

REGULAMENTO MUNICIPAL DE URBANIZAÇÃO E EDIFICAÇÃO ⁽¹⁾

O Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de Dezembro, introduziu alterações profundas no regime jurídico do licenciamento municipal das operações de loteamento, das obras de urbanização e das obras particulares.

Face ao preceituado neste diploma legal, no exercício do seu poder regulamentar próprio, os Municípios devem aprovar regulamentos municipais de urbanização e, ou, de edificação, bem como regulamentos relativos ao lançamento e liquidação das taxas que sejam devidas pela realização de operações urbanísticas.

Visa-se, pois, com o presente regulamento, estabelecer e definir aquelas matérias que o Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de Dezembro, remete para regulamento municipal, consignando-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 112.º, n.º 8 e 241.º da Constituição da República Portuguesa, do preceituado no Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de Dezembro, com as alterações que lhe foram introduzidas pelo Decreto-Lei n.º 177/2001, de 4 de Junho, do determinado no Regulamento Geral das Edificações Urbanas, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 38 382, de 7 de Agosto de 1951, com as alterações posteriormente introduzidas, do consignado na Lei n.º 42/98, de 6 de Agosto, e do estabelecido nos artigos 53.º e 64.º da Lei n.º 169/99, de 18 de Setembro, a Assembleia Municipal de Ponte de Sor, sob proposta da Câmara Municipal, aprova o seguinte Regulamento Municipal de Urbanização e Edificação.

⁽¹⁾ **Aviso n.º 9543/2002 (2.ª série)** — AP., publicado no apêndice n.º 145 ao *Diário da República*, 2.ª série, n.º 266, de 18 de Novembro de 2002, corrigido pela **Rectificação n.º 21/2003** — AP., publicada no apêndice n.º 8 ao *Diário da República*, 2.ª série, n.º 13, de 16 de Janeiro de 2003 e alterado pelo **Aviso n.º 1610/2003 (2.ª série)** — AP., publicado no apêndice n.º 35 ao *Diário da República*, 2.ª série, n.º 47, de 25 de Fevereiro de 2003.

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 Ponte de Sor.

Artigo 2.º

Definições

Para efeitos deste regulamento, entende-se por:

- a) **Obra** – todo o trabalho de construção, reconstrução, ampliação, alteração, reparação, conservação, limpeza, restauro e demolição de bens imóveis;
- b) **Infra-estruturas locais** – as que se inserem dentro da área objecto da operação urbanística e decorrem directamente desta;
- c) **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;
- d) **Infra-estruturas gerais** – as que tendo um carácter estruturante, ou previstas em PMOT, servem ou visam servir uma ou diversas unidades de execução;
- e) **Infra-estruturas especiais** – as que não se inserindo nas categorias anteriores, eventualmente previstas em PMOT, devam pela sua especificidade implicar a prévia determinação de custos imputáveis à operação urbanística em si, sendo o respectivo montante considerado como decorrente da execução de infra-estruturas locais.

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 9.º do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de Dezembro, e será instruído com os elementos referidos na Portaria n.º 1110/2001, de 19 de Setembro.
- 2 – Poderão ainda, por iniciativa do requerente, ser juntos ao pedido elementos complementares que se mostrem necessários à sua correcta compreensão em função, nomeadamente, da natureza e localização da operação urbanística pretendida.
- 3 – Qualquer pedido e respectivos elementos instrutórios serão apresentados em duplicado, acrescido de tantas cópias quantas as entidades exteriores a consultar.
- 4 – Sempre que possível, uma das cópias deverá ser apresentada em suporte informático – disquete, CD ou ZIP.
- 5 – Nos pedidos de licenciamento e de autorização, os elementos previstos no n.º 1, deverão, consoante os casos, ser ainda complementados com o seguinte:
 - a) Na **planta de implantação** a que se refere a alínea a) do n.º 3 do artigo 11.º da Portaria n.º 1110/2001, de 19 de Setembro, deverão ser assinalados:
 - i) As construções propostas (a vermelho), com indicação dos afastamentos aos limites do lote ou parcela, ao eixo do arruamento ou via pública e aos edifícios existentes;
 - ii) A localização do colector de esgotos a utilizar ou dos órgãos depuradores, na falta de colector;
 - iii) A localização do colector de águas pluviais, quando exista, ou o destino a dar às mesmas;
 - iv) A localização do poço ou mina de abastecimento de água, na falta de rede de abastecimento domiciliário;
 - v) A localização da boca-de-incêndio ou marcos de água ou no caso de não existirem, a indicação das reservas de água, tais como, poços, tanques ou cisternas.
 - b) Os projectos de construção, reconstrução ou ampliação de edifícios, deverão indicar com a necessária pormenorização, a localização dos receptáculos postais a instalar, os quais deverão obedecer ao disposto no Decreto Regulamentar n.º 8/90, de 6 de Abril, alterado pelo Decreto Regulamentar n.º 21/98, de 4 de Setembro;

