

# REGULAMENTO MUNICIPAL DA URBANIZAÇÃO E DA EDIFICAÇÃO

## PROPOSTA DE ALTERAÇÃO

### NOTA JUSTIFICATIVA

O Regulamento 924/2015 publicado na 2ª Série do Diário da República de 30 de dezembro de 2015, designado Regulamento Municipal da Urbanização e Edificação (RMUE) em vigor, foi aprovado por deliberação da Assembleia Municipal, em 25 de setembro de 2015.

Na atual redação do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, com as alterações em curso ao Plano Diretor Municipal, ao Plano de Urbanização da Vila de Ferreira do Zêzere e conforme o disposto na deliberação de Câmara do dia 9 de março de 2022 que considerou que o atual RMUE necessita de se adequar de modo mais claro com o que dispõe o nº 2 do artigo 3º do RJUE e a outras regras, impõe-se a adequação e revisão do presente regulamento a estes novos contextos.

Na proposta teve-se em conta a não diminuição de encargos, quebra de receita ou novos custos de tramitação e adaptação aos novos procedimentos.

O presente regulamento acolhe também o princípio de integração e de proteção, aos modelos e procedimentos que ocorreram no passado, antes de vigência no concelho das normas do PDM, com vista ao estabelecimento de regras para a legalização de operações urbanísticas.

Neste contexto, pretende-se também proceder à atualização do RMUE, com base nas novas exigências técnicas, administrativas e funcionais, decorrentes da reforma legislativa, anteriormente, referida, bem como, proceder aos ajustamentos necessários, constatados pela experiência adquirida. Nessa perspetiva, foram introduzidas alterações, quer em termos da organização sistemática quer em termos substantivos.

Com as referidas alterações, visa -se uniformizar os conceitos urbanísticos, nomeadamente os conceitos técnicos atualizados, nos domínios do ordenamento do território e urbanismo, definidos pelo Decreto Regulamentar n.º 5/2019, de 27 de setembro.

Quanto ao enquadramento relativo às operações urbanísticas ilegais, estas passam também a não dispensar que se atente na observação socioeconómica do concelho, designadamente considerando as décadas anteriores a 1990, em que o concelho de Ferreira do Zêzere apresentava elevados níveis de pobreza, bem como baixos níveis construção de redes de abastecimento de água e de estradas infraestruturadas e de acessos condignos.

Após a concretização das alterações propostas, entende-se agora, que o Projeto de Regulamento Municipal de Urbanização e Edificação seja submetido à aprovação do órgão executivo municipal e sequencialmente, ao sancionamento do órgão deliberativo municipal

O Regulamento será nessa sequência submetido para apreciação pública pelo período de 30 dias, em cumprimento do disposto no n.º 3 do artigo 3.º do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, na sua atual redação.

## ÍNDICE

### **CAPÍTULO I – Disposições Gerais**

Artigo 1.º – Âmbito e objeto

Artigo 2.º – Definições

### **CAPÍTULO II – Do Procedimento**

Artigo 3.º – Instrução do pedido

### **CAPÍTULO III – Procedimentos e situações especiais**

Artigo 4.º – Isenção de controlo prévio

Artigo 5.º – Participações de obras isentas

Artigo 6.º – Discussão pública

Artigo 7.º – Impacte semelhante a um loteamento

Artigo 8.º – Impacte relevante

Artigo 9.º - Taxas e liquidação

Artigo 10.º - Estado avançado de execução

Artigo 11.º - Regime geral de notificação

Artigo 12.º - Estado das obras de urbanização para efeitos de comunicação prévia

Artigo 13.º - Deveres comuns do titular da licença, autorização ou comunicação prévia

Artigo 14.º - Averbamento da titularidade ao alvará de licença ou de autorização

### **CAPÍTULO IV – Instrução de processos**

Artigo 15.º – Processos de informação prévia

Artigo 16.º – Processos de destaque

Artigo 17.º – Processos de comunicação prévia

Artigo 18.º – Processos de licenciamento

Artigo 19.º – Projetos das especialidades

### **CAPÍTULO V – Legalizações**

Artigo 20.º – Disposições gerais

Artigo 21.º – Avaliação para reposição da legalidade urbanística

Artigo 22.º – Deliberação final

Artigo 23.º – Procedimentos outros

### **CAPÍTULO VI – Aspetos relativos a edificações**

Artigo 24.º – Exceções

Artigo 25.º – Coberturas

Artigo 26.º – Portas, janelas e coberturas na povoação de Dornes e Avecasta

Artigo 27.º - Avaliação acústica

Artigo 28.º - Muros de vedação

Artigo 29.º - Implantação de anexos

Artigo 30.º - Logradouros

Artigo 31.º - Usos ambientalmente negativos no âmbito das indústrias

Artigo 32.º - Conceito de corpo saliente

Artigo 33.º - Condições para admissão de corpos salientes

Artigo 34.º - Equipamentos de ar condicionado

Artigo 35.º - Propriedade horizontal

- Artigo 36º - Usos  
Artigo 37º - Obrigações dos proprietários  
Artigo 38º - Determinação dos montantes da estimativa orçamental

#### **CAPÍTULO VII – Obras**

- Artigo 39º – Prazos máximos de realização de obras  
Artigo 40º – Tapumes  
Artigo 41º – Amassadouros e depósitos  
Artigo 42º – Precauções na execução da obra  
Artigo 43º – Andaimos, guardas e entivações  
Artigo 44º – Descoberta de elementos de interesse arqueológico ou arquitetónico  
Artigo 45º – Resíduos de construção e demolição (RCD)

#### **CAPÍTULO VIII – Resíduos Sólidos Urbanos em Loteamentos**

- Artigo 46º – Colocação de contentores e ecopontos

#### **CAPÍTULO IX – Fiscalização**

- Artigo 47º – Trabalho de fiscalização

#### **CAPÍTULO X – Atendimento ao público**

- Artigo 48º – Atendimento geral  
Artigo 49º – Atendimento procedimental

#### **CAPÍTULO XI – Taxas pela realização, reforço e manutenção de infraestruturas urbanísticas**

- Artigo 50º – Âmbito de aplicação  
Artigo 51º – Taxa devida nos loteamentos urbanos e nos edifícios de impacto relevante  
Artigo 52º – Taxa devida nas edificações não inseridas em loteamentos urbanos

#### **CAPÍTULO XII – Compensações**

- Artigo 53º – Áreas para espaços verdes e de utilização coletiva, equipamentos e infraestruturas  
Artigo 54º – Cedências  
Artigo 55º – Compensações  
Artigo 56º – Cálculo do valor de compensação em loteamentos  
Artigo 57º – Cálculo do valor de compensação nos edifícios de impacto relevante  
Artigo 58º – Compensação em espécie

#### **CAPÍTULO XIII – Disposições especiais**

- Artigo 59º – Ocupação da via pública por motivos de obras e respetivo regime sancionatório

#### **CAPÍTULO XIV – Disposições finais e complementares**

- Artigo 60º – Dúvidas e omissões  
Artigo 61º – Norma revogatória  
Artigo 62º – Entrada em vigor

# **CAPÍTULO I**

## **DISPOSIÇÕES GERAIS**

### **Artigo 1º**

#### **Âmbito e objeto**

1 - O presente regulamento estabelece os princípios aplicáveis a todos os atos de transformação do território, seja por urbanização, edificação e outras operações urbanísticas, às regras gerais e critérios referentes às taxas devidas pela realização, manutenção e reforço de infraestruturas urbanísticas, bem como às compensações, no concelho de Ferreira do Zêzere.

2 – Pretende-se com o presente regulamento, prosseguir objetivos de preservar e promover os valores ambientais, patrimoniais e arqueológicos, beneficiar o enquadramento dos edifícios com os valores paisagísticos, promover a manutenção, recuperação e reabilitação dos edifícios existentes, assegurar uma correta integração urbana, física e paisagística, bem como salvaguardar o equilíbrio estético e morfológico de envolventes urbanas ou rurais.

