



MUNICÍPIO DE SARDOAL

REGULAMENTO MUNICIPAL DA URBANIZAÇÃO E EDIFICAÇÃO

NOTA JUSTIFICATIVA

O Decreto Lei nº 555/99, de 16 de outubro, com as alterações do Decreto Lei nº 177/2001, de 4 de Junho, introduziu alterações profundas no Regime Jurídico do Licenciamento Municipal das Operações de Loteamento, das Obras de Urbanização e das Obras Particulares.

De acordo com o artº 3º, deste diploma legal, os municípios, no exercício do seu poder regulamentar próprio, devem aprovar regulamentos municipais de urbanização e ou edificação, bem como regulamentos relativos ao lançamento e liquidação de taxas que, nos termos da lei, sejam devidas pela realização de operações urbanísticas.

Assim, são consagradas não só aquelas matérias que o Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação remete para o regulamento municipal, consignado-se ainda os princípios aplicáveis à urbanização e edificação, 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.

Assim, nos termos do disposto nos artigos 112º, nº 8 e 241º da Constituição da República Portuguesa, do preceituado no Decreto Lei nº 555/99 de 16 de Dezembro, com as alterações que lhe foram introduzidas pelo decreto lei nº 177/2001, de 4 de junho, do determinado no Regulamento Geral de Edificações Urbanas, aprovado pelo Decreto Lei nº 38 382, d 7 de Agosto de 1951, com as alterações posteriormente introduzidas, do consignado na Lei nº 42/98, de 6 de Agosto e do estabelecido nos artigos 53º e 64º da Lei 169/99 de 18 de Setembro, com as alterações introduzidas pela Lei nº 5-A/2002 de 11 de Janeiro, propõe-se á aprovação do projecto de regulamento municipal de urbanização e edificação, de modo a que durante o prazo de 30 dias após a data de publicação no Diário da República seja submetido à apreciação pública e após essa discussão pública e recolha de sugestões seja transformada em proposta a ser submetida à aprovação da Assembleia municipal, nos termos do disposto na alínea a) do nº 6 do artº 64º e da alínea a) do nº 2 do artº 53º, ambos da Lei nº 169/99 de 18 de Setembro, alterada pela Lei 5-A/2002 de 11 de Janeiro.

Capítulo I

Disposições gerais

Artigo 1.º

Âmbito e objecto

O presente Regulamento estabelece os princípios aplicáveis à urbanização e edificação, 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 de Sardoa.

Artigo 2.º

Definições

Para efeitos deste Regulamento, entende-se por:

- a) Obra – todo o trabalho de construção, reconstrução, ampliação, alteração, reparação, conservação, limpeza exterior, restauro e demolição de bens imóveis;
- b) Obra em fase de acabamento – aquela que apresente já executadas a estrutura, alvenarias, coberturas e infra-estruturas;
- c) Infra-estruturas locais – as que se inserem dentro da área objecto da operação urbanística e decorrem directamente desta;
- d) Infra-estruturas de ligação – as que estabelecem a ligação entre as infra-estruturas locais e as gerais, decorrendo as mesmas de um adequado funcionamento da operação urbanística, com eventual salvaguarda de níveis superiores de serviço, em função de novas operações urbanísticas, nelas directamente apoiadas;
- e) Infra-estruturas gerais – as que tendo um carácter estruturante, ou previstas em PMOT (Plano Municipal de Ordenamento do Território) , servem ou visam servir uma ou diversas unidades de execução;
- f) Anexo – qualquer edificação destinada a uso complementar da edificação principal e separada deste, como, por exemplo, garagens e arrumos, desde que localizadas no interior do lote;
- g) Unidades de utilização/ocupação – edificação ou partes de edificação funcionalmente autónomas que se destinem a fins diversos dos de habitação;

Capítulo II

Procedimentos e situações especiais

Artigo 3.º

Instrução do pedido

- 1- O pedido de informação prévia, de autorização e de licença relativo a operações urbanísticas obedece ao disposto no artigo 9º do Regime Jurídico da Edificação e Urbanização, e será instruído com os elementos referidos na Portaria nº 1110/2001, de 19 de Setembro.
- 2- Deverão, ainda, ser juntos ao pedido , 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 nº 4 do artº 11 do Regime Jurídico da Edificação e Urbanização.
- 3- O pedido e respectivos projectos serão apresentados em triplicado, acrescidos de tantas cópias quantas as entidades exteriores a consultar.
- 4- Sempre que possível, ou expressamente solicitado, deverá ser apresentada uma cópia em suporte informático – disquete, CD ou ZIP.

