 10m.

## Artigo 23.º

### **Estufas**

- 1 — É da responsabilidade do proprietário da estufa a reposição do terreno no seu estado originário depois de abandonada, considerando-se abandonada doze meses após a última colheita efectuada.
- 2 — Os resíduos resultantes do desmantelamento da estrutura devem ser encaminhados para um destino final adequado.
- 3 — No caso da existência de um posto de venda ao público deve ser elaborado um projecto de arranjos exteriores.
- 4 — As estufas devem obedecer a uma correcta integração no terreno e na paisagem.

## CAPÍTULO IV

### **Execução, utilização e conservação**



## SECÇÃO I

### Execução

## SUBSECÇÃO I

### Disposições gerais

#### Artigo 24.º

#### **Condições e prazo de execução das obras de urbanização e edificação**

- 1 — Para efeitos das disposições conjugadas do artigo 34.º, do n.º 1 do artigo 53.º e do n.º 2 do artigo 58.º do RJUE, o prazo de execução das obras de urbanização e edificação não pode ultrapassar os 5 anos.
- 2 — Na execução das obras deverá ser assegurado o cumprimento das normas previstas no Capítulo VIII deste regulamento.

#### Artigo 25.º

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

- 1 — A Câmara Municipal poderá suspender as autorizações e licenças administrativas de obras concedidas, sempre que, no decorrer dos respectivos trabalhos se verifique a descoberta de elementos arquitectónicos 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.

#### Artigo 26.º

#### **Observância das condições do licenciamento, ou da comunicação prévia**

- 1 — As obras deverão ser realizadas em conformidade com o requerimento ou projecto submetido a apreciação e aprovado.
- 2 — Admitem-se alterações em obras apenas nos casos e situações expressamente referidos na legislação em vigor e neste Regulamento.
- 3 — As obras realizadas em discordância com o requerimento ou projecto aprovado e em desrespeito pelo número anterior são consideradas, para todos os efeitos, como obras sem autorização ou licença.





## Artigo 27.º

### Projecto de execução

Para efeitos do previsto no regime jurídico da urbanização e da edificação, designadamente no n.º 4 do artigo 80.º o projecto de execução deverá ser instruído com pelo menos os seguintes elementos:

- a) Caderno de encargos que traduza os requisitos técnicos das soluções construtivas a adoptar nas obras;
- b) Mapa de acabamentos interiores e exteriores;
- c) Mapa de vãos;
- d) Plantas e cortes à escala 1:50, com pormenorização dos pontos-chave à escala 1:10 ou superior que esclareçam devidamente as soluções construtivas adoptadas, incluindo as redes de infra-estruturas.

## SUBSECÇÃO II

### Edificações

## Artigo 28.º

### Implantação da obra e início dos trabalhos

1 — As obras de construção e as obras de ampliação que envolvam aumento da área de implantação, deverão ser previamente implantadas, de acordo com o projecto.

2 — O promotor que tendo obtido a respectiva licença de construção ou comprovativo de admissão de comunicação prévia, bem assim aquele que proceda à realização de edificação isenta de licenciamento que implique nova construção deverá, em conformidade com o definido no artigo 80.º-A do RJUE informar com cinco dias de antecedência os serviços municipais, do início dos trabalhos, por forma a que no local seja inspecionada a implantação da obra.

3 — Para efeitos da inspecção referida no número anterior, o requerente deverá ter a implantação devidamente concretizada no terreno através de elementos assinalados e referenciados às cotas de projecto, nomeadamente no que se refere à cota de soleira e afastamentos aos limites do terreno.



4 — A inexistência de elementos que referenciem objectiva e inequivocamente a implantação das novas construções, implicará uma nova inspecção ao local que será objecto de pagamento de taxa suplementar com o valor definido no regulamento municipal de taxas.

#### Artigo 29.º

##### **Responsabilidade pela direcção e execução de obra**

1 — Se o técnico responsável pela obra vier posteriormente a renunciar à sua responsabilidade pela direcção da obra, considera-se a respectiva licença ou comunicação prévia suspensa, sendo obrigatória a imediata suspensão da obra até que o requerente apresente uma declaração com o novo técnico responsável.

2 — O técnico responsável por uma obra fica obrigado a dar conhecimento, por escrito, à Câmara Municipal no caso de a obra estar a ser executada em desacordo com o projecto aprovado, independentemente das anotações no livro da obra.

#### Artigo 30.º

##### **Conclusão das obras**

1 — Considera-se que uma obra está concluída quando se apresentarem executados todos os trabalhos previstos e tiverem sido removidos tapumes, andaimes, materiais e entulhos, bem como quando tenha sido efectuada a construção ou reposição dos pavimentos danificados, a colocação de candeeiros e ou outro mobiliário urbano, a plantação de espécies vegetais ou o ajardinamento de espaços públicos, sempre que tal tenha sido exigido.

2 — No prazo de 30 dias após a conclusão da obra, ou de uma das fases de execução aprovadas, deverá ser entregue na Câmara Municipal o livro de obra, devidamente assinado pelo técnico responsável por esta, e requerida a apreciação do projecto definitivo, decorrente de eventuais alterações ao projecto inicial. Em simultâneo, será requerida a autorização de utilização nos termos da legislação em vigor.

#### SECÇÃO II

##### **Utilização**

#### SUBSECÇÃO I

##### **Utilização dos edifícios**

#### Artigo 31.º



### **Autorização de utilização**

1 — A utilização de qualquer edificação nova, reconstruída, ampliada ou alterada, carece de autorização municipal.

2 — Os pedidos de autorização de utilização, a que alude a Subsecção IV do RJUE, para edifícios ou suas fracções, serão instruídos com os documentos previstos na Portaria correspondente e ainda com os seguintes elementos:

a) Cópia do título constitutivo de Propriedade Horizontal, acompanhado do documento complementar e as respectivas peças desenhadas, quando aplicável;

b) Telas finais do projecto de arquitectura acompanhadas de termo de responsabilidade subscrito pelo técnico autor do projecto de arquitectura;

c) Livro de Obra deve ser subscrito pelo autor do projecto ITED, nos termos da alínea c) do artigo 69º do Decreto-Lei n.º 123/2009, de 21 de Maio;

d) Termo de responsabilidade subscrito por técnico habilitado, no qual seja declarada a conformidade de situações específicas de ruído com os limites fixados nos artigos 11º e 13º do Regulamento Geral do Ruído, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 9/2007, de 17 de Janeiro, e ainda o cumprimento em obra do projecto acústico, devidamente suportado por Relatório de Ensaio de Avaliação Acústica, em cumprimento do disposto no artigo 15º da Portaria 232/2008, de 11 de Março, e do previsto no n.º5 do artigo 12º do Regulamento Geral do Ruído, respectivamente;

e) Cópia do certificado de exploração emitido pela associação inspectora das instalações eléctricas, previsto no artigo 4º do Decreto-Lei n.º 272/92, de 3 de Dezembro;

f) Comprovativo do pagamento à EDP - Distribuição de Energia S.A. dos encargos correspondentes ao ramal de ligação de energia eléctrica ao edifício, ou no caso de os encargos terem sido realizados por terceiros, deve entregar cópia do auto de entrega e recepção provisória;

g) Cópia do certificado de inspecção emitido pela entidade inspectora da rede de gás, previsto no artigo 12º do Decreto-Lei n.º 521/99, de 10 de Dezembro;

h) Cópia do termo de responsabilidade emitido pela entidade instaladora da rede de gás, de acordo com o modelo aprovado pelo Despacho n.º 6934/2001 (2.ª série), quando aplicável;

i) Cópia do termo de responsabilidade de execução do projecto ITED, previsto na alínea d) do n.º 1 do artigo 76º do Decreto-Lei n.º 123/2009, de 21 de Maio;

j) Termo de responsabilidade subscrito pelos autores dos projectos de obra e pelo director de fiscalização de obra, no qual seja declarado que se encontram cumpridas as condições de SCIE



(Segurança Contra Incêndios em Edifícios), previsto no n.º 1 do artigo 18º do Decreto-Lei n.º 220/2008, de 12 de Novembro;

k) Documento comprovativo da existência de entidade responsável pela manutenção da instalação de ascensores, nos termos do n.º.6 do artigo 3º do Regulamento Municipal de Manutenção e Inspeção de Ascensores, Monta-Cargas, Escadas Mecânicas e Tapetes Rolantes;

l) Certificado energético, emitido por perito qualificado, no âmbito do SCE (Sistema Nacional de Certificação Energética e da Qualidade do Ar Interior nos Edifícios), relativo ao edifício ou a cada fracção autónoma, previsto no artigo 23º do Decreto-Lei n.º 79/2006, de 4 de Abril, e no artigo 12º do Decreto-Lei n.º 80/2006, de 4 de Abril.