### **Artigo 2.º**

#### **Definições**

1 - Consideram-se neste Regulamento as definições contidas no diploma que fixa os conceitos técnicos do ordenamento do território e do urbanismo, no diploma que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo e no diploma que estabelece o regime jurídico da urbanização e da edificação, nomeadamente, o Decreto Regulamentar n.º 5/2019, de 27 de setembro e no Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, na sua atual redação.

2 - Para efeitos do presente Regulamento entende-se ainda por:

a) Alpendre, telheiro ou pala: elemento rígido de proteção contra agentes climáticos com, pelo menos, uma água, não acessível, fixo ou não a paramento(s) da(s) fachada(s) e não encerrado, que poderá ser ou não suportado por pilares.

b) Cércea, corresponde à altura da fachada: é a dimensão vertical da fachada, medida a partir da cota de soleira até à linha superior da cornija, beirado, platibanda ou guarda de terraço em alvenaria, quando aplicável, excluindo elementos acessórios, tais como chaminés, casa de máquinas de ascensores, depósitos de água, etc.;

- c) Construção principal: toda a superfície individualizável, com acesso feito por via, arruamento público e com possibilidade de ligação às infraestruturas básicas eventualmente existentes;
- d) Edifício preexistente: Edificações construídas ao abrigo do direito anterior, nos termos do artigo 60.º do RJUE.
- e) Áreas de construção não contabilizáveis, para efeitos dos índices de plano: não são contabilizáveis as áreas de sótãos e caves parcialmente enterradas, sem pé direito regulamentar até 2,20m, instalações técnicas localizadas ou não em cave, varandas, telheiros ou alpendres, galerias exteriores públicas e espaços livres para uso público cobertos pela edificação;
- f) Áreas de implantação não contabilizáveis, para efeitos dos índices de plano: não são contabilizáveis as áreas de varandas, palas, corpos balançados, telheiros, piscinas, galerias exteriores públicas e espaços livres para uso público cobertos pela edificação;
- g) Equipamento lúdico ou de lazer: equipamento associado à construção principal, que se incorpore no solo com carácter de permanência, destinado à atividade particular de desporto ou de lazer;
- h) Estrutura da fachada: composição da fachada, incluindo a estrutura resistente, os planos de fachada, os vãos, os elementos salientes e reentrantes, os beirais, platibandas ou outras ligações da parede exterior com a cobertura e outros elementos físicos de fachada de carácter permanente.
- i) Percurso Acessível: percurso linear para peões, tão retilíneo quanto possível, nivelado, livre de obstáculos. As áreas urbanizadas devem ser servidas por uma rede de corredores pedonais acessíveis, que proporcionem o acesso seguro e confortável das pessoas com mobilidade condicionada a todos os pontos relevantes da sua estrutura ativa, nomeadamente a lotes ou parcelas construídas, equipamentos coletivos, espaços públicos de recreio e de lazer, espaços de estacionamento de viaturas, locais de paragem temporária de viaturas para entrada/saída de passageiros e paragens de transportes públicos.
- j) Telas finais: Peças desenhadas e ou escritas, finais do projeto de arquitetura, integrando as retificações e alterações introduzidas no decurso da obra e que traduzem o que foi efetivamente construído,
- l) Unidade funcional: Cada um dos espaços autónomos de um edifício, associado a uma determinada utilização. As garagens, os lugares de estacionamento ou arrumos só por si, não constituem unidades funcionais.
- m) Infraestruturas: as que tendo um carácter estruturante, ou previstas em PMOT, servem ou visam servir uma ou diversas unidades de execução, ou outras de carácter geral ou local;

- n) Anexo - edifício ou parte dele, referenciado a uma construção principal, que não afete a estética e as condições de salubridade e de insolação do edifício principal;
- o) Arrecadação - Edificação, com uma função autónoma, destinada a guardar materiais, produtos ou utensílios, referentes a uma atividade permitida no prédio.

## **CAPÍTULO II DO PROCEDIMENTO**

### **Artigo 3.º Instrução do pedido**

1 - A instrução de procedimentos no âmbito do RJUE é feita através de requerimento ou comunicação, dirigidos ao Presidente da Câmara Municipal, pelo disposto no artigo 102.º do Código do Procedimento Administrativo e artigo 9º do RJUE, acompanhados dos documentos e instrutórios das respetivas Portarias, com definição pelas “Normas de Organização de Documentos que Devem Acompanhar os Pedidos”, disponibilizada na página eletrónica do município.

2 – Os requerimentos são submetidos no balcão de atendimento do Município, ou através da página eletrónica do Município, após o registo prévio do utilizador, em “requerimentos online”

3 – A instrução de procedimentos ocorre em suporte informático com assinatura digital e deve corresponder ao formato dwfx, para as peças desenhadas e ao formato pdfA, para as peças escritas, do seguinte modo:

- a) As peças escritas deverão ser entregues em formato PDF/A e deverão corresponder a um único ficheiro por projeto, com todos os documentos;
- b) As peças desenhadas serão apresentadas em formato dwfx e deverão corresponder a um único ficheiro por projeto, contendo todas as peças desenhadas;
- c) O levantamento topográfico e a planta de implantação deverão ser entregues também em formato dwg georreferenciados em ficheiros autónomos e com discriminação do sistema de coordenadas que deverá ser o ETRS-89, acompanhado de termo de responsabilidade de técnico habilitado para o ato.

**CAPÍTULO III**  
**PROCEDIMENTOS E SITUAÇÕES ESPECIAIS**

**Artigo 4.º**

**Isenção de controlo prévio**

1 - São consideradas obras de escassa relevância urbanística, sem prejuízo das demais que se encontrem legalmente previstas no artigo 6.º-A do RJUE, aquelas que, pela sua natureza, forma, localização, impacte e dimensão, tenham escasso impacte urbanístico.

2 - Integram este conceito, as seguintes obras:

- a) As obras de alteração no interior de edifícios ou suas frações, à exceção dos imóveis classificados ou em vias de classificação, que não impliquem modificações na estrutura de estabilidade, das cêrceas, da forma das fachadas e da forma dos telhados;
- b) A edificação de muros, ou sebes vegetais de vedação, até 1,80 m de altura que não confinem com a via pública e de muros de suporte de terras até uma altura de 2.00 m ou que não alterem significativamente a topografia dos terrenos existentes;
- c) Muros confinantes com a via ou arruamento público resultantes da execução de obras de empreitada de obras públicas, nomeadamente de alargamento, beneficiação ou construção de vias municipais;
- d) Pintura das paredes exteriores dos edifícios ou muros;
- e) Alterações de caixilharia e revestimentos exteriores, em edifícios não localizados em zonas de proteção de imóveis classificados ou em vias de classificação, e desde que não comprometam, pela localização, aparência ou proporções, o aspeto dos conjuntos arquitetónicos, edifícios e locais e não prejudiquem a beleza das paisagens.
- f) As pequenas obras de arranjo e melhoramento da área envolvente das edificações que não afetem área do domínio público;
- g) Obras para eliminação de barreiras arquitetónicas e de melhoramento de acessibilidade, quando localizadas dentro dos logradouros, designadamente construção de rampas de acesso.
- h) Obras de tanques de rega ou reservatórios, com área em planta não superior a 6 m<sup>2</sup> e altura acima do solo não superior a 1,50 m para tanques e 4,0 m para reservatórios;
- i) Edificação de estufas de jardim ou hortícola, sem fins comerciais, com a área de construção máxima de 30 m<sup>2</sup> e altura inferior a 3 m revestida a material transparente de cor clara, localizadas no logradouro posterior do edifício principal;