Artigo 4.º

Isenção e dispensa de licença ou autorização

- 1- São consideradas obras de escassa relevância urbanística aquelas que, pela sua natureza, forma, localização, impacte e dimensão não obedeçam ao procedimento de licença ou de autorização, sejam previamente comunicadas à Câmara Municipal e por esta sejam consideradas, nos termos definidos nos artigos 34º a 36º do decreto lei nº 555/99 de 16 de Dezembro, com as alterações introduzidas pelo Decreto Lei n.º 177/2001 de 4 de Junho.
- 2- São dispensadas de licença ou autorização, atento o disposto no nº 2 do artº 6º do Decreto Lei 555/99 de 16 de dezembro, com as alterações introduzidas pelo Decreto Lei n.º 177/2001, de 4 de Junho, as seguintes obras:
 - a) Muros e vedações não confinantes com a via pública, cuja altura relativamente ao solo seja inferior ou igual a 1,20 m;
 - b) Em logradouros de prédios particulares, a construção de estruturas para grelhadores, ainda que de alvenaria, se a altura relativamente ao solo não exceder os 2 m, com excepção da chaminé;
 - c) Dentro de logradouros de prédios particulares, a pavimentação e a construção de rampas de acesso para deficientes motores bem como a eliminação de pequenas barreiras arquitectónicas (muretes e degraus);
 - d) As obras situadas em zonas não abrangidas por planos de urbanização, de pormenor e ou loteamento, que consistam em construções ligeiras de um só piso, entendendo-se por construções ligeiras, as edificações autónomas, tais como arrecadações, barracões, telheiros, alpendres, capoeiras, abrigos para animais de estimação, de caça ou de guarda, estufas de jardins, com a área máxima de 30 m², que não careçam de estudo de estabilidade (betão armado ou estrutura metálica) e quando distem mais de 20 metros das vias publicas;
 - e) Substituição da estrutura da cobertura em madeira por outra em pré-esforçado ou elementos metálicos bem como do tipo de telha, 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, que sejam dispensadas soluções construtivas especiais dependentes de estudos de estabilidade, e que não se localizem em zona de protecção a imóvel classificado ou em vias de classificação.

3- Além das referidas no número anterior são também dispensadas de licença ou autorização, desde que não se situem em zonas de protecção de imóveis classificados, as seguintes obras:

- a) Substituição do material/cor dos vãos;
- b) Substituição do material do revestimento da cobertura;
- c) Colocação de gradeamentos em vãos;
- d) Demolição de imóveis.

4- A comunicação prévia das obras de escassa relevância urbanística e das alterações no interior dos edifícios, previstas na alínea b) do nº 1 do artigo 6.º do Decreto Lei 555/99, de 16 de Dezembro, com as alterações introduzidas pelo Decreto Lei n.º 177/2001, de 4 de Junho, deve ser instruída com os seguintes elementos:

- a) Planta topográfica à escala 1:2000 ou 1:5000;
- b) Memória descritiva;
- c) Plantas de localização a extrair das cartas do PDM;
- d) Peças desenhadas que caracterizem graficamente a obra;
- e) Termo de responsabilidade do técnico.

5- O requerimento para destaque de parcela a que se referem os nºs 4 a 9 do artigo 6º do Decreto Lei nº 555/99, de 16 de Dezembro, com as alterações introduzidas pelo Decreto Lei nº 177/2001, de 4 de Junho, deve ser acompanhado dos seguintes elementos:

- a) Certidão da descrição do prédio na conservatória do registo predial, e de todas as respectivas inscrições em vigor, passada há menos de seis meses;
- b) Documento comprovativo da legitimidade do requerente, quando ela não resulte directamente da certidão prevista na alínea anterior;
- c) Planta cadastral de localização à escala 1:2000 ou 1:5000, a qual deve delimitar a área total do prédio;
- d) Planta à escala 1:200 ou 1:500, delimitando a totalidade do prédio, a parcela a destacar e indicando as respectivas áreas e confrontações.

5.1 - O requerimento de destaque em aglomerado urbano deverá ainda, identificar o projecto de arquitectura aprovado e, no caso de edificações já erigidas, o projecto de obras ou a licença de construção, á excepção de edificações anteriores a 12 de Agosto de 1951.

5.2 - A emissão de certidão para efeitos de destaque está sujeita ao pagamento da taxa fixada na tabela XIV anexa ao presente Regulamento.

Artigo 5.º

Licença administrativa de obras em área abrangida por loteamento

Nas situações em que as obras de construção, ampliação, alteração, reconstrução e demolição previstas nas alíneas c), d), e e) no n.º 3 do artigo 4.º do Decreto Lei n.º 555/99, de 16 de Dezembro, com as alterações introduzidas pelo Decreto Lei n.º 177/2001, de 4 de Junho, se localizem em áreas abrangidas por operações de loteamento aprovadas até à data da entrada em vigor dos diplomas referidos, que não preencham os requisitos actualmente exigidos, o procedimento a adoptar deverá ser o de licença administrativa.