- c) Nos casos de ampliação e ou de alteração de edifícios e de colmatção de espaços entre edifícios, deverá ser apresentado levantamento fotográfico do local e envolvente imediata, sendo pelo menos um dos exemplares a cores;
 - d) Os projectos de reconstrução, alteração e ampliação de edifícios deverão conter desenhos do existente, da situação final e de sobreposição, obedecendo os dois iniciais aos requisitos exigidos nas alíneas b), c) e d) do n.º 3 do artigo 11.º da Portaria n.º 1110/2001, de 19 de Setembro.
- 6 – O requerimento para certificação dos requisitos legais para constituição de edifício em regime de propriedade horizontal, deverá ser acompanhado das respectivas plantas, indicando as partes do edifício correspondentes às fracções e às partes comuns por forma a ficarem devidamente individualizadas, bem como as áreas de logradouros, varandas e terraços, e o valor relativo de cada fracção, expressa em percentagem ou permissão do valor total do prédio, além dos demais elementos que o requerente entender necessários para justificar o pedido.

Artigo 4.º

Isenção e dispensa de licença ou autorização administrativa

- 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, ao abrigo do n.º 2 do artigo 6.º do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de Dezembro.
- 2 – Integram este conceito as seguintes obras:
 - a) A vedação de propriedades legalmente constituídas e não confinantes com Estradas Nacionais, desde que em arame, em muro de pedra solta, ou em muro liso rebocado e pintado/caiado a branco, de altura média não superior a 1 m. Devem ser respeitados os afastamentos definidos em legislação própria relativamente a caminhos e estradas municipais, bem como as outras servidões e restrições de utilidade pública;
 - b) A construção de muretes em jardins e logradouros, desde que não ultrapassem 60 cm de altura e não impliquem divisão pelos vários ocupantes do mesmo prédio;
- 3 – A comunicação prévia das obras de escassa relevância urbanística deve ser instruída nos termos do n.º 2 do artigo 35.º do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de Dezembro, sendo as peças escritas e desenhadas nele referidas constituídas por:
 - a) Memória descritiva do enquadramento legal da intervenção;
 - b) Plantas de localização a extrair das cartas do PDM, PU, PP ou alvará de loteamento, consoante o caso;
 - c) Peças desenhadas que se mostrem necessárias à caracterização gráfica da obra;

- 4 – A comunicação relativa ao pedido de destaque de parcela situada dentro de perímetro urbano pode ser apresentada conjuntamente com o pedido de licença ou autorização administrativa da construção a erigir, se for o caso, devendo ser acompanhada dos seguintes elementos:
- a) Certidão da Conservatória do Registo Predial;
 - b) Planta de localização à escala de 1:5 000 ou superior;
 - c) Planta de implantação à escala de 1:200 ou superior, devidamente cotada, a qual deve delimitar, quer a área total do prédio, quer a área da parcela a destacar, devendo ainda indicar:
 - i) a área da parcela a destacar e a área da parcela restante;
 - ii) as confrontações da parcela a destacar;
 - iii) as infra-estruturas existentes e as características do arruamento que confina com ambas as parcelas;
 - iv) a implantação das construções com indicação dos afastamentos aos limites da parcela e com referência aos respectivos processos de obras de edificação, caso existam.
- 5 – A comunicação relativa ao pedido de destaque de parcela situada fora dos perímetros urbanos deve ser acompanhada dos seguintes elementos:
- a) Certidão da Conservatória do Registo Predial;
 - b) Planta de localização à escala de 1:5 000 ou superior, dependendo dos casos, a qual deve delimitar, quer a área total do prédio, quer a área da parcela a destacar, devendo ainda indicar:
 - i) a área da parcela a destacar e a área da parcela restante;
 - ii) as confrontações da parcela a destacar;
 - iii) as acessibilidades a ambas as parcelas.