- j) Edificação de estufas agrícolas desde que não impliquem a impermeabilização do terreno, não comprometam a alteração à topografia do terreno, nem fiquem implantadas a menos 20.00 m do eixo de vias públicas;
- k) Obras de cabinas para instalação de bombas de rega e outros equipamentos agrícolas com área em planta não superior a 4 m<sup>2</sup> e altura não superior a 3.00 m;
- l) Edificação de abrigos para animais de estimação e de guarda, com área inferior a 20 m<sup>2</sup>, localizados no logradouro posterior dos edifícios;
- m) Obras em sepulturas e jazigos;
- n) Demolição de construções em ruína ou em mau estado de conservação, enquadradas no artigo 89º do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, na atual redação.
- o) Obras de substituição da estrutura da cobertura em madeira, por outra em pré-esforçado ou elementos metálicos, bem como do tipo de telha ou do material de revestimento equivalente ao original e com eficiência energética, acompanhado por termo de responsabilidade de técnico habilitado a ser autor de projeto, quando se conservem intactos ou sejam reconstruídos eventuais beirados e cornijas existentes e não se alterem significativamente a inclinação e cota da linha de cumeeira do telhado, quando sejam dispensadas soluções construtivas especiais dependentes de estudos de estabilidade e quando não se localizem em zona de proteção a imóvel classificado ou em vias de classificação;
- p) A instalação de painéis solares fotovoltaicos associados a edificação principal, para produção de energias renováveis, incluindo de microprodução;
- q) Edificação ligeira de um só piso destinada a arrumos, desde que não excedam 15 m<sup>2</sup> de área de implantação, localizados em zona não confinantes com a via pública;
- r) A edificação de vedações em rede tipo ovelheira, com prumos de madeira, até à altura de 1,80m e afastados da berma das estradas pelo menos 1,50m.

3 - Não obstante se tratem de operações não sujeitas a qualquer procedimento de controlo prévio, os interessados, nos termos e para os efeitos previstos no artigo 80.º-A e no artigo 93.º do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, na atual redação, terão de até cinco dias antes do início dos trabalhos, dar conhecimento à Câmara Municipal da natureza da operação urbanística a realizar, comunicando também a identidade da pessoa, singular ou coletiva, encarregada da execução dos mesmos.



## **Artigo 5.º**

### **Participações de obras isentas**

1 - As participações de obras isentas de controlo prévio, serão apresentadas de acordo com a documentação, constante da “Norma de Organização de Documentos que Devem Acompanhar os Pedidos”.

2 - O disposto nos números anteriores não isenta a realização das operações urbanísticas nele previstas, da observância das normas legais e regulamentares aplicáveis e as constantes em PMOT.

## **Artigo 6.º**

### **Discussão pública**

1 - São dispensadas de discussão pública as operações de loteamento que não excedam nenhum dos seguintes limites:

- a) 2 ha;
- b) 50 fogos;

2 - O prazo para discussão pública das operações de loteamento não previstas no número anterior é de 20 dias.

## **Artigo 7.º**

### **Impacte semelhante a um loteamento**

Para efeitos de aplicação dos n.ºs 5 e do artigo 57.º do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, na atual redação, considera-se gerador de um impacte semelhante a um loteamento toda e qualquer construção que disponha de mais do que uma caixa de escadas de acesso comum a frações ou unidades independentes.

## **Artigo 8.º**

### **Impacte relevante**

Para efeitos de aplicação do n.º 5 do artigo 57.º do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, na atual redação, considera-se gerador de um impacte semelhante a uma operação de loteamento, qualquer uma das seguintes situações:

- a) Todas as edificações que envolvam a necessidade de execução de novos arruamentos públicos.
- b) Toda e qualquer construção que disponha de 5 ou mais unidades funcionais, com exceção das destinadas a estacionamento automóvel quando afetas às referidas unidades funcionais;
- c) Toda e qualquer edificação com uma área de construção superior a 1 000 m<sup>2</sup>, que resulte de nova edificação ou de ampliação da edificação preexistente, destinada, isolada ou cumulativamente, a habitação, comércio, serviços, armazenagem ou equipamentos de utilização coletiva;

### **Artigo 9.º**

#### **Taxas e liquidação**

1 - As taxas inerentes às operações urbanísticas previstas no RJUE constam do “Regulamento de Liquidação e Cobranças de Taxas Municipais” do Município de Ferreira do Zêzere.

2 – A liquidação das taxas e outras receitas municipais previstas no RJUE constam do “Regulamento de Liquidação e Cobranças de Taxas Municipais” do Município de Ferreira do Zêzere.

3 – A autoliquidação de taxas relativas à comunicação prévia é efetuada no prazo de 8 dias mediante a notificação ao interessado da fatura, com o respetivo valor das taxas, bem como das referências Multibanco, podendo também ser efetuado o pagamento na Tesouraria do “Balcão Único” Município de Ferreira do Zêzere, ou através de transferência bancária.

### **Artigo 10.º**

#### **Estado avançado de execução**

Considera-se que as obras de edificação estão em estado avançado de execução, para efeitos de concessão de licença especial para a sua conclusão, quando tiverem a estrutura e a cobertura concluídas.

### **Artigo 11.º**

#### **Regime geral de notificação**

1 - Salvo disposição legal em contrário, as notificações ao requerente ou representante são efetuadas para o endereço de correio eletrónico indicado no requerimento ou comunicação.

2 - Sempre que não possa processar-se por via eletrónica, a notificação será efetuada por via de registo postal simples.

3 - O requerente ou apresentante presume-se notificado, consoante os casos, no dia posterior ao envio da notificação por via eletrónica ou no dia posterior à data da expedição postal.

### **Artigo 12.º**

#### **Estado das obras de urbanização para efeitos de comunicação prévia**

Para que a comunicação prévia de edificações a construir em loteamentos possa ser apresentada, as obras de urbanização, incluindo espaços verdes e de utilização coletiva, têm que estar concluídas e em funcionamento, na zona do lote em causa.

### **Artigo 13.º**

#### **Deveres comuns do titular da licença, autorização ou comunicação prévia**

Para além dos demais deveres previstos na Lei ou no presente Regulamento, são deveres comuns do titular:

- a) A comunicação à Câmara Municipal de todos os dados relevantes, designadamente a alteração da sua morada de residência ou domicílio societário e, quando se trate de uma sociedade comercial, a cessão de quotas ou alteração do pacto social da qual resulte modificação da estrutura societária;
- b) A reposição da situação existente no local da obra, quando o titular provoque a deterioração da via pública ou de outros espaços públicos, podendo o Município proceder a essa reposição em substituição e a expensas do titular responsável, se este não a realizar dentro do prazo que para o efeito lhe for fixado.

### **Artigo 14.º**

#### **Averbamento da titularidade ao alvará de licença ou de autorização**

1 - Para efeitos do disposto no n.º 7, do artigo 77.º do RJUE, a titularidade de alvará de licença, ou autorização ou comunicação prévia é transmissível, carecendo, porém, do averbamento do novo titular.

2 - O pedido de averbamento de novo titular deve ser acompanhado de prova documental dos factos que o justificam, nomeadamente, escritura pública ou declaração de concordância emitida pela pessoa singular ou coletiva em nome da qual será feito o averbamento.

## **CAPÍTULO IV**

### **INSTRUÇÃO DE PROCESSOS**

#### **Artigo 15º**

##### **Processos de informação Prévia**

Os processos de informação prévia devem ser instruídos com os elementos constantes da “Norma de Organização de Documentos que Devem Acompanhar os Pedidos” nos seguintes moldes:

- a) Requerimento – modelo a retirar da página eletrónica do Município
- b) Índice dos documentos entregues
- c) Ficheiro das peças escritas em formato PDF/A (arquitetura e plano de acessibilidades)
- d) Ficheiro das peças desenhadas em formato DwfX (arquitetura e plano de acessibilidades)
- e) Ficheiro do levantamento topográfico, georreferenciado, em formato DWG
- f) Ficheiro da planta de implantação em formato DWG.

#### **Artigo 16º**

##### **Processos de destaque**

Os processos de destaque devem ser instruídos com os elementos constantes da “Norma de Organização de Documentos que Devem Acompanhar os Pedidos” nos seguintes moldes:

- a) Requerimento - modelo a retirar da página eletrónica do Município
- b) Índice dos documentos entregues
- c) Ficheiro das peças escritas em formato PDF/A
- d) Ficheiro das peças desenhadas em formato DwfX
- e) Ficheiro do levantamento topográfico em formato DWG georreferenciado.