Artigo 6.º

Dispensa de discussão publica

- 1- São dispensadas de discussão pública as operações de loteamento que não excedam nenhum dos seguintes limites:
 - a) 4 ha;
 - b) 100 fogos.
- 2- Não obstante o previsto nos números anteriores, sempre que a Câmara municipal considere a operação urbanística de significativa relevância, poderá sujeitá-la a discussão publica.

Artigo 7.º

Dispensa de equipa técnica multidisciplinar

São dispensadas as equipas técnicas multidisciplinares na elaboração de projectos de loteamento, previstos no n.º 1 do artigo 4.º do Decreto-Lei n.º 292/95, de 14 de Novembro, por força da alínea a) do n.º 3 do mesmo artigo:

- a) Nos loteamentos para habitação uni ou bifamiliar, quando dos mesmos resultem fogos em numero igual ou inferior a 30 e que o terreno a lotear não exceda 15000 m2;
- b) Nos loteamentos para habitação multifamiliar ou outros fins, quando dos mesmos resultem fogos ou unidades de ocupação em numero igual ou inferior a 50 e que o terreno a lotear não exceda 10000 m2.

Artigo 8.º

Operação urbanística com impacto semelhante a um loteamento

Para efeitos de aplicação do n.º 5 do art.º 57.º do Decreto- Lei n.º 555/99, de 16 de Dezembro, com as alterações introduzidas pelo Decreto Lei n.º 177/2001, de 4 de Junho, considera-se gerador de um impacto semelhante a um loteamento:

- a) Toda e qualquer construção que disponha de mais do que cinco caixas de escadas de acesso comum a fracções ou unidades independentes;
- b) Toda e qualquer construção que disponha de mais de cinco unidades de ocupação com acesso directo a partir do espaço exterior;
- c) Todas aquelas edificações que envolvam uma sobrecarga dos níveis de serviço nas infra-estruturas e ou ambiente, nomeadamente vias de acesso, tráfego, estacionamento, ruído e outros, análogos.

Artigo 9.º

Dispensa de projecto de execução

- 1- Os projectos de execução incluem o plano de trabalhos que não devem subverter a calendarização da execução da obra.
- 2- Para efeitos do consignado no nº 4 do artigo 80º do Decreto Lei nº 555/99 , de 16 de Dezembro, são dispensados de apresentação de projecto de execução, os seguintes casos:
 - a) Moradias unifamiliares, e bifamiliares;
 - b) Edifícios para habitação, comércio ou serviços com número de fracções ou outras unidades independentes não superiores a 25;
 - c) Armazéns, edifícios industriais, pavilhões, hangares, muros e arrecadações ou outras construções semelhantes.

Artigo 10.º

Telas finais dos projectos das especialidades

- 1- Para efeitos do preceituado no nº 4 do artº 128º do Regime Jurídico da Edificação e Urbanização, o requerimento de licença ou autorização de utilização deve ser instruído com as telas finais do projecto de arquitectura e com as telas finais dos projectos de especialidade que em função das alterações efectuadas na obra se justifiquem.
- 2- As telas finais só poderão substituir os projectos de alterações quando as mesmas não sejam sujeitas a licença ou autorização.

Capítulo III

Taxas pela emissão de alvarás

Secção I

Loteamentos e obras de urbanização

Artigo 11.º

Emissão de alvará de licença ou autorização de loteamento

- 1- A emissão do alvará de licença ou autorização de loteamento, está sujeita ao pagamento da taxa fixada no quadro I da tabela anexa ao presente regulamento, sendo esta composta de uma parte fixa e de outra variável em função do número de lotes, áreas de construção das edificações, previstos nessas operações urbanísticas.
- 2- Em caso de aditamento ao alvará de licença ou de autorização de loteamento resultante da sua alteração, que titule um aumento do número de lotes, áreas de construção das edificações, é também devida a taxa referida no número anterior, incidindo a mesma, contudo, apenas sobre o aumento aprovado.
- 3- Qualquer outro aditamento ao alvará de licença ou autorização de loteamento está igualmente sujeito ao pagamento das taxas referidas nos números anteriores, reduzidas em 25%.
- 4- No caso do alvará de loteamento englobar obras de urbanização, deverão ser adicionadas as taxas previstas no número seguinte, à excepção da verba referente à emissão do alvará.