Artigo 5.º

Autoria de projectos de operações de loteamento

- 1 – De acordo com o n.º 1 do artigo 4.º do Decreto-Lei n.º 292/95, de 14 de Novembro, os projectos de operações de loteamento urbano terão de ser elaborados por equipa multidisciplinar, que deverá incluir pelo menos um arquitecto, um engenheiro civil, ou engenheiro técnico civil, e um arquitecto paisagista.
- 2 – Para efeitos do disposto na alínea a) do n.º 3 do artigo 4.º do Decreto-Lei n.º 292/95, de 14 de Novembro, exceptuam-se do número anterior as operações de loteamento que não ultrapassem 10 fogos e 5 000 m², e desde que do prédio loteado não resulte área sobrance que permita realizar nova operação de loteamento.

Artigo 6.º

Dispensa de discussão pública

Para efeitos de aplicação do n.º 2 do artigo 22.º do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de Dezembro, são dispensadas de discussão pública as operações de loteamento que não excedam nenhum dos seguintes limites:

- a) 4 ha;
- b) 100 fogos;
- c) 10% da população do aglomerado urbano em que se insere a pretensão.

Artigo 7.º

Impacte semelhante a um loteamento

Para efeitos de aplicação do n.º 5 do artigo 57.º do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de Dezembro, considera-se gerador de um impacte semelhante a um loteamento:

- a) Todo e qualquer edifício que disponha de mais do que uma caixa de escadas de acesso comum a fracções ou unidades independentes;
- b) Todo e qualquer edifício que disponha de mais de dez fracções, independentemente do número de acessos directos a partir do espaço exterior;
- c) Todo e qualquer conjunto edificado que disponha de mais de quatro edifícios isolados ou unidades independentes, com um ou mais acessos à via pública;
- d) Todas aquelas construções e edificações que envolvam uma sobrecarga dos níveis de serviço nas infra-estruturas e ou ambiente, nomeadamente, vias de acesso, tráfego, estacionamento, ruído, etc.

Artigo 8.º

Dispensa de projecto de execução

Para efeitos de aplicação do n.º 4 do artigo 80.º do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de Dezembro, são dispensados da apresentação de projecto de execução, todas as operações urbanísticas, excepto as que envolvam edifícios classificados ou em vias de classificação ou considerados como valores concelhios.

Artigo 9.º

Telas finais dos projectos de especialidades

Para efeitos do preceituado no n.º 4 do artigo 128.º do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de Dezembro, 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 especialidades que em função das alterações efectuadas na obra se justifiquem.

CAPÍTULO III

Isenção e redução de taxas

Artigo 10.º

Isenções

- 1 – Estão isentas do pagamento das taxas previstas no presente regulamento as entidades referidas no artigo 33.º da Lei n.º 42/98, de 6 de Agosto (Lei das Finanças Locais).
- 2 – *(Revogado.)* ⁽²⁾
- 3 – *(Revogado.)* ⁽³⁾

Artigo 11.º

(Revogado.) ⁽⁴⁾

⁽²⁾ **Aviso n.º 1610/2003 (2.ª série) — AP.**, publicado no apêndice n.º 35 ao *Diário da República*, 2.ª série, n.º 47, de 25 de Fevereiro de 2003.

⁽³⁾ **Aviso n.º 1610/2003 (2.ª série) — AP.**, publicado no apêndice n.º 35 ao *Diário da República*, 2.ª série, n.º 47, de 25 de Fevereiro de 2003.

⁽⁴⁾ **Aviso n.º 1610/2003 (2.ª série) — AP.**, publicado no apêndice n.º 35 ao *Diário da República*, 2.ª série, n.º 47, de 25 de Fevereiro de 2003.

CAPÍTULO IV

Taxas pela emissão de alvarás

SECÇÃO I

Loteamentos e obras de urbanização

Artigo 12.º

Emissão de alvará de licença ou autorização de loteamento e de obras de urbanização

- 1 – Nos casos referidos no n.º 3 do artigo 76.º do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de Dezembro, a emissão do alvará de licença ou autorização de loteamento e de obras de urbanização 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, fogos, unidades de ocupação e prazos de execução, previstos nessas operações urbanísticas.
- 2 – Em caso de qualquer aditamento ao alvará de licença ou autorização de loteamento e de obras de urbanização resultante da sua alteração, que titule um aumento do número de fogos ou de lotes, é também devida a taxa referida no número anterior, incidindo a mesma, contudo, apenas sobre o aumento autorizado.
- 3 – Qualquer outro aditamento ao alvará de licença ou autorização de loteamento e de obras de urbanização está igualmente sujeito ao pagamento da taxa referida no número um deste artigo.