#### **Artigo 17º**

##### **Processos de comunicação prévia**

Os processos de comunicação prévia devem ser instruídos com os elementos constantes da “Norma de Organização de Documentos que Devem Acompanhar os Pedidos” nos seguintes moldes:

- a) Requerimento - modelo a retirar da página eletrónica do Município
- b) Índice dos documentos entregues
- c) Ficheiro das peças escritas em formato PDF/A (arquitetura)
- d) Ficheiro das peças desenhadas em formato Dwfx (arquitetura)
- e) Ficheiro do levantamento topográfico, georreferenciado, em formato DWG
- f) Ficheiro da planta de implantação em formato DWG.
- g) Ficheiro das peças escritas em formato PDF/A (acessibilidades)
- h) Ficheiro das peças desenhadas em formato Dwfx (acessibilidades)
- i) Ficheiro das peças escritas em formato PDF/A (um por cada especialidade)
- j) Ficheiro das peças desenhadas em formato Dwfx (um por cada especialidade)
- k) Ficheiro das peças escritas em formato PDF/A (equivalente à emissão de alvará)

### **Artigo 18º**

#### **Processos de licenciamento**

Os processos de licenciamento devem ser instruídos com os elementos constantes da “Norma de Organização de Documentos que Devem Acompanhar os Pedidos” para os projetos de arquitetura, nos seguintes moldes:

- a) Requerimento - modelo a retirar da página eletrónica do Município
- b) Índice dos documentos entregues
- c) Ficheiro das peças escritas em formato PDF/A (arquitetura)
- d) Ficheiro das peças desenhadas em formato Dwfx (arquitetura)
- e) Ficheiro do levantamento topográfico, georreferenciado, em formato DWG
- f) Ficheiro da planta de implantação em formato DWG.
- g) Ficheiro das peças escritas em formato PDF/A (acessibilidades)
- h) Ficheiro das peças desenhadas em formato Dwfx (acessibilidades)

### **Artigo 19º**

#### **Projetos das especialidades**

Os processos de engenharia das especialidades devem ser instruídos com os elementos constantes da “Norma de Organização de Documentos que Devem Acompanhar os Pedidos” nos seguintes moldes:

- a) Requerimento - modelo a retirar da página eletrónica do Município

- b) Índice dos documentos entregues
- c) Ficheiro das peças escritas em formato PDF/A (um por cada especialidade)
- d) Ficheiro das peças desenhadas em formato DwfX (um por cada especialidade)

## **CAPITULO V**

### **LEGALIZAÇÕES**

#### **Artigo 20º**

#### **Disposições gerais**

1 — Na presente secção tendo em conta a alínea e), do n.º 2, do artigo 3º do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, na atual redação é definido o procedimento referente à legalização, como medida para repor a legalidade urbanística quando se verifique a realização de operações urbanísticas ilegais nos termos do n.º 1 do artigo 102.º da referida legislação, designadamente:

- a) Sem os necessários atos administrativos de controlo prévio;
- b) Em desconformidade com os respetivos atos administrativos de controlo prévio;
- c) Ao abrigo de ato administrativo de controlo prévio revogado ou declarado nulo;
- d) Em desconformidade com as condições da comunicação prévia;
- e) Em desconformidade com as normas legais e regulamentares aplicáveis.

2 — Sem prejuízo do disposto nos números seguintes, esta medida só é aplicável se as operações urbanísticas realizadas se encontrarem em conformidade com as disposições legais e regulamentares à data da sua construção ou, se for possível assegurar a conformidade das operações urbanísticas realizadas com as disposições legais e regulamentares em vigor, mediante a realização de trabalhos de correção ou adaptação.

3 — Podem ser dispensadas do cumprimento de normas técnicas relativas à construção quando o cumprimento se tenha tornado impossível ou que não seja razoável exigir (como por exemplo em matéria de engenharia de especialidades e acessibilidades), desde que se verifique terem sido cumpridas as condições técnicas vigentes à data da realização da operação urbanística em questão.

4 — Para efeitos do disposto no número anterior, compete ao requerente apresentar documentos que comprovem de forma inequívoca a data da realização da operação urbanística em causa.

## Artigo 21º

### Avaliação para reposição da legalidade urbanística

1 – Para efeitos de reposição da legalidade urbanística, a avaliação da comprovação da data da realização da operação urbanística a legalizar nos termos da alínea a) do nº 1 do artigo 20º, será feita por comissão arbitral.

2 – O interessado, ou o que para o efeito tiver sido notificado a efetuar um procedimento de legalização, instrui pedido dirigido ao Presidente da Câmara Municipal, para fixar a data em que a edificação foi construída, com os seguintes elementos:

- Levantamento das edificações em planta à escala 1/100;
- Memória descritiva caracterizadora da edificação;
- Fotografia aérea, com voo datado, emitido por entidade oficial;
- Fotografias do edificado à época, quando exista;
- Cadastro datado;
- Caderneta predial e ou certidão de proveniência emitida pelo Serviço de Finanças;
- Outros documentos que julgue relevantes.

3 – A comissão arbitral, referido no número 1, será composta por três elementos designados pela Câmara Municipal, um com formação para ser autor de projetos de licenciamento de operações urbanísticas, um membro do Serviço Municipal de Proteção Civil e um membro com formação na área de serviço social. Pode indicar o requerente, para integrar a comissão, técnico habilitado a ser autor de projetos de licenciamento de operações urbanísticas.

4 – Compete à comissão arbitral, elaborar no prazo de 30 dias auto que caracterize a idade da edificação, bem como pode ponderar sobre as condições ambientais, de habitabilidade, conservação e estética do edificado.

5 – A Comissão arbitral, deve propor à Câmara Municipal, em função dos parâmetros definidos no número anterior, ser justificável que se circunscreva a legalização nos termos do presente capítulo.

6 - Para efeitos da aprovação do projeto de arquitetura, às operações urbanísticas de legalização deste capítulo, serão tidas as regras e quaisquer outras normas legais e

regulamentares bem como as relativas ao aspeto exterior e a inserção urbana e paisagista das edificações e uso, que seriam à data aplicáveis.

**Artigo 22.º**  
**Deliberação final**

- 1 - Compete à Câmara Municipal deliberar sobre o pedido de legalização.
- 2 - O deferimento do pedido de legalização das operações urbanísticas é titulado por alvará de legalização, estabelecendo o prazo máximo de 90 dias para ser requerida a autorização de utilização e emissão do respetivo título, se aplicável.

**Artigo 23.º**  
**Procedimentos outros**

- 1 - Para efeitos do disposto no n.º 1 do artigo 102.º -A do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, na atual redação, fixa -se o prazo de 90 dias.
- 2 - Quando o pedido reúna todos os elementos necessários para poder ser apreciado, suspende-se eventual procedimento de tutela da legalidade urbanística em curso, até à decisão sobre o pedido.
- 3 - O deferimento do pedido de legalização com a necessidade de executar obras, quando a elas haja lugar, o respetivo título deve ser levantado no prazo máximo de 3 meses, sendo esse prazo eventualmente prorrogado, com base em requerimento devidamente fundamentado para o efeito, até ao limite máximo 12 meses.
- 4 - Para os pedidos indeferidos, será efetuado o restabelecimento ou acionamento de procedimento de tutela da legalidade urbanística.

**CAPITULO V I**  
**ASPECTOS RELATIVOS A EDIFICAÇÕES**

**SECÇÃO I ASPETOS GERAIS**

**Artigo 24º**  
**Exceções**

- 1 - São admitidas exceções às disposições contidas nesta secção, mas apenas para os projetos em que as exceções sejam justificadas e fundamentadas pelo autor do projeto.