3 — As telas finais, mencionadas na alínea b) do número anterior, deverão ser apresentadas pela mesma forma que o projecto, representando com exactidão a obra executada.

4 — Em memória descritiva, deverão indicar-se minuciosamente todas as alterações verificadas relativamente ao projecto inicialmente aprovado.

5 — Verificada a conclusão da obra pela vistoria, quando haja lugar a ela, e/ou de declaração de técnico responsável pela direcção técnica da obra, comprovativa da conformidade da obra concluída com o projecto aprovado, será passada a autorização de utilização.

6 — A autorização de utilização só deverá ser requerida e emitida após a total conclusão das obras, devendo o requerente instruir o pedido de acordo com o disposto na legislação em vigor.

7 — Todos os edifícios deverão, para cada uma das suas partes autónomas, ter a utilização bem definida. Tal utilização deverá constar, de forma expressa nos projectos de obra nova ou alteração submetidas a apreciação municipal e na correspondente licença de construção e autorização de utilização. As alterações de utilização existentes ou aprovadas deverão, igualmente ser precedidas de licença municipal, mesmo quando para o efeito não seja necessária a realização de obras.

8 — Não pode ser emitida qualquer autorização de utilização sem que tenha sido apresentado as telas finais e a memória descritiva referidas nos números anteriores.

9 — Da mesma forma não haverá lugar à emissão da autorização de utilização sem que previamente tenha sido confirmada pelos serviços de fiscalização a execução dos arranjos envolventes ao local da obra, remoção e evacuação dos resíduos provenientes da operação urbanística, materiais, máquinas e tapumes, bem como o cumprimento do determina pelo artigo 67º do presente regulamento.

10 — No caso de constituição do edifício em regime de propriedade horizontal, a autorização de utilização pode ser concedida para uma ou mais fracções autónomas quando as partes



comuns dos edifícios em que se integram estejam também em condições de ser utilizadas, situação que deve ser expressa no livro de obra.

11 — O disposto no número anterior é aplicável, com as necessárias adaptações, aos edifícios compostos por unidades susceptíveis de utilização independente, que não estejam sujeitos ao regime de propriedade horizontal.

#### Artigo 32.º

### **Prazo de requerimento de Autorização de Utilização**

O pedido de autorização de utilização de edifícios ou suas fracções, deverá ser apresentado pelo titular da licença ou comunicação prévia de construção, no prazo de 30 dias a contar da data da conclusão dos trabalhos.

#### SUBSECÇÃO II

### **Alteração ao uso**

#### Artigo 33.º

### **Pedido de autorização de alteração de utilização**

Os pedidos de autorização de utilização, a que alude a Subsecção IV do RJUE, para edifícios ou suas fracções, serão instruídos com os documentos previstos na Portaria correspondente e ainda com os seguintes elementos:

- a) Telas finais do projecto, quando haja lugar a realização de obras isentas de controlo administrativo prévio;
- b) Plantas amarelas e vermelhos, em complemento dos elementos descritos na alínea a);
- c) Pareceres, autorizações ou aprovações exigíveis por força de legislação específica;
- d) Certificados descritos nas alíneas do n.º 2 do artigo 31º, quando aplicáveis.

#### SUBSECÇÃO III

### **Vistorias**

#### Artigo 34.º

### **Realização de Vistorias**



1 — Devem ser ordenadas vistorias municipais, para efeitos de concessão da autorização de utilização de edifícios, suas fracções ou unidades independentes, nos seguintes casos:

- a) Quando se verifique algumas das situações previstas no n.º 2 do artigo 64.º do RJUE;
- b) Quando se trate de edificações construídas antes da entrada em vigor do RGEU, sem que tenha havido processo de licenciamento de obras;
- c) Sempre que, por razão fundamentada, nos pedidos de autorização de utilização não for possível ao requerente apresentar o livro de obra, situação que configura um indício forte de que a obra não foi concluída em conformidade com o projecto aprovado e com as normas legais e regulamentares em vigor.

2 — Podem participar na vistoria o requerente, os autores dos projectos e o técnico responsável pela direcção de fiscalização da obra, sem direito a voto, sendo para o efeito convocados pela Câmara Municipal, através de convocatória única a enviar ao requerente.

3 — No caso das vistorias referidas na alínea b) do n.º 1, o requerente deve comprovar o ano de construção do edifício, quer através da respectiva caderneta predial, quer através de atestado emitido pela Junta de Freguesia da área em que se localiza o edifício.

4 — Na situação prevista na alínea b) do n.º 1, a vistoria, na impossibilidade de comprovar a conformidade da obra com o projecto aprovado, destina -se a verificar a conformidade do uso previsto com as normas legais e regulamentares aplicáveis e a idoneidade do edifício, da fracção autónoma ou da unidade independente para o fim pretendido.

## Artigo 35.º

### **Comissão de vistorias**

As vistorias determinadas ao abrigo do n.º 2 do artigo 64.º do RJUE e no n.º 1 do artigo anterior são realizadas por uma comissão composta por três técnicos da Câmara Municipal, dos quais pelo menos dois devem ter habilitação legal para ser autor de projecto, correspondente à obra objecto de vistoria, segundo o regime da qualificação profissional dos técnicos responsáveis pela elaboração e subscrição de projectos.

## SECÇÃO III

### **Conservação**

## Artigo 36.º

### **Obras de conservação**



1 — A Câmara Municipal pode, a todo o tempo, oficiosamente ou a requerimento de qualquer interessado, determinar a execução de obras de conservação necessárias à correcção de más condições de segurança ou de salubridade ou à melhoria do arranjo estético.

2 — Pode igualmente, oficiosamente ou a requerimento de qualquer interessado, ser ordenada a demolição total ou parcial das construções que ameacem ruína ou ofereçam perigo para a saúde pública e para a segurança de pessoas.

3 — As deliberações que determinarem a realização de obras referidas no n.º 1 e n.º 2 são precedidas de vistoria.

4 — As vistorias, para os efeitos previstos no n.º 1 do presente artigo, são realizadas por uma comissão composta por dois técnicos da Divisão de Gestão Urbanística e Fiscalização da Câmara Municipal com formação e habilitação legal para assinar projectos correspondentes à obra objecto de vistoria, e pelo Delegado de Saúde Concelhio ou o seu substituto legal.

5 — As vistorias, para os efeitos previstos no n.º 2 do presente artigo, são realizadas por uma comissão composta por três técnicos superiores da Divisão de Gestão Urbanística e Fiscalização da Câmara Municipal, dos quais pelo menos dois devem ter habilitação legal para ser autor de projecto, correspondente à obra objecto de vistoria, segundo o regime da qualificação profissional dos técnicos responsáveis pela elaboração e subscrição de projectos.

## CAPÍTULO V

### **Resíduos de construção e de demolição**

#### Artigo 37.º

##### **Definição**

Resíduos da construção e de demolição são todos os resíduos provenientes de obras de construção, reconstrução, ampliação, alteração, conservação e demolição e da derrocada de edificações, tais como caliças, pedras, escombros, terras e similares.