Artigo 12.º

Emissão de alvará de licença ou autorização de obras de urbanização

- 1- A emissão do alvará de licença ou autorização de obras de urbanização, está sujeita ao pagamento da taxa fixada no quadro II da tabela anexa ao presente regulamento, sendo esta composta de uma parte fixa e de outra variável em função do prazo de execução e do tipo de infra-estruturas previstas nessa operação urbanística.
- 2- Qualquer aditamento ao alvará de licença ou autorização de obras de urbanização está igualmente sujeito ao pagamento da taxa prevista no quadro II, sendo que na parte respeitante ao tipo de infra-estruturas, os montantes são reduzidos em 50%.
- 3- Os encargos com publicações, tanto em jornais como no Diário da Republica, serão suportados pelo requerente logo que recebidas as respectivas notas de despesas, sem o que o respectivo alvará não será entregue.

Secção II

Remodelação de terrenos

Artigo 13.º

Emissão de alvará de licença ou autorização de trabalhos de remodelação de terrenos

A emissão do alvará para trabalhos de remodelação dos terrenos, tal como se encontram definidos na alínea l) do artigo 2º do decreto Lei nº 555/99 , de 16 de Dezembro, com as alterações introduzidas pelo decreto Lei nº 177/2001, de 4 de Junho, está sujeita ao pagamento da taxa fixada no quadro III da tabela anexa ao presente Regulamento.

Secção III

Obras de edificação e demolições

Artigo 14.º

Emissão de alvará de licença ou autorização de obras de edificação

- 1- A emissão do alvará de licença ou autorização para obras de construção, reconstrução, ampliação ou alteração, está sujeita ao pagamento da taxa fixada no quadro IV da tabela anexa ao presente Regulamento, variando esta consoante o uso ou fim a que a obra se destina, a área bruta a edificar e o respectivo prazo de execução.
- 2- No caso das obras de reconstrução sujeitas a autorização, as respectivas taxas são reduzidas para metade, incluindo a ocupação da via publica para efeitos de obras.
- 3- As taxas referentes às obras mencionadas no numero anterior, serão ainda reduzidas em 50% no caso do requerente ser portador do cartão municipal do idoso e quando sejam residentes no imóvel a reconstruir.
- 4- Para efeitos de licenciamento de fossas sépticas estanques, deverão ser considerados os valores mínimos de 10m3 por fogo com características de T3, acrescido de 5 m3 por cada quarto além do T3.
- 5- No caso de fossa séptica com rejeição de efluentes no solo, a mesma deverá ter a capacidade mínima de 5m3.

Artigo 15.º

Demolições

A demolição de edifícios e outras construções, quando não integrada em procedimento de licença, autorização ou comunicação prévia, está sujeita também ao pagamento da taxa para o efeito fixada no quadro V da tabela anexa ao presente Regulamento.

Secção IV

Utilização das edificações

Artigo 16.º

Emissão de alvará de licença ou autorização de utilização e de alteração ao uso

- 1- Nos casos referidos nas alíneas e) do nº 2 e f) do nº 3 do artigo 4º do Decreto Lei nº 555/99 de 16 de Dezembro, com as alterações introduzidas pelo Decreto Lei nº 177/2001, de 4 de Junho, a emissão de alvará está sujeita ao pagamento da taxa fixada no quadro VII da tabela anexa.
- 2- Ao montante mencionado no número anterior acrescerá o valor determinado em função da área bruta de construção e do tipo de ocupação cuja utilização ou sua alteração tenha sido requerida, bem como o valor da vistoria, se a tal houver lugar, prevista no quadro XII da tabela anexa .
- 3- No caso de obras de alteração ou de completamento decorrentes da vistoria municipal, a emissão do alvará depende da verificação da sua adequada realização, através de nova vistoria a requerer pelo interessado, ficando o mesmo sujeito ao pagamento das taxas previstas no quadro XII da tabela anexa, reduzidas em 50%.

Capítulo IV

Situações especiais

Artigo 17.º

Emissão de alvarás de licença parcial

- 1- A emissão do alvará de licença parcial na situação referida no n.º 7 do artigo 23.º do Decreto- Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, com as alterações introduzidas pelo Decreto- Lei n.º 177/2001, de 4 de Junho, está sujeita ao pagamento de uma taxa que corresponde a 25% do valor da taxa devida pela emissão do alvará de licença definitivo.
- 2- A caução para eventual demolição da estrutura deve ser de valor idêntico ao da estimativa orçamental apresentada pelo técnico responsável para o efeito.

Artigo 18.º

Deferimento tácito

A emissão do alvará de licença nos casos de deferimento tácito do pedido de operações urbanísticas está sujeito ao pagamento da taxa que seria devida pela prática do respectivo acto expresso.