Artigo 13.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 II da tabela anexa ao presente regulamento, sendo esta composta de uma parte fixa e de outra variável em função do número de lotes, fogos e unidades de ocupação, previstos nessas operações urbanísticas.
- 2 – Em caso de qualquer aditamento ao alvará de licença ou autorização de loteamento resultante da sua alteração, que titule um aumento do número de lotes, fogos ou unidades de ocupação, é também devida a taxa referida no número anterior, incidindo a mesma, contudo, apenas sobre o aumento autorizado.

- 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%.

Artigo 14.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 III 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, previstos para essa operação urbanística.
- 2 – Qualquer aditamento ao alvará de licença ou autorização de obras de urbanização está igualmente sujeito ao pagamento da taxa referida no número anterior, apenas sobre o aumento autorizado.

SECÇÃO II

Remodelação de terrenos

Artigo 15.º

Emissão de alvará de trabalhos de remodelação dos terrenos

A emissão do alvará para trabalhos de remodelação dos terrenos, tal como se encontram definidos na alínea l) do artigo 2.º do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de Dezembro, está sujeita ao pagamento da taxa fixada no Quadro IV da tabela anexa ao presente regulamento, sendo esta determinada em função da área onde se desenvolva a operação urbanística.

SECÇÃO III

Obras de construção

Artigo 16.º

Emissão de alvará de licença ou autorização para obras de construção

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 V da tabela

anexa ao presente regulamento, variando esta consoante o uso ou fim a que a obra se destina, da área bruta a edificar e do respectivo prazo de execução.

SECÇÃO IV

Casos especiais

Artigo 17.º

Casos especiais

- 1 – A emissão de alvará de licença ou autorização para construções, reconstruções, ampliações, alterações, edificações ligeiras, tais como muros, anexos, garagens, tanques, piscinas, depósitos ou outros, não consideradas de escassa relevância urbanística, está sujeita ao pagamento da taxa fixada no Quadro VI da tabela anexa ao presente regulamento, variando esta em função da área bruta de construção e do respectivo prazo de execução.
- 2 – A demolição de edifícios e outras construções, quando não integrada em procedimento de licença ou autorização, está também sujeita ao pagamento da taxa para o efeito fixada no Quadro VI da tabela anexa ao presente regulamento.

SECÇÃO V

Utilização das edificações

Artigo 18.º

Licenças e autorizações de utilização e de alteração do uso

- 1 – Nos casos referidos nas alíneas e) do n.º 2 e f) do n.º 3 do artigo 4.º do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de Dezembro, a emissão do alvará está sujeita ao pagamento de um montante fixado em função do número de fogos, ou unidades de ocupação e seus anexos.
- 2 – Ao montante referido no número anterior acrescerá o valor determinado em função do número de metros quadrados dos fogos, unidades de ocupação e seus anexos cuja utilização ou sua alteração seja requerida.
- 3 – Os valores referidos nos números anteriores são os fixados no Quadro VII da tabela anexa ao presente regulamento.

Artigo 19.º

Licenças e autorizações de utilização ou suas alterações previstas em legislação específica

A emissão de licença de utilização ou suas alterações relativa, nomeadamente, a estabelecimentos de restauração e de bebidas, estabelecimentos alimentares e não alimentares e serviços, bem como os estabelecimentos hoteleiros e meios complementares de alojamento turístico, está sujeita ao pagamento da taxa fixada no Quadro VIII da tabela anexa ao presente regulamento, variando esta em função do número de estabelecimentos e da sua área.

CAPÍTULO V

Situações especiais

Artigo 20.º

Emissão de alvarás de licença parcial

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, está sujeita ao pagamento da taxa fixada no Quadro IX da tabela anexa ao presente regulamento, a qual será deduzida ao montante da taxa devida pela emissão do alvará definitivo.

Artigo 21.º

Deferimento tácito

A emissão do alvará de licença ou de autorização, nos casos de deferimento tácito, está sujeita ao pagamento da taxa que seria devida pela prática do respectivo acto expresso.