#### Artigo 38.º

##### **Responsabilidade pela deposição de resíduos**

1 — É da responsabilidade do promotor da operação urbanística a deposição dos resíduos provenientes da operação urbanística em unidades licenciadas para valorização e ou eliminação de resíduos.



2 — É expressamente proibido o depósito de resíduos provenientes de operação urbanística no domínio público ou privado do município, em terreno particular bem como nos contentores de RSU.

3 — Os solos provenientes de escavação poderão ser reutilizados nessa operação urbanística ou noutra que se encontre devidamente licenciada desde que não contaminados.

4 — Finda a execução da obra, o dono da mesma fica obrigado a proceder ao levantamento do estaleiro e à limpeza da área, nos termos previstos no Regime da Gestão de Resíduos de Construção e Demolição, sendo o cumprimento destas obrigações condição da emissão do alvará de autorização de utilização, sem prejuízo do disposto no n.º 2 do artigo 86.º do RJUE.

## CAPÍTULO VI

### Licenciamentos Especiais

#### SECÇÃO I

#### **Instalações para armazenamento de produtos de petróleo e postos de abastecimento de combustíveis**

##### Artigo 39.º

#### **Licenciamento das instalações**

1 — Compete à Câmara Municipal:

- a) O licenciamento de instalações de armazenamento de produtos de petróleo;
- b) O licenciamento de postos de abastecimento de combustíveis não localizados nas redes viárias regional e nacional;
- c) A autorização para a execução e entrada em funcionamento das redes de distribuição, objecto do Decreto -Lei n.º 125/97, de 23 de Maio, quando associadas a reservatórios de GPL com capacidade global inferior a 50 m<sup>3</sup>;

2 — Os procedimentos administrativos de instalação, construção, reconstrução, ampliação, alteração, conservação e exploração das instalações de armazenamento e dos postos de abastecimento de combustíveis seguem a tramitação aplicável à respectiva operação urbanística nos termos dos n.º 1, n.º 2 e n.º 4 do artigo 4.º do RJUE com as especificidades estabelecidas na legislação própria e no presente Regulamento.

##### Artigo 40.º





### **Vistorias**

1 — Concluída a instalação, construção, reconstrução, ampliação ou alteração, deverá ser requerida a autorização de utilização, nos termos do artigo 62.º e seguintes do RJUE, que constitui o título bastante de exploração das instalações a que se refere o n.º 1 do artigo anterior.

2 — A concessão da autorização de utilização está sujeita à realização de vistoria que se destina a verificar a concordância com o projecto aprovado, o cumprimento das condições e prescrições legalmente exigíveis e se a instalação reúne as condições para a concessão da licença de exploração.

### **Artigo 41.º**

#### **Licença de exploração**

1 — A licença de exploração das instalações concedida pela Câmara Municipal assume a forma de alvará de autorização de utilização a que se refere o n.º 3 do artigo 74.º do RJUE, emitida no âmbito do procedimento de controlo prévio e nos termos do artigo 62.º e seguintes do mesmo regime.

2 — A licença de exploração de instalações de armazenamento de combustíveis e de postos de abastecimento terá a validade de 20 anos, podendo ser concedida por prazo inferior, por motivos devidamente justificados e comunicados ao titular do processo juntamente com a decisão de aprovação do projecto.

### **Artigo 42.º**

#### **Seguro de responsabilidade civil**

1 — A aprovação dos pedidos de instalação, bem como a emissão do competente alvará de licença de instalação, construção, ampliação, alteração ou conservação depende da prova pelos projectistas, empreiteiros e responsáveis técnicos pela execução do projecto na obra, da existência de seguro de responsabilidade civil que cubra os riscos da respectiva actividade, no montante de 250 mil euros, 1 milhão de euros e 250 mil euros, respectivamente.

2 — A emissão de licença de exploração depende da prova pelo requerente, junto da Câmara Municipal, da existência de um seguro de responsabilidade civil que cubra os riscos associados à actividade, no montante de 1 milhão de euros.

## **SECÇÃO II**



## **Instalação e funcionamento das infra-estruturas de suporte das estações de radiocomunicações**

### **Artigo 43.º**

#### **Autorização Municipal**

1 — A instalação e funcionamento das infra-estruturas de suporte das estações de radiocomunicações e respectivos acessórios, definidos no Decreto -Lei n.º 151 -A/2000, de 20 de Julho, está sujeita a autorização municipal, com excepção do prescrito nas alíneas a), b, c) e d) do artigo 4.º do Decreto -Lei n.º 11/2003, de 18 de Janeiro.

2 — O pedido de autorização municipal deve ser instruído com os elementos referidos em legislação própria, podendo ser apresentados na Câmara Municipal já com os pareceres, autorizações ou aprovações legalmente exigidos.

### **Artigo 44.º**

#### **Autorização do pedido de Instalação**

1 — O acto de deferimento do pedido de instalação consubstancia a autorização para a instalação das infra-estruturas de suporte das estações de radiocomunicações e respectivos acessórios.

2 — A autorização de instalação é titulada por alvará, cuja emissão deverá ser requerida pelo operador no prazo de três meses a contar da data da notificação do acto de deferimento.

3 — A instalação das infra-estruturas de suporte das estações de radiocomunicações e respectivos acessórios só pode iniciar-se após a emissão do competente alvará.

## **SECÇÃO III**

### **Registo da actividade industrial**

#### **Artigo 45.º**

#### **Obrigações de registo**

1 — A instalação e exploração de estabelecimentos industriais incluídos no tipo 3 e o exercício de actividade produtiva similar ou local só podem ter início após cumprimento, pelo respectivo operador, da obrigação de registo prevista no artigo 40.º do Decreto -Lei n.º 209/2008, de 29 de Outubro e pelo disposto no presente Regulamento.



2 — O requerimento do pedido de instalação e exploração de estabelecimentos industriais referidos no número anterior deve ser instruído com formulário de registo, juntamente com os elementos instrutórios, nos termos previstos na legislação específica (secção 3 do anexo IV ao Decreto -Lei n.º 209/2008, de 29 de Outubro, do qual faz parte integrante).

3 — O requerente deve ainda apresentar obrigatoriamente com o pedido de registo um termo de responsabilidade no qual declara conhecer e cumprir as exigências legais aplicáveis à sua actividade em matéria de segurança e saúde no trabalho e ambiente, bem como, quando aplicável, os limiares de produção previstos na secção 3 do anexo I ao Decreto -Lei n.º 209/2008, de 29 de Outubro, do qual faz parte integrante.

#### Artigo 46.º

##### **Registo e início de exploração**

1 — A Câmara Municipal decide o pedido de registo no prazo de cinco dias.

2 — O registo só pode ser recusado se o respectivo formulário se mostrar indevidamente preenchido ou não estiver acompanhado dos elementos instrutórios, cuja junção é obrigatória, devendo a respectiva notificação especificar taxativa e exaustivamente as razões da recusa.

3 — O operador pode iniciar a exploração logo que tenha em seu poder a notificação do registo ou a certidão correspondente ao deferimento tácito, documentos que constituem título bastante para o exercício da actividade.

4 — A exploração de actividade agro -alimentar que utilize matéria-prima de origem animal não transformada só pode ser iniciada após vistoria da autoridade responsável pela gestão do sistema de segurança alimentar, no prazo máximo de 20 dias, findo o qual o requerente poderá recorrer a vistoria por entidade acreditada, nos termos do Decreto -Lei n.º 209/2008, de 29 de Outubro, e iniciar a exploração após a entrega dos documentos previstos no n.º 3 do artigo 29.º do mesmo diploma.

5 — O requerente deve comunicar à Câmara Municipal a data do início da exploração, com uma antecedência não inferior a cinco dias.