Artigo 19.º

Renovação de licença ou autorização

Nos casos referidos no artigo 72.º do Decreto- Lei n.º 555/99 de 16 de Dezembro, com as alterações introduzidas pelo Decreto- Lei n.º 177/2001, de 4 de Junho, a emissão do alvará resultante de renovação de licença ou autorização está sujeita ao pagamento da taxa prevista para a emissão do alvará caducado, reduzida na percentagem de 50%, com a excepção da taxa prevista para o prazo, sendo o valor a considerar, para efeitos de cálculo, o apurado aquando da entrada do pedido de emissão de novo alvará.

Artigo 20.º

Prorrogações de prazos

- 1- Nas situações referidas nos artigos 53.º, n.º2, e 58.º, n.º 4, do Decreto- Lei n.º 555/99, de 16 de Dezembro, com as alterações introduzidas pelo Decreto- Lei n.º 177/2001, de 4 de Junho, a concessão de prorrogação está sujeita ao pagamento da taxa fixada de acordo com o seu prazo, estabelecido pelo quadro X da tabela anexa ao presente Regulamento.
- 2- Nas situações referidas nos artigos 58.º, n.º5 do Decreto- Lei n.º 555/99, de 16 de Dezembro, com as alterações introduzidas pelo Decreto- Lei n.º 177/2001, de 4 de Junho, a concessão de nova prorrogação está sujeita ao pagamento da taxa fixada de acordo com o estabelecido pelo quadro X da tabela anexa ao presente Regulamento, por cada período de 10 dias seguidos ou fracção.
- 3- Nas situação prevista no artigo 53.º n.º 3 daquele diploma, a prorrogação está sujeita ao pagamento de taxa de 1/500 da taxa de realização, manutenção e reforço das infra-estruturas urbanísticas por cada período de 10 dias.

Artigo 21.º

Execução por fases

- 1- Em caso de deferimento do pedido de execução por fases, nas situações referidas nos artigos 56.º e 59.º do Decreto- Lei n.º 555/99, de 16 de Dezembro, com as alterações introduzidas pelo Decreto- Lei n.º

177/2001, de 4 de Junho, a cada fase corresponderá um aditamento ao alvará, sendo devidas as taxas previstas no presente artigo.

- 2- Na fixação das taxas ter-se á em consideração a obra ou obras a que se refere a fase ou aditamento.
- 3- Na determinação do montante das taxas será aplicável o estatuído nos artigos 10.º, 12.º e 14.º deste Regulamento consoante se trate, respectivamente, de alvarás de loteamento e de obras de urbanização, alvará de licença em obras de urbanização e alvará de licença ou autorização de obras.

Artigo 22.º

Licença especial relativa a obras inacabadas

Nas situações referidas nos artigos 56.º e 59.º do Decreto- Lei n.º 555/99, de 16 de Dezembro, com as alterações introduzidas pelo Decreto- Lei n.º 177/2001, de 4 de Junho, a concessão da licença especial da obra está sujeita ao pagamento de uma taxa, fixada de acordo com o seu prazo, estabelecida no quadro VIII da tabela anexa ao presente Regulamento.

Capitulo V

Taxas pela realização, reforço e manutenção de infra-estruturas urbanísticas

Artigo 23.º

Âmbito de aplicação

- 1- A taxa pela realização, manutenção e reforço de infra-estruturas urbanísticas é devida quer nas operações de loteamento quer em obras de edificação, sempre que pela sua natureza impliquem um acréscimo de encargos públicos de realização, manutenção e reforço das infra-estruturas.
- 2- Aquando da emissão do alvará relativo a obras de edificação 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 e urbanização.
- 3- Também não são devidas as taxas referidas no n.º1 quando se trate de intervenções em edificações existentes, desde que dessas intervenções não resulte um aumento do numero de fogos ou de unidades de ocupação.

- 4- A taxa referida no n.º 1 deste artigo varia em função do investimento municipal que a operação urbanística em causa implicou ou venha a implicar.

Artigo 24.º

Taxa devida nos loteamentos, edificações com impacto semelhante a um loteamento, e em edificações não inseridas em loteamentos

A taxa pela realização, manutenção e reforço de infra-estruturas urbanísticas é fixada em função do custo das infra-estruturas e equipamentos gerais a executar pela Câmara municipal e dos usos e tipologias das edificações, de acordo com a seguinte fórmula:

$$TMU = K_1 \times K_2 \times A \times V$$

em que:

TMU - valor em euros da taxa devida ao município pela realização, manutenção e reforço de infra-estruturas urbanísticas;

K₁- coeficiente que traduz a influência do uso e tipologia da área a edificar, sendo o somatório dos seguintes valores:

Habitação	1.0
Comércio e/ou serviços	2.0
Indústrias e pecuárias	1.5
Garagens e arrecadações	0.5

K₂- coeficiente que traduz o nível de infra-estruturação existente no local ou a criar através de obras de urbanização, sendo o somatório dos seguintes valores:

Rede de abastecimento de água.....	0.05
Rede de esgotos.....	0.15
Arruamento pavimentado sem passeio.....	0.15
Arruamento pavimentado com passeio.....	0.20

A – área total de construção

V – € 0.54 (valor estimado do custo das infra-estruturas previstas no Plano Plurianual de Investimento para o ano em curso, tendo em consideração o total das áreas urbanas do município e um índice de construção médio de 0.75)

Capítulo VI

Compensações

Artigo 25.º

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

Os projectos de loteamento e os pedidos de loteamento 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 implementação de espaços verdes e de utilização colectiva, infra-estruturas viárias e equipamentos, incluindo a sua execução.