## **Artigo 25º**

### **Coberturas**

- 1 - As coberturas deverão ser preferencialmente revestidas a telha de barro admitindo-se soluções em terraço ou outras esteticamente enquadráveis.
- 2 - Em construções destinadas a armazéns ou indústrias, as coberturas podem ser metálicas ou de outros materiais.
- 3 - Em construções destinadas a arrecadações, anexos, alpendres, telheiros e outras construções secundárias, as coberturas podem ser metálicas ou de outros materiais, desde que tenham cores semelhantes a telha cerâmica e remate adequado de empenas e beirado.
- 4 - As coberturas, independentemente do tipo de material a aplicar deverão esclarecer em peça desenhada as soluções construtivas dos remates, em termos gerais, nomeadamente dos beirados ou beiral e de empenas.

## **Artigo 26º**

### **Portas, janelas e coberturas na povoação de Dornes e Avecasta**

- 1 - Este artigo aplica-se às seguintes ruas de Dornes e Avecasta:
  - 1.1 – Dornes: rua Guilherme Pavia; rua da Barca; rua Rainha Santa Isabel e rua Nossa Senhora do Pranto.
  - 1.2 – Avecasta: rua da Capela de S. João; rua da Moagem; rua dos Chaporros; rua da Abrunheira; Travessa do Robaldo e rua Nova de S. João.
- 2 – O acabamento de portas e caixilharias, serão preferencialmente de madeira, podendo aceitar-se acabamentos com revestimento.
- 3 - Os aros poderão ser pintados nas cores tradicionais, azul, vermelho sangue, amarelo/ocre ou verde, sendo as janelas à cor branco e as portas e portadas à cor dos aros.
- 4 - Não são permitidos estores nem portões basculantes ou seccionados.
- 5 - As coberturas serão revestidas a telha cerâmica na cor natural, nas várias tonalidades preferencialmente de tipo “canudo”.
- 6 - Não é permitida a aplicação de materiais cerâmicos nas paredes exteriores.
- 7 - Não são permitidos balaústres de betão em varandas.

## **Artigo 27º**

### **Avaliação acústica**

Os edifícios de habitação coletiva ou com usos diferenciados de comércio, serviços e indústria em procedimentos de autorização de utilização ou alteração de utilização, serão sujeitos a avaliação acústica, para efeitos de verificação por ensaios acústicos, do cumprimento do RRAE.

## **Artigo 28º**

### **Muros de Vedação**

- 1 - Os muros ou as vedações confinantes com a via pública não podem exceder a altura de 2.00 m, a partir da cota da via confinante com o muro, salvo situações devidamente justificadas pela topografia do terreno, não podendo a vedação elevar-se acima desta altura com sebes vivas, gradeamentos ou redes.
- 2 - Muros ou vedações não confinantes com a via pública não poderão possuir uma altura superior a 2.00 m, salvo situações devidamente justificadas pela topografia do terreno, não sendo permitida a colocação de quaisquer elementos acima dessa altura.
- 3 - Os muros a reconstruir em caso de demolição total, podem ter de respeitar, quando justificável em função da circulação de veículos ou das suas manobras, um alinhamento diferente do pré-existente.
- 4 - Os muros confinantes com a via pública devem prever os portões de acesso a veículos automóveis recuados no seu alinhamento, criando uma bolsa de paragem mínima de 2.50 m a partir da berma da estrada, salvo em situações devidamente justificadas pela topografia do terreno ou pelas características da via ou do edificado.
- 5 - Os muros de vedação confinantes com a via pública, no perímetro da Vila não podem exceder 1.00m de altura, na sua parte maciça construída em alvenaria, podendo ser colocados gradeamentos na sua parte superior, desde que a altura total do muro não exceda os 2.00 m.

## **Artigo 29º**

### **Implantação de anexos**

Os anexos implantados a menos de 3 metros do limite das parcelas, não podem ter altura de uma fachada superior a 2,50m medidos a partir da cota do terreno da implantação, com a exceção dos expressamente autorizados por declaração do proprietário do prédio confinante.

## **Artigo 30º**

### **Logradouros**

1 - Os logradouros e espaços verdes privados devem assegurar bom aspeto, bem como condições aceitáveis de segurança, salubridade e estéticas.

2 - A utilização do logradouro para exposição de produtos ou como complemento da atividade económica exercida no edifício, não pode:

- a) Provocar obstrução de perspetivas panorâmicas;
- b) Produzir impacto negativo nos lugares ou na paisagem;
- c) Interferir no equilíbrio arquitetónico dos edifícios e espaços públicos envolvente;
- d) Prejudicar condições de salubridade e segurança.

3 - Em caso de não cumprimento das situações referidas, pode a Câmara Municipal, oficiosamente ou a requerimento de qualquer interessado, determinar a limpeza dos logradouros ou dos espaços verdes privados.

## **Artigo 31º**

### **Usos ambientalmente negativos no âmbito das indústrias**

1 - Apenas se podem instalar indústrias em edifícios de habitação coletiva, nos casos previstos na legislação respetiva, quando:

- a) A instalação respetiva dispuser de sistema de ventilação ou de extração de fumos eficaz, sempre que se justificar, de acordo com o RJSCIE;
- b) O industrial dispuser de ensaios acústicos que comprovem o cumprimento do Regulamento Geral do Ruído;
- c) Tratando-se de indústrias que utilizem produtos de origem animal não transformados, a atividade respetiva não ocorrer em divisões nas quais se faça a preparação de refeições.

## **SECÇÃO II CORPOS SALIENTES**

## **Artigo 32º**

### **Conceito**

1 - Entende-se por corpo saliente toda a construção com fins utilitários que se projeta para além dos planos de fachada correspondentes às profundidades de empena.

2 - Englobam-se no conceito de corpo saliente, varandas, marquises e frações de compartimentos que excedam os limites referidos no n.º 1, tanto do lado do arruamento que serve o edifício como a tardoz.

3 - Os corpos salientes podem ser abertos, fechados ou mistos.

4 - São considerados elementos salientes sobre o espaço público os toldos, reclamos "tipo bandeira" ou quaisquer outros elementos salientes relativamente às fachadas das construções

### **Artigo 33º**

#### **Condições para admissão**

1 - Os elementos salientes relativamente às fachadas das edificações, tais como, varandas, palas, ou outros de construção semelhante, devem cumprir, cumulativamente, as seguintes condições:

- a) Garantir uma altura mínima livre de 2,50m acima da cota do pavimento do respetivo passeio;
- b) Guardar um recuo de, pelo menos, 0,60m relativamente à prumada a partir da face exterior do lancil.

2 - Quando não se registre a existência de passeio, os elementos salientes referidos no número anterior, devem garantir uma altura mínima livre, não inferior a 4,00m, relativamente à cota do pavimento do espaço público.

### **Artigo 34º**

#### **Equipamentos de ar condicionado**

1 - Os projetos relativos a obras de construção, ampliação, alteração e conservação de edifícios deverão prever, aquando da apresentação do projeto de arquitetura, espaços para futura colocação de equipamentos de ar condicionado, de forma a que estes, quando colocados, não sejam visíveis nas fachadas principais do edifício.

2 - Nos edifícios preexistentes em que não seja possível colocar no interior do edifício os aparelhos de ar condicionado, estes podem ser colocados no interior das varandas ou dos terraços, atrás das platibandas, em pátios ou logradouros ou em fachadas não visíveis do espaço público.

3 - É proibida a instalação de aparelhos de ar condicionado, ou outros, como bombas de calor, painéis fotovoltaicos nas fachadas ou coberturas visíveis do espaço via público em imóveis classificados e em vias de classificação e nos lugares de Dornes e Avecasta

4 - As condensações dos equipamentos de ar condicionado ou outros não podem ser conduzidas através de tubagem (drenos) justaposta nos alçados, nem podem ser conduzidas

para o espaço público devendo, antes, ser conduzidas de forma oculta e para adequada rede de drenagem de águas pluviais.

### **SECÇÃO III PROPRIEDADE HORIZONTAL, USO**

#### **Artigo 35º Propriedade horizontal**

1 - Um edifício preenche os requisitos legais para constituição em regime de propriedade horizontal sempre e só quando:

- a) O prédio se encontre legalmente construído;
- b) Cada uma das frações autónomas a constituir disponha, ou possa vir a dispor do mínimo de condições de utilização legalmente exigíveis;
- c) O prédio cumpra os requisitos do artigo 1415º do Código Civil.