#### SECÇÃO IV

##### **Licenciamento de construções ligeiras ou amovíveis**

#### Artigo 47.º

##### **Instrução do pedido**



O pedido de informação prévia, licenciamento ou de autorização, relativo a construções ligeiras ou amovíveis deve ser instruído com os seguintes elementos:

- a) Requerimento devidamente preenchido;
- b) Certidão do registo predial actualizada;
- c) Memória descritiva, onde deve constar, nomeadamente, o modo de captação da água de rega, drenagem e recolha de águas pluviais, quando for o caso;
- d) Plantas (extractos dos PMOT e plantas de localização) a fornecer pelos serviços camarários, com indicação precisa da localização do prédio;
- e) Planta de implantação, devidamente cotada, incluindo perfis e volumetria;
- f) Fotografias a cores do local;
- g) Elementos complementares que se mostrem necessários à sua correcta compreensão, em função da natureza e localização do pedido.

## CAPÍTULO VII

### Pedido de certidões

#### SECÇÃO I

### Propriedade horizontal

#### Artigo 48.º

#### **Condições de emissão da certidão de propriedade horizontal**

1 — Só poderão ser emitidas certidões comprovativas de divisão em propriedade horizontal, quando essa divisão esteja de acordo com o projecto aprovado de obra já em construção desde que a propriedade horizontal proposta obedeça às condições referidas nos números seguintes.

2 — Não podem considerar-se como fracções autónomas as dependências destinadas a arrumos, onde quer que se situem, nem o vão do telhado vulgarmente designado por sótão.

3 — Os lugares de estacionamento automóvel coberto constarão dos títulos de propriedade dos fogos, estabelecimentos ou escritórios, não podendo ser vendidos separadamente, a não ser que sejam individualizados e o seu número seja superior ao exigido pelo instrumento de gestão territorial em vigor para a área.



4 — Nos casos de inexistência em arquivo do projecto aprovado do imóvel, as peças desenhadas devem ser ilustradas com um corte que evidencie os pés-direitos dos diferentes andares.

## Artigo 49.º

### Requerimento

A emissão de certidão camarária para 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 terreno (rua e número de polícia, quando exista, e inscrição matricial e descrição do terreno e respectivas confrontações), solicitando certidão para a constituição em regime de propriedade horizontal, de acordo com o disposto no Código Civil;
- b) Certidão da descrição e de todas as inscrições em vigor emitida pela conservatória do registo predial referente ao prédio ou prédios abrangidos;
- c) Título constitutivo — descrição sumária do prédio, referindo-se a área do prédio ou lote e as áreas coberta e descoberta e indicando-se as fracções autónomas, as quais deverão ser designadas por letras maiúsculas. Na descrição e identificação das fracções deverá indicar-se a sua composição, referindo-se os arrumos, terraços, logradouros e estacionamento, se existirem, a localização (andar, direito, esquerdo, centro, frente, posterior, etc.), complementada pelos pontos cardeais, destino (habitação, estabelecimento, garagem, etc.) e o número de polícia pelo qual se processa o acesso à fracção, sempre que este exista ou já tenha sido atribuído. Na descrição de cada fracção deve incluir-se a respectiva percentagem ou permilagem relativamente ao valor total do edifício, bem como o valor a atribuir e a respectiva área bruta de construção de cada fracção. Devem, também, referenciar-se as zonas comuns a todas as fracções ou a grupos de fracções;
- d) Plantas com a composição, identificação e designação de todas as fracções, pelas respectivas letras, bem como, delimitando-as a cores diferentes (dois exemplares);
- e) O requerimento deve ser acompanhado da totalidade do processo em suporte digital, editável.

## SECÇÃO II

### Destaque



## Artigo 50.º

### **Emissão de certidão de destaque**

Os pedidos de emissão de certidão de destaque de uma única parcela de prédio com descrição predial, prevista no n.º 9 do artigo 6.º do RJUE e para os efeitos do disposto nos n.º 4 e n.º 5 do artigo 6.º do mesmo diploma, são instruídos, em duplicado, com os seguintes elementos:

- a) Requerimento, dirigido ao Presidente da Câmara Municipal, no qual se identifique o prédio que irá ser alvo da operação de destaque, bem como a parcela a destacar, indicando as áreas e confrontações respectivas;
- b) Documentos comprovativos da qualidade de titular de qualquer direito que confira a faculdade da realização da operação;
- c) Certidão da descrição predial e de todas as inscrições em vigor emitida pela Conservatória do Registo Predial, referente ao prédio objecto do destaque;
- d) Planta de localização, autenticada pela Câmara Municipal, à escala 1:10.000 e 1:2.000 ou 1:1.000, com a indicação precisa do local onde se localiza o prédio alvo da operação de destaque;
- e) Extracto das plantas de síntese do plano municipal de ordenamento do território e condicionantes válido para o local e autenticadas pela Câmara Municipal, assinalando correctamente a localização do prédio;
- f) Levantamento topográfico do prédio (devidamente georreferenciado, de acordo com o artigo 14º, e em formato digital), à escala 1:500, com a indicação precisa de:
  - (f1) Limite da parcela de origem — a vermelho — e os nomes dos confrontantes, segundo o título de propriedade, bem como a área total do prédio;
  - (f2) Limite da área a destacar — a azul — indicando a sua área;
  - (f3) Implantação rigorosa das edificações existentes no prédio, com indicação do uso e área de construção;
  - (f4) Os arruamentos, estradas ou caminhos públicos que confrontam com o prédio.

## SECÇÃO III

### **Edifícios construídos antes de 7 de Agosto de 1951**

## Artigo 51.º

### **Emissão de certidão**



1 — Sempre que o interessado alegue, para qualquer efeito, que o seu edifício ou a utilização nele promovida é anterior à data de publicação do RGEU, deverá prová-lo pela exibição dos documentos que tiver ao seu dispor, designadamente:

a) Certidão da descrição e de todas as inscrições em vigor emitida pela conservatória do registo predial referente ao prédio ou prédios abrangidos e/ou certidão matricial emitida pela repartição de finanças;

b) Levantamento fotográfico do imóvel;

c) Certidão da Junta de Freguesia que ateste que o prédio é anterior a 1951;

d) Planta de localização à escala 1:2.000 e 1:10.000, com a indicação precisa dos limites do terreno;

e) Extractos das plantas do plano municipal de ordenamento em vigor para a área, com a indicação precisa dos limites do terreno.

2 — A requerimento do interessado, a Câmara Municipal poderá emitir certidão que ateste que o imóvel foi construído em data anterior à publicação do RGEU.

3 — A certidão referida no ponto anterior não será emitida se se verificar que o imóvel em causa apresenta obras executadas em data posterior à da publicação do RGEU, sujeitas a licença ou comunicação prévia.

#### SECÇÃO IV

### **Constituição de compropriedade ou ampliação do número de compartes de prédio rústico**

#### Artigo 52.º

#### **Emissão de certidão**

Os pedidos de emissão de certidão de parecer favorável, nos termos do artigo 54.º da Lei n.º 91/95, de 2 de Setembro, com as alterações introduzidas pela Lei n.º 64/2003, de 23 de Agosto, e pela Lei n.º 10/2008, de 20 de Fevereiro, são instruídos, em duplicado, com os seguintes elementos:

a) Requerimento com a identificação dos contraentes, do prédio objecto do negócio jurídico e da percentagem respectiva na compropriedade;

b) Certidão da descrição e de todas as inscrições em vigor emitida pela conservatória do registo predial referente ao prédio ou prédios abrangidos e/ou certidão matricial emitida pela repartição de finanças;



c) Planta de localização oficial, autenticada pela Câmara Municipal, à escala 1:10.000 e 1:2.000, assinalando devidamente os limites do prédio;

d) Extractos da planta de ordenamento e condicionantes do plano municipal de ordenamento do território em vigor para o local, neles assinalando a área objecto da operação.