Artigo 22.º

Renovação

Nos casos referidos no artigo 72.º do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de Dezembro, a emissão do alvará resultante de renovação da licença ou autorização está sujeita ao pagamento da taxa prevista para a emissão do alvará caducado, reduzida na percentagem de 50%.

Artigo 23.º

Prorrogações

Nas situações referidas nos artigos 53.º n.º 3 e 58.º n.º 5 do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de Dezembro, a concessão de nova prorrogação está sujeita ao pagamento da taxa fixada de acordo com o seu prazo, estabelecida no Quadro X da tabela anexa ao presente regulamento.

Artigo 24.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, 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 12.º, 14.º e 16.º deste Regulamento, consoante se trate, respectivamente, de alvarás de loteamento e de obras de urbanização, alvará de licença ou autorização de obras de urbanização e alvará de licença ou autorização de obras de construção.

Artigo 25.º

Licença especial relativa a obras inacabadas

Nas situações referidas no artigo 88.º do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de Dezembro, a concessão da licença especial para conclusão da obra está sujeita ao pagamento de uma taxa, fixada de acordo com o seu prazo, estabelecida no Quadro XI da tabela anexa ao presente regulamento.

CAPÍTULO VI

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

Artigo 26.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 construção, 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 construção não são devidas as taxas referidas no número anterior se as mesmas já tiverem sido pagas previamente aquando do licenciamento ou autorização da correspondente operação de loteamento e urbanização.
- 3 – A taxa referida no n.º 1 deste artigo varia proporcionalmente ao investimento municipal que a operação urbanística em causa implicou ou venha a implicar.

Artigo 27.º

Taxa devida nos loteamentos urbanos e nos edifícios contíguos e funcionalmente ligados entre si

A taxa pela realização, manutenção e reforço de infra-estruturas urbanísticas é fixada para cada unidade territorial em função do custo das infra-estruturas 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:

$$TMU = \frac{K1 \times K2 \times K3 \times V \times S}{40} \quad (5)$$

- a) **TMU (€)** -- é o valor, em Euros, da taxa devida ao Município pela realização, manutenção e reforço de infra-estruturas urbanísticas;

(5) **Rectificação n.º 21/2003 — AP.**, publicada no apêndice n.º 8 ao *Diário da República*, 2.ª série, n.º 13, de 16 de Janeiro de 2003.

- b) **K1** -- Coeficiente que traduz a influência do uso e tipologia, de acordo com os valores a seguir indicados:
- Habituação unifamiliar – 0,40;
 - Edifícios colectivos destinados a habitação, comércio, escritórios, serviços, armazéns, indústrias ou quaisquer outras actividades – 0,90;
 - Armazéns ou indústrias em edifícios de tipo industrial – 0,80;
 - Anexos – 0,30.
- c) **K2** -- Coeficiente que traduz a influência do custo das infra-estruturas públicas a executar na área da intervenção pela entidade promotora, em relação ao custo médio das mesmas, de acordo com os valores a seguir indicados em função do número de infra-estruturas existentes e em funcionamento:
- Nenhuma – 0,15;
 - Uma – 0,25;
 - Duas – 0,30;
 - Três – 0,35; ⁽⁶⁾
 - Quatro – 0,40; ⁽⁷⁾
 - Cinco – 0,45;
 - Todas – 0,60.
- d) **K3** -- Coeficiente que traduz a influência do programa plurianual de actividades e das áreas correspondentes aos solos urbanizados ou cuja urbanização seja possível programar, fixado em 0,20;
- e) **V** -- Valor em Euros para efeitos de cálculo correspondente ao custo do m² 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;
- f) **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);

⁽⁶⁾ **Rectificação n.º 21/2003 — AP.**, publicada no apêndice n.º 8 ao *Diário da República*, 2.ª série, n.º 13, de 16 de Janeiro de 2003.

⁽⁷⁾ **Rectificação n.º 21/2003 — AP.**, publicada no apêndice n.º 8 ao *Diário da República*, 2.ª série, n.º 13, de 16 de Janeiro de 2003.