2 - Os edifícios a licenciar com mais de 4 fogos, passíveis de virem a ser constituídos no regime de propriedade horizontal, devem dispor de um espaço com área não inferior a 10 m<sup>2</sup> destinado para a realização das assembleias de condóminos bem como para a gestão e manutenção de coisas comuns.

3 - O pedido de certidão de constituição da propriedade horizontal, deve descrever as frações, permilagens e partes comuns do prédio e ser acompanhado de planta em formato digital DWFX, com a delimitação das frações, partes comuns e quadro de áreas.

#### **Artigo 36º Usos**

Todos os edifícios devem, para cada uma das suas unidades autónomas, ter um uso bem definido. Tal uso deve constar de forma expressa, nos projetos submetidos a apreciação municipal.

### **SECÇÃO IV OBRIGAÇÕES DOS PROPRIETÁRIOS DOS PRÉDIOS**

#### **Artigo 37º Obrigações dos proprietários**

É obrigação dos proprietários de toda e qualquer edificação:

- a) Proceder a obras de conservação pelo menos uma vez em cada período de oito anos nos termos do artigo 89º do RJUE.
- b) Demolir total ou parcialmente as construções que ameaçam ruína ou ofereçam perigo para a saúde pública, quando notificados para o efeito pelo município.

## **SECÇÃO V**

### **ESTIMATIVAS DE CUSTO**

#### **Artigo 38º**

##### **Determinação dos montantes da estimativa orçamental**

A estimativa de custo das obras de edificação deve ser elaborada nos termos das alíneas seguintes:

1 - Em edifícios, com base no valor unitário do custo da construção, calculado de acordo com a seguinte fórmula:

$$\text{Est} = \text{Cm} \times \text{Ac} \times \text{K}$$

Est – Estimativa do custo total das obras de edificação

Cm – Custo por metro quadrado, nos termos da Portaria n.º 353/2013 de 04 de dezembro atualizada em função do índice do consumidor ou da que lhe suceder

Ac – Área total de construção

K – Valor a aplicar, consoante a utilização da obra, de acordo com os seguintes fatores

1– Habitação e turismo..... 0,9

2– Comércio e serviços ..... 0,7

3– Pavilhões, pecuários, industriais e comerciais..... 0,5

4– Caves, garagens, anexos, varandas, telheiros e alpendres..... 0,3

2 - Em muros e piscinas, com base no valor unitário do custo da construção, calculado de acordo com a seguinte fórmula:

$$\text{Est} = \text{C} \times \text{Ac}$$

Est – Estimativa do custo total das obras

C – Custo por metro quadrado de muro 50€; custo por metro quadrado de piscina 300€

Ac – Área de construção (metro quadrado de muro, incluindo gradeamentos, na vertical; metro quadrado para piscinas)

3 - Em movimentação de terras, com base na seguinte fórmula:

$$\text{Est} = \text{Vesc} \times \text{Cm} \times 0,05$$

Est – Estimativa do custo total das obras de edificação

Cm – Custo por metro quadrado, nos termos da Portaria n.º 353/2013 de 04 de dezembro atualizada em função do índice do consumidor ou da que lhe suceder

Vesc – Volume da escavação

## **CAPÍTULO VII**

### **OBRAS**

#### **Artigo 39º**

##### **Prazos máximos de realização de obras**

Os prazos máximos de execução de obras são os seguintes:

- a) Nas obras de urbanização a realizar por licença, o prazo máximo de execução é de 720 dias, sem prejuízo das prorrogações previstas na legislação;
- b) Nas obras de edificação, o prazo máximo de execução é de 720 dias.
- c) Nas obras isentas de controlo prévio, o prazo máximo de execução é de 120 dias.

#### **Artigo 40º**

##### **Tapumes**

1 - Nenhuma obra contígua à via pública pode começar sem que previamente seja isolada da mesma por tapumes, com vista a evitar prejuízos e incómodos para os seus utentes, bem como para terceiros.

2 - Os tapumes são colocados de forma a não prejudicar a circulação viária e a salvaguardar a circulação pedonal em segurança, mediante a colocação de resguardos e corredor de circulação com a largura livre mínima de 1,00 m.

#### **Artigo 41º**

##### **Amassadouros e depósitos**

1 - Os amassadouros e os depósitos de entulhos e materiais devem ficar no interior dos tapumes.

2 - Os amassadouros e os depósitos de materiais ou de entulhos cujo estabelecimento venha a ser autorizado no espaço público devem ser convenientemente resguardados com taipais de madeira ou outro material e nunca de modo a prejudicar o trânsito.

3 - Se das obras, resultarem entulhos que tenham de ser lançados do alto, devem sê-lo por meio de condutas fechadas para um depósito, igualmente fechado, de onde sairão para o seu destino.

#### **Artigo 42º**

##### **Precauções na execução da obra**

Na execução de obras, seja qual for a natureza, devem ser obrigatoriamente adotadas as precauções e disposições necessárias para garantir a segurança dos operários e população e, quanto possível, as condições normais do trânsito na via pública e evitar danos materiais que possam afetar os bens do domínio público ou particular, especialmente imóveis de valor histórico ou artístico.

#### **Artigo 43º**

##### **Andaimes, guardas e entivações**

Os andaimes, guardas e entivações devem ser objeto dos mais persistentes cuidados de vigilância por parte do responsável da obra e seu encarregado, devendo na sua montagem ser rigorosamente observadas as prescrições estabelecidas pelo Regulamento de Segurança no Trabalho de Construção Civil, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 41 821, de 11 de agosto de 1958.

#### **Artigo 44º**

##### **Descoberta de elementos de interesse arqueológico ou arquitetónico**

1 - A Câmara Municipal pode suspender as obras de operações urbanísticas, sempre que no decorrer das mesmas se verifique a descoberta de elementos arquitetónicos ou achados arqueológicos.

2 - O prosseguimento dos trabalhos depende do estudo de identificação dos elementos descobertos, tarefa para a qual a Câmara poderá recorrer à Direção Geral do Património Cultural.



## **Artigo 45º**

### **Resíduos de Construção e Demolição (RCD)**

- 1 - Devem ser criadas, no início da obra, condições para ser efetuada adequada triagem dos resíduos de construção e demolição, que permita a reutilização na mesma daqueles que para isso tenham condições, e o encaminhamento dos restantes para operador de gestão licenciado.
- 2 - Podem ser reutilizados na obra os seguintes resíduos de construção e demolição, segundo a Lista Europeia de Resíduos.
- 3 - Em obras isentas e controlo prévio, os resíduos de construção e demolição dev em ser entregues diretamente, em operador de gestão de resíduos, pela empresa de construção civil responsável pela realização das obras.

## **CAPÍTULO VIII**

### **RESÍDUOS SÓLIDOS URBANOS EM LOTEAMENTOS**

## **Artigo 46º**

### **Colocação de contentores e ecopontos**

- 1 - Os loteamentos com 10 ou menos fogos devem dispor de cais para contentores de Resíduos Sólidos Urbanos, na razão de 1 para o máximo de 5 fogos;
- 2 - Os loteamentos com mais de 10 fogos devem de dispor de ecopontos enterrados constituídos por contentores para resíduos indiferenciados, papel, plástico/metais, vidro e pilhas.

## **CAPÍTULO IX**

### **FISCALIZAÇÃO**

## **Artigo 47º**

### **Trabalho de fiscalização**

- 1 - A fiscalização das obras de edificação, assim como a utilização das edificações é da responsabilidade do fiscal municipal, fiscal de obras, ou na sua ausência do funcionário a designar pelo presidente da Câmara Municipal.
- 2 - A fiscalização das obras de urbanização em loteamentos é da responsabilidade do Sector de Gestão de Empreitadas.

3 - Os inícios de obras novas de edificação, ou obras de ampliação, após a emissão do alvará de obras, são inspecionadas pelo serviço de topografia para verificação dos alinhamentos constantes do licenciamento ou da comunicação prévia.