## CAPÍTULO VIII

### Ocupação do espaço público

#### SECÇÃO I

#### Disposições Gerais

#### Artigo 53.º

#### Procedimento de licenciamento

1 — O pedido de ocupação do espaço público decorrente directa ou indirectamente da execução de operações urbanísticas, sujeitas ou não a licenciamento ou comunicação prévia, está sujeito a prévio licenciamento municipal, nos termos previstos no presente Capítulo.

2 — O pedido é dirigido ao Presidente da Câmara, sob a forma de requerimento escrito, e nele devem constar, para além da identificação e domicílio ou sede do requerente, as seguintes indicações:

a) Área a ocupar;

b) Duração da ocupação;

c) Natureza dos materiais, equipamentos e estruturas de apoio.

3 — No caso de obras sujeitas a licença ou comunicação prévia, o pedido é acompanhado do plano de ocupação e constituído por peças desenhadas que, no mínimo, contenham a seguinte informação:

a) Declaração do requerente, responsabilizando -se pelos danos causados na via pública, em equipamentos públicos ou aos respectivos utentes, acompanhada da caução respectiva calculada em função da natureza da obra e aceite pela Câmara Municipal.

b) Planta de localização oficial, a adquirir na Câmara Municipal, à escala 1:10.000, 1:2.000 ou 1:1.000, com a indicação precisa do local onde se pretende efectuar a ocupação do espaço público;

c) Esquema de implantação do tapume, quando exigido, e do estaleiro, quando necessário, mencionando expressamente a localização dos depósitos de materiais, dos andaimes, das





instalações de apoio, máquinas, aparelhos elevatórios e contentores de recolha de entulho, as características do arruamento, o comprimento do tapume, a localização de sinalização, candeeiros de iluminação pública, árvores, bocas ou sistemas de rega, marcos de incêndio, sarjetas, sumidouros ou quaisquer outras instalações fixas de utilidade pública.

4 — Quando a ocupação do espaço público decorra da necessidade de realização de operações urbanísticas sujeitas a licença ou comunicação prévia, o respectivo pedido deve ser efectuado simultaneamente com a apresentação dos projectos de engenharia de especialidades ou com o pedido de comunicação prévia, respectivamente.

5 — Quando a ocupação do espaço público decorra da necessidade de realização de operações urbanísticas isentas de controlo administrativo prévio, o respectivo pedido deve acompanhar a informação sobre o início dos trabalhos, nos termos do previsto no artigo 80.º -A do RJUE.

6 — Compete ao Presidente da Câmara Municipal decidir sobre o pedido de licença de ocupação do espaço público, no âmbito do procedimento respectivo.

7 — Nas situações previstas no n.º 5, o Presidente da Câmara Municipal decide sobre o pedido no prazo de 10 dias, a contar da sua recepção.

8 — O exercício da ocupação de espaço público é titulado por alvará e está sujeito ao pagamento das taxas devidas, sem o qual não poderá ser efectuada a ocupação efectiva.

9 — O prazo previsto para a ocupação do espaço público não pode exceder o prazo previsto para a execução da respectiva operação urbanística e só poderá ser prorrogado em casos devidamente justificados.

10 — A conclusão da obra que originou a ocupação do espaço público implica a caducidade da respectiva licença, pelo que toda a ocupação que se mantenha após a conclusão dos trabalhos é, para todos os efeitos, considerada como clandestina e sujeita às consequências previstas na Secção “Sanções Administrativas”.

11 — Sempre que se verifique a circunstância de obstrução total ou parcial da via pública, devido à concessão de licença para ocupação, serão afixados editais nas imediações do local, com a antecedência mínima de 5 dias, só podendo ocorrer a ocupação licenciada decorrido aquele prazo.

#### Artigo 54.º

#### **Obrigações decorrentes da ocupação**

1 — O licenciamento da ocupação do espaço público tem como objectivos garantir a segurança dos utentes da via pública, assegurar o mínimo de prejuízos para os espaços públicos ocupados



e garantir a reparação desses mesmos espaços, bem como de equipamentos ou infra - estruturas deterioradas em consequência da ocupação.

2 — Independentemente das obrigações estabelecidas nas leis e regulamentos aplicáveis, a ocupação da via pública implica a observância das seguintes condicionantes:

- a) A ocupação do espaço público deve exercer-se da forma menos gravosa para o trânsito na via pública, quer de veículos, quer de peões, sendo devidamente sinalizada e tomando -se as precauções necessárias no sentido de minimizar os inconvenientes de ordem estética e urbanística;
- b) Deverão ser prontamente acatadas as directrizes ou instruções que, a cada momento, os Serviços Municipais, considerem ser necessário respeitar para minimizar os prejuízos ou incómodos dos demais utentes desses locais públicos;
- c) Deve ser efectuada a reposição imediata das vias e locais utilizados no seu estado anterior, logo que cumpridos os fins previstos ou terminado o período de validade da licença;
- d) Deve efectuar-se a reparação integral de todos os danos ou prejuízos causados nos espaços públicos ou decorrentes directa ou indirectamente da sua ocupação ou utilização.

#### Artigo 55.º

##### **Prorrogação da licença**

O prazo de validade da licença de ocupação do espaço público pode ser prorrogado a requerimento do interessado, desde que se mantenha válida a licença ou a admissão de comunicação prévia das operações urbanísticas que originaram a ocupação ou se mantenha a realização de trabalhos não sujeitos a licença ou comunicação prévia, sempre que tal se justifique.

#### Artigo 56.º

##### **Recusa de licenciamento**

Por decisão do Presidente da Câmara Municipal, pode ser recusado o licenciamento sempre que:

- a) Da ocupação requerida resultem graves prejuízos, quer para a utilização e trânsito na via pública, quer para a estética das povoações ou beleza da paisagem;



b) A obra ou os trabalhos dos quais decorra a ocupação estejam embargados, quer por decisão do Presidente da Câmara Municipal, quer por qualquer outra entidade com competência para tal;

c) A ocupação viole as normas legais e regulamentares aplicáveis.

#### Artigo 57.º

#### **Carácter precário da ocupação**

A licença para ocupação da via pública é sempre concedida com carácter precário, não sendo a Câmara Municipal obrigada a indemnizar, seja a que título for, no caso de, por necessidade expressa ou declarada, dar por findas as ocupações licenciadas.

### SECÇÃO II

#### **Formas de Ocupação do Espaço Público**

#### Artigo 58.º

#### **Tapumes e Balizas**

1 — Em todas as obras de construção, alteração, ampliação, reconstrução, de grande reparação em coberturas ou fachadas e outras operações urbanísticas, confinantes com o espaço público, é obrigatória a construção de tapumes, cuja distância à fachada será fixada pelos Serviços Municipais, com base na largura do arruamento e no seu tráfego automóvel.

2 — Independentemente do referido no número anterior, é igualmente obrigatória a construção de tapumes quando a área total de espaço público a ocupar seja superior a 10 m<sup>2</sup>.

3 — Os tapumes devem ser constituídos por painéis com a altura mínima de 2,20 m, executados em material resistente com a face exterior lisa e com pintura em cor suave, devendo as cabeceiras ser pintadas com faixas alternadas reflectoras, nas cores convencionais, e com portas de acesso a abrir para dentro.

4 — Os tapumes devem ser mantidos em bom estado de conservação e apresentar um aspecto estético cuidado.

5 — Os materiais e equipamentos utilizados na execução das obras, bem como os andaimes, o amassadouro e depósito de entulhos ficarão situados no interior do tapume, quando este seja exigido.

6 — É expressamente proibido utilizar o espaço exterior ao tapume para a colocação de materiais e ou equipamentos de apoio à obra, salvo casos excepcionais devidamente



licenciados, reservando -se a Câmara Municipal o direito de ordenar a sua remoção, a expensas do titular da licença.

7 — Quando não seja possível a colocação de tapumes, é obrigatória a colocação de balizas ou baias pintadas com riscas transversais vermelhas e brancas, de comprimento não inferior a 2 m. Estas balizas serão, no mínimo, duas e distarão, no máximo, 10 m entre si e ligadas por fita sinalizadora de riscas vermelhas.