Artigo 26.º

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 colectiva e as infra-estruturas urbanísticas que de acordo com a lei e licença ou autorização de loteamento devem 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 de obras de edificação, nas situações referidas no artigo 57.º do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de Dezembro, com as alterações introduzidas pelo Decreto-Lei n.º 177/2001, de 4 de Junho.

Artigo 27.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 cedências para esses fins, ficando no entanto, o proprietário obrigado ao pagamento de uma compensação ao município.
- 2- A compensação será paga em numerário, conforme calculo determinado pelo artigo seguinte.
- 3- A Câmara Municipal poderá optar pela compensação paga em espécie, através da cedência de lotes, prédios urbanos, edificações ou prédios rústicos.

Artigo 28.º

Calculo do valor da compensação em numerário nos 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 valor 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 colectiva ou à instalação de equipamentos públicos no local;

C2- é o valor em euros da compensação devida ao município quando o prédio já se encontre servido pelas infra- estruturas referidas na alínea h) do artigo 2.º do Decreto- Lei n.º 555/99, de 16 de Dezembro, com as alterações introduzidas pelo Decreto- Lei n.º 177/2001, de 4 de Junho.

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

$$C1 \text{ (€)} = \frac{K1 \times A1 \text{ (m}^2\text{)} \times V \text{ (€ / m}^2\text{)}}{10}$$

sendo o valor de C1 (€) em euros, em que:

K1- é um factor variável em função da localização, consoante o nível da área urbana (AU) em que se insere, de acordo com o definido no regulamento do Plano Director Municipal e tomará os seguintes valores:

AU nível I.....	0.4
AU nível II.....	0.3
AU nível III.....	0.2
AU nível IV.....	0.1

A1 (m²)- é o valor, em metros quadrados da totalidade ou em parte das áreas que deveriam ser cedidas para espaços verdes e de utilização colectiva bem como para instalação de equipamentos públicos, de acordo com os parâmetros actualmente aplicáveis pelo Regulamento do Plano Director Municipal.

V- é o valor em euros e aproximado, para efeitos de cálculo, ao custo corrente do metro quadrado de terreno para construção na área do município, calculado em 45 euros/ m², valor este actualizado anualmente e de forma automática, por aplicação do índice de preços do consumidor, sem habitação.

b) Quando a operação de loteamento preveja a criação de lotes cujas construções a edificar criem servidões e acessibilidades directas para arruamento(s) existente(s), devidamente pavimentado(s) e infra-estrutura(s), será devida uma compensação a pagar ao município, sendo que o cálculo do valor de C2 (€) resulta da seguinte fórmula:

$$C2(€) = K2 \times K3 \times A2(m^2) \times V(€ / m^2)$$

em que:

K2- 0,10 x número de fogos e de outras unidades de ocupação previstas para o loteamento e cujas edificações criem servidões ou acessibilidades directas para arruamento(s) existente(s) devidamente pavimentado(s) e infra- estruturado(s) no seu todo ou em parte;

K3- 0,05 x número de infra- estruturas existentes no(s) arruamento(s) acima referido(s), de entre as seguintes:

- Rede pública de saneamento;
- Rede pública de águas pluviais;
- Rede pública de abastecimento de água;
- Rede pública de energia eléctrica;
- Rede de telefones.

A2- é a superfície determinada pelo comprimento das linhas de confrontação dos arruamentos com o prédio a lotear multiplicado pelas suas distâncias ao eixo dessas vias, nas zonas onde existem lotes confinantes com a via pública.

As de lotes não confinantes com a via pública não se consideram para esse efeito.

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

Artigo 29.º

Calculo do valor da compensação em numerário nas edificações com impacto semelhante a um loteamento

O preceituado no artigo anterior é também aplicável ao cálculo do valor da compensação em numerário nos edifícios contíguos e funcionalmente ligados entre si, com impacte semelhante a um loteamento, com as necessárias adaptações.