## **CAPITULO X ATENDIMENTO AO PÚBLICO**

### **Artigo 48º Atendimento geral**

O atendimento ao público faz-se todos os dias úteis, durante o horário de funcionamento do Balcão Único

### **Artigo 49º Atendimento procedimental**

O atendimento procedimental faz-se por pedido, com marcação prévia com o interessado ou com o técnico autor do projeto, com a antecedência mínima de 5 dias.

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

### **Artigo 50º Âmbito de aplicação**

1 - A taxa pela realização, manutenção e reforço de infra - estruturas urbanísticas, TMU, é devida quer nas operações de loteamento quer em obras de construção e ampliação.

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

3 - Para efeitos de aplicação do presente regulamento, são consideradas as seguintes zonas geográficas do concelho:

ZONA	DESCRIÇÃO GEOGRÁFICA
A	Áreas urbana, urbanizável e turística na área do Plano de Ordenamento da Albufeira do Castelo do Bode.
B	Áreas urbana e urbanizável da vila de Ferreira do Zêzere
C	Restante área do Concelho.

4 - Estão isentas do pagamento das taxas TMU, previstas no presente regulamento as entidades referidas no artigo 16.º da Lei n.º 73/2013, de 03 de setembro (Regime Financeiro das Autarquias Locais e das Entidades Intermunicipais).

5 - Estão isentas do pagamento de taxas TMU, outras pessoas coletivas de direito público ou de direito privado às quais a lei confira tal isenção, as pessoas coletivas de utilidade pública e as entidades que na área do Município prosseguem fins de relevante interesse público e ainda pessoas singulares cuja edificação seja apoiada por programa social reconhecido.

### Artigo 51º

#### Taxa devida nos loteamentos urbanos e nos edifícios de impacto relevante

A taxa pela realização, manutenção e reforço de infraestruturas urbanísticas é fixada para cada unidade territorial em função do custo das infraestruturas e equipamentos gerais a executar pela Câmara Municipal, dos usos e tipologias das edificações, tendo ainda em conta o plano plurianual de investimentos municipais, de acordo com a seguinte fórmula:

$$TMU (\text{€}) = \frac{K1 \times K2 \times K3 \times V \times S}{1000} + K4 \times \frac{\text{Programa plurianual}}{\Omega 1} \times \Omega 2$$

- a) **TMU (€)** – é o valor, em Euros, da taxa devida ao Município pela realização, manutenção e reforço de infraestruturas urbanísticas;
- b) **K1** – Coeficiente que traduz a influência do uso, tipologia e localização em áreas geográficas diferenciadas, de acordo com os valores constantes do quadro seguinte:

Tipologias de construção	Áreas totais de construção	Zona	Valores de K1
Habitação unifamiliar	Até 200 m <sup>2</sup> (inclusive)	A	3
		B	2,25
		C	1,5
	Até 400 m <sup>2</sup> (inclusive)	A	4,5
		B	3,25
		C	2,25
	Acima de 400 m <sup>2</sup>	A	6
		B	4,5
		C	3
Edifícios coletivos destinados a habitação; comércio; escritórios; serviços; turismo	Para qualquer área	A	10
		B	7,5
		C	5
Armazéns; indústrias; quaisquer outras atividades não referidas	Para qualquer área	A	2,5
		B	1,75

		C	1,25
Anexos	Para qualquer área	A	3
		B	2,25
		C	1,5

- c) **K2** – Coeficiente traduz o nível de infraestruturização do local, nomeadamente da existência e do funcionamento das seguintes infraestruturas públicas:

Infraestruturas públicas existentes e em funcionamento	Valores de K2
Arruamento não pavimentado	0.5
Arruamento pavimentado	0.6
Arruamento pavimentado e iluminação pública	0.7
Referidas anteriormente e rede de abastecimento de água	0.8
Referidas anteriormente e rede de esgotos domésticos	0.9
Referidas anteriormente e rede de esgotos pluviais	1.0

- d) **K3** – Coeficiente traduz a influência das áreas cedidas para zonas verdes e / ou instalação de equipamentos;

Valor das áreas de cedência para espaços verdes públicas e equipamento de utilização coletiva.	K3
1. É igual ao cálculo de acordo com os parâmetros aplicáveis pela Portaria 216-B/2008, de 03 de Março.	1,0
2. É superior até 1,25 vezes a área referida n.º 1.	0,9
3. É superior em 1,50 vezes.	0,8

- e) **K4** – Coeficiente traduz a influência do programa plurianual de atividades e das áreas correspondentes aos solos urbanizados ou cuja urbanização seja possível programar, e toma o valor de 0,40;
- f) **V** – Valor em Euros para efeitos de cálculo correspondente ao custo do m<sup>2</sup> de construção na área do Município, decorrente do preço da construção fixado na Portaria anualmente publicada para o efeito, para as diversas zonas do país;
- g) **S** – Representa a superfície total de pavimentos de construção destinados ou não a habitação (incluindo ou não a área de cave, com exclusão de certas áreas específicas de acordo com o Regulamento do Plano Diretor Municipal);
- h) **Ω1** – Área total do concelho (em hectares), com características de urbana, urbanizável ou turística e que corresponde a 5.550ha ou a que lhe suceder;
- i) **Ω2** – Área total do terreno (em hectares) objeto da operação urbanística, com o máximo de 3.000 m<sup>2</sup> para obras de edificação.

## Artigo 52º

### Taxa devida nas edificações não inseridas em loteamentos urbanos

A taxa pela realização, manutenção e reforço de infraestruturas urbanísticas é fixada para cada unidade territorial em função do custo das infraestruturas e equipamentos gerais a executar pela Câmara Municipal, dos usos e tipologias das edificações, tendo ainda em conta o plano plurianual de investimentos municipais, de acordo com a seguinte fórmula:

$$TMU (\text{€}) = \frac{K1 \times K2 \times V \times S}{1000} + K4 \times \frac{\text{Programa plurianual}}{\Omega 1} \times \Omega 2$$

- a) **TMU (€)** – é o valor, em euros, da taxa devida ao Município pela realização, manutenção e reforço de infraestruturas urbanísticas;
- b) **K1, K2, K4, S, V,  $\Omega 1$  e  $\Omega 2$** , Programa plurianual – tem o mesmo significado e tomam os mesmos valores referidos no artigo anterior.

## CAPÍTULO XII COMPENSAÇÕES

### Artigo 53º

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

Os projetos de loteamento e os pedidos de licenciamento ou comunicação prévia de obras de edificação quando respeitem a edifícios contíguos e funcionalmente ligados entre si que determinem, em termos urbanísticos, impactes semelhantes a uma operação de loteamento, ou que gerem impacto relevante devem prever áreas destinadas à implantação de espaços verdes e de utilização coletiva, infraestruturas viárias e equipamentos.

### Artigo 54º

#### Cedências

1 - Os interessados na realização de operações de loteamento urbano cedem, gratuitamente, à Câmara Municipal, parcelas de terreno para espaços verdes públicos e equipamentos de utilização coletiva e as infra – estruturas urbanísticas que de acordo com a lei e licença ou admissão de comunicação prévia de loteamento, devam integrar o domínio municipal, integração essa que se fará automaticamente com a emissão do alvará, ou, no caso de comunicação prévia, através de instrumento próprio a realizar pelo notário privativo da Câmara

Municipal nos termos do n.º 3 do artigo 44º do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, na atual redação.

2 - O disposto no número anterior é ainda aplicável aos pedidos de licenciamento ou comunicação prévia de obras de edificação, nas situações referidas no n.º 5 do artigo 44º e no artigo 57.º Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, na atual redação.

### **Artigo 55º**

#### **Compensação**

1 - Se justificar a localização de qualquer equipamento ou espaços verdes, não há lugar a cedências para esses fins, ficando, no entanto, o proprietário obrigado ao pagamento de uma compensação ao Município.

2 - A compensação será feita em numerário.

3 - A Câmara Municipal poderá optar por pagamento em espécie, através da cedência de lotes, prédios urbanos, edificações ou prédios rústicos.