8 — No caso de ocupação total do passeio e de ocupação parcial da faixa de rodagem, é obrigatória a construção de corredores para peões, devidamente vedados, sinalizados e protegidos lateral e superiormente, com as dimensões mínimas de 1 m de largura e 2,20 m de altura.

9 — Nas ruas onde existam bocas de rega e de incêndio, os tapumes são construídos de modo a que aquelas fiquem totalmente acessíveis da via pública.

10 — Se junto da obra existirem árvores ou candeeiros de iluminação pública, devem efectuar-se resguardos que impeçam quaisquer estragos nos mesmos.

#### Artigo 59.º

#### **Amassadouros, andaimes e materiais**

1 — Os amassadouros e os depósitos de entulho e de materiais devem situar-se no interior dos tapumes.

2 — Os amassadouros não podem assentar directamente sobre pavimentos públicos existentes.

3 — Os andaimes devem ser fixados ao terreno ou às paredes dos edifícios, sendo expressamente proibida a utilização de andaimes suspensos.

4 — Os andaimes devem ser providos de rede de malha fina ou tela apropriada que, com segurança, impeça a projecção ou queda de materiais, detritos ou quaisquer outros elementos para fora da respectiva prumada.

#### SECÇÃO III

#### **Sanções Administrativas**

#### Artigo 60.º

#### **Apreensão**



- 1 — A Câmara Municipal pode proceder à remoção e apreensão de quaisquer objectos ou materiais que estejam a ocupar o espaço público sem licença.
- 2 — A remoção e apreensão só são efectuadas pela Câmara Municipal se o infractor, notificado para o efeito, não cessar, dentro do prazo fixado, a ocupação ou não desencadear os procedimentos necessários e indispensáveis para a legalização da situação.
- 3 — Atenta a gravidade ou a natureza da ocupação, ou os prejuízos por esta causados, pode a Câmara Municipal proceder à remoção e apreensão sem dependência daquela notificação.

#### Artigo 61.º

##### **Reposição da situação inicial**

- 1 — Após a conclusão das obras, o espaço público deve ser devidamente limpo e repostado nas condições iniciais anteriores à ocupação, com especial atenção para a reposição de pavimentos, valetas e sarjetas eventualmente danificados, podendo a Câmara Municipal, sempre que tal não ocorra, substituir-se ao infractor, accionando a caução prevista pela alínea a) do número 3 do artigo 53º do presente regulamento.
- 2 — A concessão da autorização de utilização dos edifícios para cuja construção foi efectuada a ocupação do espaço público está dependente do cumprimento da obrigação descrita no n.º 1.

#### Artigo 62.º

##### **Contra -ordenações**

- 1 — De acordo com o disposto no presente Capítulo, constituem contra -ordenações:
  - a) A ocupação não licenciada do espaço público;
  - b) O incumprimento das condições referidas nos artigos 57.º e 58.º do presente Regulamento, bem como de quaisquer outras condições que venham a ser impostas na licença.
- 2 — A contra -ordenação prevista na alínea a) do n.º 1 é punível com uma coima graduada de € 375 até ao máximo de € 2.500, no caso de pessoa singular, e de € 750 até € 40.000, no caso de pessoa colectiva.
- 3 — A contra -ordenação prevista na alínea b) do n.º 1 é punível com coima graduada de € 250 até € 2000 no caso de pessoa singular, e de € 750 até € 40.000, no caso de pessoa colectiva.
- 4 — A tentativa e a negligência são puníveis.



## CAPÍTULO IX

### Condicionantes urbano-arquitectónicas

#### Artigo 63.º

##### Profundidade das edificações

- 1 — A profundidade das edificações em banda não poderá exceder 15 m, com excepção da cave, que poderá ocupar até dois terços da profundidade do terreno, com o máximo de 30 m.
- 2 — Nas construções recuadas relativamente ao arruamento, o espaço compreendido entre a fachada do edifício e o arruamento não é considerado para efeitos do previsto no número anterior.
- 3 — Em situações excepcionais, devidamente justificadas tecnicamente, poderá a Câmara Municipal autorizar a ultrapassagem do limite imposto pelo n.º 1 relativamente à profundidade da cave, desde que esta se destine exclusivamente a estacionamento.

#### Artigo 64.º

##### Anexos

- 1 — Sem prejuízo de outros limites, nomeadamente resultantes da aplicação de instrumentos de gestão territorial, a construção de pequenos edifícios (anexos), a implantar nos logradouros dos prédios, destinados a arrumos, estacionamento automóvel coberto e outras funções de apoio à habitação, deverá respeitar as seguintes condições:
  - a) Só será permitida a sua construção em terreno ou lote para habitação em simultâneo ou após aprovação pela Câmara Municipal da habitação correspondente;
  - b) Só poderão ter um piso, o pé-direito máximo de 2,40 m e a altura, cobertura incluída, de 3,50 m;
  - c) Não poderão ultrapassar o maior dos seguintes valores: 50 m<sup>2</sup> ou 5% da área do logradouro do lote ou parcela, com o máximo de 100 m<sup>2</sup>.

#### Artigo 65.º

##### Edifícios de utilização mista

- 1 — Nas edificações mistas, as zonas destinadas a comércio serão exclusivamente admitidas em rés-do-chão.



2 — Nas edificações de utilização mista não serão admitidos acessos verticais comuns às várias funções.

#### Artigo 66.º

##### **Estacionamento automóvel**

1 — O estacionamento automóvel exigido por instrumentos de gestão territorial ou por legislação específica aplicável, será obrigatoriamente coberto, e o espaço individual de estacionamento deverá ter as dimensões mínimas de 2,40 × 4,50 m.

2 — Quando a área de estacionamento se situar em cave, a inclinação máxima da rampa de acesso será de 15º, devendo todo o seu desenvolvimento ser no interior do lote ou parcela.

3 — Os lugares de estacionamento exteriores quando por lei devam ser integrados no domínio público, não poderão ser vedados, reservados ou transaccionados pelos particulares.

4 — As obras de reconversão, reconstrução, recuperação, alteração e ampliação localizadas na malha urbana consolidada poderão ficar isentas das exigências definidas nos pontos anteriores desde que seja tecnicamente justificado, e aceite pela Câmara Municipal, por razões exclusivamente de ordem cadastral ou topográfica ou, ainda, por razões relacionadas com a preservação do património ou por inadequabilidade de acesso no plano da fachada principal da construção.

#### Artigo 67.º

##### **Rampas de acesso a estacionamentos**

1 — As rampas de acesso a estacionamentos no interior dos edifícios não podem, em caso algum, ter desenvolvimento nas vias, nos passeios ou nos espaços públicos.

2 — Sempre que o acesso seja directo para a via pública, deve prever-se junto a esta uma zona de espera horizontal.

3 — A zona de espera só pode ser dispensada se for tecnicamente comprovada a inviabilidade da sua construção.

#### Artigo 68.º

##### **Aproveitamento da cobertura e terraços**



- 1 — Em edifícios de cobertura plana poderá ser permitida a utilização desta como terraço, para a instalação de dependência destinada à maquinaria dos ascensores, extracção forçada ou outras infra-estruturas do prédio, podendo ainda ser utilizada como espaço de lazer, individualizado ou não, dos utentes do prédio.
- 2 — Sempre que os terraços sejam utilizáveis as respectivas guardas não poderão ter uma altura inferior a 1,10 m.
- 3 — Não é permitida a utilização de coberturas de anexos como terraços acessíveis.

#### Artigo 69.º

##### **Tratamento e secagem de roupas**

Em todos os edifícios destinados a habitação colectiva será obrigatório prever uma área específica para o tratamento e secagem de roupas, comum ou individualizada.