Artigo 30.º

Compensação em espécie

- 1- Feita a determinação do montante total da compensação a pagar, se se optar por realizar esse pagamento em espécie haverá lugar à avaliação dos terrenos ou imóveis a ceder ao município, e o seu valor será obtido com recurso ao seguinte mecanismo:
 - a) A avaliação será efectuada por uma comissão composta por três elementos, sendo um nomeado pela Câmara Municipal e outro pelo promotor da operação urbanística, notificado para o efeito, no prazo de 30 dias a contar da notificação, e o terceiro designado por acordo entre aqueles, ou na falta de acordo, pela Câmara Municipal nos trinta dias seguintes;
 - b) As decisões da comissão serão tomadas por maioria absoluta dos votos dos seus elementos.
- 2- Quando se verificarem diferenças entre o valor calculado para a compensação devida em numerário e o valor dessa compensação a entregar em espécie, as mesmas serão liquidadas da seguinte forma:
 - a) Se o diferencial for favorável ao município, será o mesmo pago em numerário pelo promotor da operação urbanística;
 - b) Se o diferencial for favorável ao promotor ser-lhe-á o mesmo entregue ao município.
- 3- Se o valor proposto no relatório final da comissão referida no n.º 1 deste artigo não for aceite pela Câmara Municipal ou pelo promotor da operação urbanística, recorrer-se-á a uma comissão arbitral, que será constituída nos termos do artigo 118.º do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de Dezembro, com as alterações introduzidas pelo Decreto-Lei n.º 177/2001, de 4 de Junho.

Capítulo VII

Ocupação de espaço público para efeito de obras

Artigo 31.º

Tapumes e balizas

- 1- Em todas as obras de construção ou reparação, confinantes com o espaço público, é obrigatória a instalação de tapumes, cuja distância à fachada será fixada pelos correspondentes serviços desta Câmara Municipal.
- 2- Quando não seja possível a colocação de tapumes, é obrigatória a colocação de balizas de comprimento não inferior a 2 m, cumprindo a

regulamentação vigente, referente à sinalética apropriada. Estas balizas serão, no mínimo, duas e distarão no máximo 10 m entre si.

- 3- Em locais em que não seja possível ou inconveniente a colocação de tapumes, deverá ser estabelecido um sistema de protecção ao público, sob a forma de alpendre ou passeio, devidamente assinalado, com telas reflectoras e sempre que possível, recorrendo a técnicas de iluminação apropriadas.
- 4- Sempre que a instalação de tapumes elimine a possibilidade de circulação, pelos passeios existentes, deverá ser garantido um passadiço pedonal, protegido com a largura mínima de 1 m, devidamente sinalizado e iluminado. Este passadiço não poderá interferir com a livre circulação mecânica na faixa de rodagem, devendo ser garantida uma largura mínima para esta de 3,50 m.
- 5- A ocupação da via pública deverá ser sempre pelo menor tempo possível, competindo aos serviços municipais ajuizar dos prazos a conceder e mesmo da suspensão da licença de ocupação ou sua alteração, se determinado e provado que esta ocupação já não é indispensável ao decurso e complementação dos trabalhos.

Artigo 32.º

Amassadouros e depósitos

- 1- Os amassadouros e depósitos de entulhos e materiais, deverão ficar, no interior dos tapumes, sendo proibido utilizar, para tal efeito, o espaço exterior aos mesmos.
- 2- Em casos especiais, devidamente justificados, os amassadouros e os depósitos, poderão situar-se no espaço público, sempre que a largura da rua e o seu movimento o permitam, neste caso, serem resguardados, com taipais, devidamente sinalizados e nunca de modo a prejudicar o trânsito.
- 3- Os amassadouros não poderão assentar directamente sobre os pavimentos construídos das faixas de rodagem e dos passeios.
- 4- Se das obras resultarem entulhos que tenham de ser vazados do alto, sê-lo-ão por meio de condutas fechadas para um depósito, igualmente fechado, de onde sairão para o seu destino.

Artigo 33.º

Remoção de tapumes, andaimes e materiais

- 1- Concluída a obra, ainda que não tenha caducado o prazo de validade da respectiva licença de autorização, deverão ser imediatamente removidos

da via pública os entulhos e materiais sobrantes, e no prazo de 5 dias, os tapumes, andaimes e equipamentos.

- 2- O dono da obra responderá pela reposição dos pavimentos que tiverem sido danificados no decurso da obra, devendo a sua configuração, solidez e alinhamento serem restituídos.
- 3- O prazo para reparação das anomalias referidas no n.º 2 do presente artigo, será de 5 dias, podendo ser superior sempre que o volume dos trabalhos a executar o justifique, desde que requerido, atempadamente, pelo dono da obra e aceite pela Câmara Municipal.
- 4- A emissão de licença ou autorização de utilização, ou a recepção provisória das obras de urbanização, salvos os casos previstos na legislação em vigor, depende do referido nos números anteriores.