### **Artigo 56º**

#### **Cálculo do valor de compensação em loteamentos**

O valor, em numerário, da compensação a pagar ao Município será determinado de acordo com a seguinte fórmula:

$$C = C1 + C2$$

Em que:

- **C** – é o valor em euros do montante total da compensação devida ao Município;
- **C1** – é o valor em euros da compensação devida ao Município quando não se justifique a cedência, no todo ou em parte, de áreas destinadas a espaços verdes e de utilização coletiva ou à instalação de equipamentos públicos no local;
- **C2** – é o valor em euros da compensação devida ao Município quando o prédio já se encontra servido pelas infraestruturas referidas na alínea h) do artigo 2.º do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro na atual redação, no todo ou em parte.

a) Cálculo do valor de C1:

$$C1 (\text{€}) = F1 \times F2 \times A1 (\text{m}^2) \times (V/5)$$

**F1** – é o índice fundiário, variável em função da localização, consoante a zona geográfica do concelho definidas no n.º 3 do artigo 50º do presente regulamento e tomará os seguintes valores:

Zona	Valor F1
A	0,25
B	0,18
C	0,10

**F2** – é o índice de construção resultante da operação urbanística

**A1** (m<sup>2</sup>) – é o valor, em metros quadrados, da totalidade ou de parte das áreas que deveriam ser cedidas para espaços verdes de utilização coletiva bem como para instalação de equipamentos de utilização coletiva, calculados de acordo com Portaria n.º 216-B/2008 de 03 de março.

**V** – Valor em euros para efeitos de cálculo correspondente ao custo do m<sup>2</sup> de construção na área do Município, decorrente do preço da construção fixado na Portaria anualmente publicada para o efeito, para as diversas zonas do país;

b) Cálculo do valor **C2**, em euros:

Quando a operação de loteamento preveja a criação de lotes ou parcelas cujas construções a edificar criem servidões e acessibilidades diretas para arruamento(s) existente(s), devidamente pavimentado(s) e infraestruturado(s), será devida uma compensação a pagar ao Município, que resulta da seguinte formula:

$$C2 (\text{€}) = F1 \times (V/5) \times (A2 - A3)(\text{m}^2)$$

Em que:

**F1** – é um fator variável em função da localização, consoante a zona geográfica do concelho definidas no n.º 3 do artigo 50º do presente regulamento.

**A2** (m<sup>2</sup>) – área em metros quadrados, da totalidade ou de parte das áreas que deveriam ser cedidas para infraestruturas, pela Portaria n.º 216-B/2008 de 03 de março (arruamentos, passeios e estacionamento)

**A3** (m<sup>2</sup>) – área efetivamente cedida no âmbito da operação urbanística para arruamentos e outras infraestruturas

**V** – é um valor em euros com o significado expresso na alínea a) deste artigo.

Caso **A3** resulte num valor superior ao de **A2**, assumam-se, **C2=0**.

### **Artigo 57º**

#### **Cálculo do valor de compensação nos edifícios de impacte relevante**

O preceituado no artigo anterior é também aplicável ao cálculo do valor da compensação em numerário nos edifícios contíguos e funcionalmente ligados entre si, assim como nos edifícios de impacte relevante com as necessárias adaptações.

### **Artigo 58º**

#### **Compensação em espécie**

1 - Feita a determinação do montante total da compensação a pagar, se se optar por realizar esse pagamento em espécie haverá lugar à avaliação dos terrenos ou imóveis propostos a ceder ao Município e o seu valor será obtido com recurso a avaliação externa por perito avaliador com inscrição na CMVM, a designar pelo Município e a encargo do interessado.

2 - Quando se verificarem diferenças entre o valor calculado para a compensação devida em numerário e o valor dessa compensação a entregar em espécie, as mesmas serão liquidadas da seguinte forma:

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

## **CAPÍTULO XIII DISPOSIÇÕES ESPECIAIS**

### **Artigo 59º**

#### **Ocupação da via pública por motivo de obras e respetivo regime sancionatório**

1 - O prazo de ocupação de espaço público por motivo de obras não pode exceder o prazo fixado nas licenças ou comunicações prévias relativas às obras a que se reportam.

2 - No caso de obras não sujeitas a licenciamento ou comunicação prévia, ou que delas estejam isentas, a licença de ocupação de espaço público será emitida pelo prazo solicitado pelo interessado.



3 - Sem prejuízo da punição pela prática de crime de falsas declarações, de outro tipo de ilícito e do disposto noutras disposições legais, constituem contraordenação:

- a) A realização de obras contíguas com a via pública sem tapumes ou com estes colocados em desrespeito pelo artigo 40º deste Regulamento;
- b) A realização de amassadouros e a colocação de materiais, bem como a remoção de entulhos, em desrespeito pelo artigo 40º deste Regulamento;
- c) A ocupação do espaço público para a de obras sem o alvará de licença respetivo;
- d) A ocupação do espaço público para a de obras fora dos limites e condições licenciados.

4 - A prática dos factos previstos no número anterior é punível, nos seguintes termos:

- e) A violação do disposto na alínea a) do n.º 1 é punível com coima de € 350,00 a € 2.500,00, tratando -se de uma pessoa singular, ou de € 1.000,00 a € 7.500,00, no caso de se tratar de uma pessoa coletiva;
- f) A violação do disposto na alínea b) do n.º 1 é punível com coima de € 150,00 a € 750,00, tratando-se de uma pessoa singular, ou de € 400,00 a € 2.000,00, no caso de se tratar de uma pessoa coletiva;
- g) A violação do disposto na alínea c) do n.º 1 é punível com coima de € 500,00 a € 5.500,00, tratando -se de uma pessoa singular, ou de € 1.500,00 a € 25.000,00, no caso de se tratar de uma pessoa coletiva;
- h) A violação do disposto na alínea d) do n.º 1 é punível com coima de € 350,00 a € 2.500,00, tratando -se de uma pessoa singular, ou de € 1000,00 a € 7.500,00, no caso de se tratar de uma pessoa coletiva.

## **CAPÍTULO XIV DISPOSIÇÕES FINAIS E COMPLEMENTARES**

### **Artigo 60º Dúvidas e omissões**

Os casos omissos e as dúvidas suscitadas na interpretação e aplicação do presente regulamento, que não possam ser resolvidas pelo recurso aos critérios legais de interpretação e integração de lacunas, serão submetidas para decisão dos órgãos competentes, nos termos do disposto na Lei n.º 169/99, de 18 de setembro, alterada pela Lei n.º 5-A/2002 de 11 de janeiro e pela Lei n.º 67/2007 de 31 de dezembro.

### **Artigo 61º**

#### **Norma revogatória**

Com a entrada em vigor do presente regulamento consideram-se revogado o Regulamento Municipal da Urbanização e da Edificação publicado no Diário da República – 2º Série em 13 de janeiro de 2011, bem como todas as disposições de natureza regulamentar, aprovadas pelo Município de Ferreira do Zêzere, em data anterior à aprovação do presente regulamento e que com o mesmo estejam em contradição.

### **Artigo 62º**

#### **Entrada em vigor**

O presente regulamento entra em vigor 15 dias após a sua publicação na 2ª série do Diário da República.

Ferreira do Zêzere, 4 de maio de 2022

O Presidente da Câmara

PROJETO RMUE (PC\_11/05/2022)

**Quadro de Áreas**

**1 - Elementos do Prédio**

Elementos da Descrição Predial	
Número de Descrição na Conservatória do RP	
Área Coberta m <sup>2</sup>	
Área Descoberta m <sup>2</sup>	
Área Total m <sup>2</sup>	

**2 – Proposta de edificação**

Piso	Áreas totais de construção		
	Existente	Ampliada	Proposta
1			
2			
3			
4			
Varandas			
Telheiros e Alpendres			

**Muros de Vedação**

Tipo	Altura	Cumprimento	Área

**Implantação**

Área total de implantação	
---------------------------	--

**Afastamentos aos limites da parcela e cércea**

Eixo da via	Lateral Esq.	Lateral Direito	Cércea