#### Artigo 70.º

##### **Armazenamento e depósito de lixos**

- 1 — Em todos os edifícios destinados a habitação colectiva ou utilização mista será obrigatório prever uma área específica para o armazenamento e depósito diário de lixos, em contentor de modelo e dimensões a aprovar pelos serviços técnicos da Câmara Municipal.
- 2 — Os compartimentos ou áreas a que se refere este artigo deverão ser facilmente acessíveis desde o arruamento de serviço, ser bem ventilados e possuir disposições apropriadas para a sua lavagem frequente.

#### Artigo 71.º

##### **Saliências em construções à face de arruamentos**

- 1 — Não são permitidas saliências de construção nas fachadas confinantes com arruamentos que não possuam passeios.
- 2 — Nas fachadas confinantes com arruamentos que possuam passeios ou com outros lugares públicos sob administração municipal são admissíveis saliências tais como corpos salientes, varandas, ornamentos, palas, beirais, cornijas ou toldos desde que obedeçam às regras ora definidas.





3 — Sempre que existam beiradas dos telhados em fachadas confinantes com arruamentos ou outros lugares públicos sobre administração municipal, deverão as mesmas possuir um sistema de recolha das águas pluviais.

4 — Nas fachadas, para efeitos de localização e extensão dos corpos salientes, consideram-se duas zonas, uma inferior e outra superior, separadas por um plano horizontal, cuja altura acima do passeio será ao nível do pavimento do 1.º andar e nunca inferior a 3 m a partir da cota do passeio, não sendo aceitável qualquer corpo saliente na zona inferior.

5 — Os corpos salientes e varandas em paredes à face de arruamentos com passeios só são de admitir em ruas com largura igual ou superior a 9,7 m (faixa de rodagem mais passeios) e em fachadas com mínimo de 6 m de largura.

6 — As varandas, os corpos salientes e palas em fachadas confinantes com arruamentos não devem ultrapassar 1,20 m, e obrigatoriamente nunca poderão ser superiores a metade da largura do passeio, devendo ser interrompidos pelo menos a uma distância do limite das empenas laterais, do terreno ou prédios adjacentes nunca inferior ao dobro do balanço respectivo com o mínimo de 1,50 m.

7 — Independentemente do definido no número anterior, em caso algum os corpos salientes, varandas ou palas podem exceder um plano vertical paralelo à fachada e a uma distância de 0,40 m do limite da guia do passeio.

8 — No caso dos corpos salientes e varandas em fachadas posteriores estes devem ser interrompidos a uma distância de 1,50 m da empena e nunca inferior ao dobro do balanço respectivo.

## Artigo 72.º

### **Muros e vedações**

1 — Os muros de vedação confinantes com via pública não poderão exceder a altura de 1,10 m, extensiva aos muros laterais divisórios de propriedade na parte correspondente ao recuo da edificação; acima dessa altura apenas será permitida a utilização de sebes vivas ou elementos vazados, até à altura máxima de 1,80 m.

2 — Quando haja manifesto interesse em defender aspectos estéticos e ou funcionais da urbanização local, a Câmara Municipal poderá impor outras alturas para as vedações e sebes.

3 — Os muros não confinantes com o espaço público não poderão ter uma altura superior a 2 m, observada apenas para além do alinhamento da construção.

4 — No caso dos muros de vedação de terrenos de cota natural superior à do arruamento, poderá a Câmara Municipal permitir que o muro ultrapasse a altura definida, não podendo,



contudo, exceder 0,90 m acima da cota natural do terreno, não se considerando aterros eventualmente feitos.

### Artigo 73.º

#### **Alinhamentos**

1 — Só dispõem de capacidade construtiva os terrenos confrontantes com via pública e largura que satisfaça os requisitos do Decreto-Lei n.º 220/2008, de 12 de Novembro.

2 — Sem prejuízo do estipulado por demais legislação aplicável, nomeadamente a Lei n.º 2110, de 19 de Agosto de 1961, os alinhamentos obrigatórios serão os seguintes:

a) Em perímetros urbanos, quando se pretenda construir em parcelas confinantes com arruamento de largura inferior a 9,70 m o alinhamento obrigatório da construção ou muros de vedação é definido por uma linha paralela ao eixo da via e à distância de 4,85 m desta, devendo o proprietário construir passeio com largura de 1,60 m;

b) Nas restantes zonas do concelho, quando se pretende construir em parcelas confinantes com vias de largura inferior a 8 m, o alinhamento obrigatório de muros de vedação será definido por linha paralela ao eixo da via e à distância de 4 m deste, devendo a edificação respectiva garantir um afastamento de 6 m ao eixo da via;

d) O espaço fronteiro ao edifício ou ao muro de vedação será do domínio público, não sendo emitida licença de utilização sem que o mesmo esteja devidamente pavimentado de acordo com o definido em projecto de arranjos exteriores, devendo o material utilizado garantir as mesmas condições de durabilidade do material do pavimento do arruamento.

### Artigo 74.º

#### **Materiais**

1 — A cor, textura e variedade de materiais a aplicar nas fachadas ou empenas, coberturas e beirados de qualquer construção, quando nela se executem obras que impliquem pinturas, caiações ou revestimentos exteriores deve subordinar-se ao conjunto em que estiver integrada, de modo a obter harmonia formal e cromática.

2 — É unicamente permitida a combinação de até três cores na mesma construção.

3 — A telha de fibrocimento apenas é permitida na cobertura de armazéns, estábulos ou edifícios de utilização e aproveitamento agrícola situados fora dos perímetros urbanos.



4 — Em casos excepcionais e desde que a arquitectura do edifício a construir assim o justifique serão permitidas coberturas em terraço nos novos edifícios ou coberturas em chapa de fibrocimento desde que a cobertura fique oculta por platibanda.

#### Artigo 75.º

##### **Marquises**

1 — Não é permitido o fecho de varandas ou terraços acessíveis em fachadas principais, sendo o licenciamento em outras situações dependente do cumprimento da legislação aplicável, nomeadamente do RGEU e instrumentos de gestão territorial.

2 — O fecho de andares recuados em relação ao plano das fachadas só será permitido se, além de cumpridas todas as exigências legais e regulamentares, for considerado pela Câmara Municipal que a solução proposta não afecta, do ponto de vista estético, o edifício e a sua envolvente.

3 — Em edificações submetidas ao regime da propriedade horizontal não serão permitidas alterações casuísticas.

#### Artigo 76.º

##### **Instalação de antenas e aparelhos de climatização**

1 — Em edificações submetidas ao regime da propriedade horizontal não é permitida a instalação de antenas individuais sendo obrigatório a instalação de antenas colectivas.

2 — A instalação de qualquer antena, quer por força da aplicação da parte final do número anterior quer por iniciativa do particular apenas será autorizada nas seguintes condições:

- a) Edifício — instalação nas respectivas coberturas encobertas por platibandas;
- b) Moradias — instalação nos respectivos logradouros ou nas respectivas coberturas, desde que encobertas por platibandas ou elementos adequados;
- c) Loteamentos — instalação num espaço único que sirva toda a urbanização;
- d) A localização de aparelhos de climatização só será permitida em situações que não interfiram com a estética do edifício e a imagem do conjunto onde se insere.

#### CAPÍTULO X



## **Taxa pela realização, reforço e manutenção de infra-estruturas urbanísticas**

### **Artigo 77.º**

#### **Âmbito de aplicação**

1 — A taxa pela realização, manutenção e reforço de infra-estruturas urbanísticas é devida pela emissão do alvará de:

- a) Licença ou autorização de loteamento e de obras de urbanização;
- b) Licença ou autorização de obras de construção ou ampliação em área não abrangida por operação de loteamento ou alvará de obras de urbanização.

2 — Aquando da emissão do alvará relativo a obras de construção não são devidas as taxas referidas no número anterior se as mesmas já tiverem sido pagas previamente aquando do licenciamento ou autorização da correspondente operação de loteamento.