Artigo 34.º

Taxas

A ocupação de espaço público por motivos de obras está sujeita ao pagamento das taxas fixadas no quadro XI da tabela anexa ao presente regulamento.

Capítulo VIII

Disposições especiais

Artigo 35.º

Informação prévia e pareceres de localização

- 1- Os pedidos de informação prévia no âmbito de operações urbanísticas previstas no Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de Dezembro, com as alterações introduzidas pelo Decreto-Lei n.º 177/2001, de 4 de Junho estão sujeitos ao pagamento das taxas fixadas no quadro IX da tabela anexa ao presente Regulamento.
- 2- Os pedidos de parecer de localização no âmbito de legislação específica de alguns tipos de instalações ou empreendimentos (comércio, serviços, turismo, indústria, combustíveis, etc.) estão sujeitos ao pagamento das taxas fixadas no quadro IX da tabela anexa ao presente Regulamento.
- 3- O pagamento das taxas previstas no presente artigo será efectuado no acto da apresentação da pretensão.

Artigo 36.º

Apreciação, reapreciação e alteração de processos para licenciamento ou autorização, comunicação prévia e destaques de parcela

- 1- A análise e apreciação de processos para licenciamento ou autorização e comunicação prévia está sujeita ao pagamento das taxas previstas no quadro X da tabela anexa ao presente regulamento.
- 2- No caso de existir informação prévia válida para os processos referidos no numero anterior, e que o pedido esteja conforme com a mesma, serão aplicadas as taxas do quadro X da tabela anexa ao presente regulamento, reduzidas em 50%.
- 3- Em pedidos de renovação de licença ou autorização, a reapreciação dos processos referidos no n.º1, está sujeita ao pagamento das taxas previstas no quadro X da tabela anexa ao presente regulamento, reduzidas em 50%.
- 4- A apreciação de pedidos de alteração a processos cujo licenciamento ou autorização ainda não tenha caducado ou com alvará de licença ou autorização de construção válidos, está sujeita ao pagamento das taxas previstas no quadro X da tabela anexa ao presente regulamento, reduzidas em 50%.
- 5- A apreciação de processos de obras de reconstrução, ampliação ou de alteração de edificações existentes, está sujeita ao pagamento das taxas previstas no quadro X da tabela anexa ao presente regulamento, reduzidas em 50%.
- 6- A apreciação de pedido de destaque de parcela pedido de destaque está sujeita ao pagamento da taxa fixada no quadro X da tabela anexa ao presente Regulamento.
- 7- As taxas previstas neste artigo, serão liquidadas aquando da apresentação do respectivo requerimento

Artigo 37.º

Vistorias

- 1- A realização de vistorias no âmbito da urbanização e edificação está sujeita ao pagamento das taxas fixadas no quadro XI da tabela anexa ao presente Regulamento, pagas no acto da entrega do requerimento.
- 2- Não se realizando a vistoria por causa imputada ao requerente, e havendo deslocações, o valor referido no numero anterior não será restituído, ficando a realização da vistoria em causa, dependente de novo requerimento com o pagamento das respectivas taxas.

Artigo 38.º**Classificação de solos**

A apreciação de pedidos de classificação dos solos constantes em instrumentos de planeamento e gestão do território estão sujeitos às taxas previstas no quadro XIII, anexo ao presente Regulamento.

Artigo 39.º**Recepção de obras de urbanização**

Os actos de homologação dos autos de recepção provisória ou definitiva de obras de urbanização estão sujeitos ao pagamento das taxas fixadas no quadro XIV da tabela anexa ao presente Regulamento.

Artigo 40.º**Assuntos administrativos**

Os actos de natureza administrativa a praticar no âmbito das operações urbanísticas estão sujeitos ao pagamento das taxas fixadas no quadro XIV da tabela anexa ao presente Regulamento.

Capítulo IX**Disposições especiais**

Artigo 41.º**Actualização**

As taxas previstas no presente Regulamento e respectiva tabela serão actualizadas anualmente, por aplicação do índice de preços do consumidor, sem habitação.

Artigo 42.º**Dúvidas e omissões**

Os casos omissos e as dúvidas suscitadas na interpretação e aplicação do presente Regulamento, que não possam ser resolvidos pelo recurso aos critérios legais de interpretação e integração de lacunas, são submetidas para decisão dos órgãos competentes, nos termos do disposto na Lei n.º 169/99, de 18 de Setembro.

Artigo 43.º**Norma revogatória**

Com a entrada em vigor do presente Regulamento consideram-se revogadas todas as disposições de natureza regulamentar, aprovadas pelo Município de Sardoal, em data anterior à aprovação do presente Regulamento e que com o mesmo estejam em contradição.

Artigo 44.º**Entrada em vigor**

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