3 — A taxa referida no n.º 1 deste artigo varia proporcionalmente ao investimento municipal que a operação urbanística em causa implicou ou venha a implicar.

### **Artigo 78.º**

#### **Cálculo da taxa**

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

$$TMI = At \times V \times I \times Fm$$

em que:

TMI — valor da taxa;

At — área total de construção em metros quadrados exceptuando estacionamento em cave e sótãos não habitáveis;

V — 80% do valor unitário por metro quadrado do preço da construção de habitação, para efeitos de cálculo das rendas condicionadas, fixado para a zona em que se insere o concelho de Celorico de Basto e actualizado anualmente por portaria governamental;

I — Índice da infra-estruturação disponível no local da realização da operação urbanística, ao qual é atribuído um dos seguintes valores:



a)  $I = 1,0$  — quando, cumulativamente, disponha de ligação directa ou indirecta à rede viária do concelho e de possibilidade de ligação às redes públicas de abastecimento de água e drenagem de efluentes;

b)  $I = 0,7$  — quando se torne necessário ao interessado construir ou reforçar uma das seguintes infra-estruturas:

(b1) Infra-estruturas viárias que integrem ou se destinem a integrar o domínio público municipal;

(b2) Captação própria de água para consumo humano, por inexistência de rede pública de abastecimento de água;

(b3) Órgãos de armazenamento e tratamento de efluentes domésticos ou industriais, por forma a que o produto desse tratamento possa ser dispersado no solo ou canalizado para linha de água, por inexistência de rede pública de saneamento adequada ao tipo de efluente.

c)  $I = 0,4$  — quando se torne necessário construir ou reforçar duas das infra-estruturas mencionadas anteriormente;

d)  $I = 0,1$  — quando se torne necessário construir ou reforçar os três tipos de infra-estruturas mencionadas na alínea b);

e)  $I = 0,08$  — quando se torne necessário construir os três tipos de infra-estruturas mencionadas na alínea b) e, para além disso, fique o promotor obrigado à construção de colector de águas pluviais fora da área da operação urbanística e na extensão definida pela Câmara Municipal.

Fm — Factor municipal, cujo valor final pode variar entre 0,0007 e 0,012, orientado para a execução da política de ordenamento do território definida no Plano Director Municipal (PDM) e determinado através da fórmula de cálculo seguinte:

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

em que:

a)  $W = 0,20$  para todas as classes de espaços previstas no PDM à excepção dos espaços industriais em que  $W = 0,50$ ;

b)  $Y$  varia conforme os usos previstos na operação urbanística, tomando como referência as tipologias de ocupação consideradas na Portaria n.º 216-B/08, de 03 de Março:

$Y = 1,0$  para habitação;

$Y = 1,1$  para habitação e comércio e ou serviços;

$Y = 1,2$  para áreas de serviços e comércio;



Y = 0,7 para indústria e armazéns;

c) Z é uma constante de ajustamento da taxação aos níveis de desenvolvimento económico concelhio, compreendida entre 0,008 e 0,012, a definir anualmente pelo município com a aprovação dos seus plano e orçamento.

Z = 0,01 para o ano 2002.

## CAPÍTULO XI

### Compensações

#### Artigo 79.º

#### **Áreas para espaços verdes e de utilização colectiva, infra-estruturas viárias e equipamentos**

Os projectos de loteamento e os pedidos de licenciamento ou autorização de obras de edificação quando respeitem a edifícios contíguos e funcionalmente ligados entre si que determinem, em termos urbanísticos, impactes semelhantes a uma operação de loteamento, devem prever áreas destinadas à implantação de espaços verdes e de utilização colectiva, infra-estruturas viárias e equipamentos.

#### Artigo 80.º

#### **Cedências**

1 — Os interessados na realização de operações de loteamento cedem gratuitamente à Câmara Municipal as parcelas de terreno para espaços verdes, equipamentos de utilização colectiva e infra-estruturas que, de acordo com a lei e a licença ou autorização de loteamento, devam integrar o domínio público municipal, integração essa que se fará automaticamente com a emissão do alvará.

2 — O disposto no número anterior é ainda aplicável aos pedidos de licenciamento ou autorização de obras de edificação, nas situações referidas no artigo 57.º do Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação.

#### Artigo 81.º

#### **Compensação**



1 — Se o prédio em causa já estiver dotado de todas as infra-estruturas urbanísticas e ou não se justificar a localização de qualquer equipamento ou espaços verdes, não há lugar a cedência para esses fins, ficando, no entanto, o proprietário obrigado ao pagamento de uma compensação ao município.

2 — A compensação deverá ser paga em numerário.

## Artigo 82.º

### Cálculo do valor da compensação

1 — O valor da compensação a pagar ao município será determinado de acordo com a seguinte fórmula:

$$C = (C1 + C2) \times 0,16$$

em que:

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

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

C2 — é o valor da compensação devida ao município quando o prédio já se encontre servido pelas infra-estruturas referidas na alínea h) do artigo 2.º do Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação.

0,16 — factor de ponderação

2 — O cálculo do valor de C1 resulta da aplicação da seguinte fórmula:

$$C1 = Af \times Fp \times Ac \times V$$

St

em que:

C1 — valor da compensação;

Af — área de cedência em falta, em metros quadrados.

Fp — factor de ponderação do valor relativo do terreno, função do índice de infra-estruturação disponível no local da realização da operação urbanística, compreendido entre 0,15 e 0,179:

$$Fp = 0,15 + \Sigma i$$



*i* — índice de infra-estruturação disponível no local da operação urbanística, de acordo com o quadro seguinte:

Dispõe de ligação directa ou indirecta:	<i>i</i>
A arruamentos: Viários .....	0,005
À(s) rede(s) de: Abastecimento de água .....	0,005
Drenagem de águas residuais .....	0,005
Drenagem de águas pluviais .....	0,003
Gás .....	0,003
Electricidade .....	0,005
Telefones .....	0,003

*Ac* — área de construção máxima admissível no local da operação urbanística, de acordo com o previsto em plano municipal de ordenamento do território, em metros quadrados.

*V* — 80% do valor unitário por metro quadrado do preço da construção de habitação, para efeitos de cálculo das rendas condicionadas, fixado para a zona em que se insere o concelho de Celorico de Basto e actualizado anualmente por portaria governamental.

*St* — Superfície total do prédio objecto da operação urbanística, em metros quadrados.

3 — Quando a operação urbanística preveja edificações que criem servidões e acessibilidades directas para arruamentos existentes devidamente pavimentados e infra-estruturados, será devida a compensação designada por C2 no n.º 1, a pagar ao município, cujo valor resulta da aplicação da seguinte fórmula:

$$C2 = V \times (F1 + F2)$$

em que:

C2 — valor da compensação;

*V* — 80% do valor unitário por metro quadrado do preço da construção de habitação, para efeitos de cálculo das rendas condicionadas, fixado para a zona em que se insere o concelho de Celorico de Basto e actualizado anualmente por portaria governamental.

$$F1 = 0.035 \times A$$

onde:

*A* — é a superfície determinada pelo comprimento das linhas de confrontação do(s) arruamento(s) existente(s) com os lotes, multiplicado pelas suas distâncias ao eixo do(s) dito(s) arruamento(s), em metros quadrados.





Para este efeito, consideram-se apenas os arruamentos devidamente pavimentados e os lotes cujas edificações criem servidões ou acessibilidades directas para os referidos arruamentos.

$$F2 = 0.062 \times L/2 \times (R1 + R2 + R3)$$

onde:

L — é o comprimento das linhas de confrontação do(s) arruamento(s) devidamente infra-estruturado(s), no todo ou em parte, com os lotes cujas edificações criem servidões ou acessibilidades directas para o(s) dito(s) arruamento(s), em metros.

R1, R2 e R3:

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

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

R2 = 1.4, no caso de existir rede pública de drenagem de águas residuais; e

R3 = 1.8, no caso de existir rede pública de drenagem de águas pluviais.

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