Artigo 28.º

Taxa devida nas edificações não inseridas em loteamentos urbanos

A taxa pela realização, manutenção e reforço de infra-estruturas urbanísticas é fixada para cada unidade territorial em função do custo das infra-estruturas 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:

$$TMU = \frac{K1 \times K2 \times K3 \times V \times S}{1000} \quad (^8)$$

- TMU (€)** -- É o valor, em Euros, da taxa devida ao Município pela realização, manutenção e reforço de infra-estruturas urbanísticas;
- K1** -- Coeficiente que traduz a influência da tipologia, do uso 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 120 m ²	A	5
		B	3,75
		C	2,5
	Até 400 m ²	A	7,5
		B	5,6
		C	3,75
	Acima de 400 m ²	A	10
		B	7,5
		C	5
Edifícios colectivos destinados a habitação, comércio, escritórios, serviços, armazéns, indústrias, ou quaisquer outras actividades.	Para qualquer área	A	15
		B	10
		C	7,5

(⁸) **Rectificação n.º 21/2003 — AP.**, publicada no apêndice n.º 8 ao *Diário da República*, 2.ª série, n.º 13, de 16 de Janeiro de 2003.

Tipologias de construção	Áreas totais de construção	Zona	Valores de K1
Armazéns ou indústrias em edifícios de tipo industrial	Para qualquer área	A	7,5
		B	5,6
		C	3,75
Anexos	Para qualquer área	A	7,5
		B	5,6
		C	3,75

- c) **K2** -- Coeficiente que traduz o nível de infraestruturção do local, nomeadamente da existência e do funcionamento das seguintes infra-estruturas públicas:

E toma os seguintes valores:

Número de infra-estruturas públicas existentes e em funcionamento	Valores de K2
Nenhuma	0,50
Uma	0,60
Duas	0,70
Três	0,80
Quatro	0,90
Cinco	1,00

- d) **K3** -- Coeficiente que traduz a influência do programa plurianual de actividades e das áreas correspondentes aos solos urbanizados ou cuja urbanização seja possível programar, fixado em 0,20;
- e) **S** -- Representa a superfície total de pavimentos de construção destinados ou não a habitação (incluindo ou não a área de cave, com exclusão ou não de certas áreas, como por exemplo, garagens, espaços de garagens, terraços, etc.);
- f) **V** -- Valor em Euros para efeitos de cálculo correspondente ao custo do m² 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.

CAPÍTULO VII

Compensações

Artigo 29.º

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

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

Artigo 30.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, devam integrar o domínio público municipal, integração essa que se fará automaticamente com a emissão do alvará.
- 2 – O disposto no número anterior é ainda aplicável aos pedidos de licenciamento ou autorização de obras de edificação, nas situações referidas no artigo 57.º do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 Dezembro.

Artigo 31.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 poderá ser paga em espécie, através da cedência de lotes, prédios urbanos, edificações ou prédios rústicos.
- 3 – A Câmara Municipal poderá optar pela compensação em numerário.

Artigo 32.º

Cálculo 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 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 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.

a) Cálculo do valor de *C1*:

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

$$C1 = \frac{Ic \times K1 \times K2 \times A \times V}{10}$$

em que:

Ic -- é o índice de construção da operação de loteamento (quociente entre o somatório das áreas dos pavimentos a construir acima e abaixo da cota de soleira e a área do prédio a lotear, excluindo a área a construir abaixo da cota de soleira se se destinar exclusivamente a estacionamento)

K1, *K2* -- são factores variáveis em função da localização, consoante a zona em que se inserem e tomarão os seguintes valores:

Localização	Valor de K1
A (Área central de Ponte de Sor) ¹	1,0
B (Restante aglomerado de Ponte de Sor, Galveias, Montargil e Tramaga)	0,8
C (Restantes aglomerados)	0,5

¹ Limitada pela Ribeira de Longomel, Rio Sor, Linha do Caminho-de-ferro e Ribeiro das Ónias

Zona	Valores de K2
A (zona consolidada)	1,0
B (zona de expansão)	0,8

$A (m^2)$ -- é o valor, em metros quadrados, da totalidade ou de parte das áreas que deveriam ser cedidas para espaços verdes e de utilização colectiva bem como para instalação de equipamentos públicos, calculado de acordo com os parâmetros actualmente aplicáveis pela Portaria n.º 1136/2001, de 25 de Setembro.

V -- é o custo do metro quadrado de construção de acordo com Portaria que fixa os valores para habitação a custos controlados, periodicamente actualizados.

b) Cálculo do valor de $C2$, em Euros:

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-estruturado(s), será devida uma compensação a pagar ao Município, que resulta da seguinte fórmula:

$$C2 = \frac{K3 \times K4 \times A2 \times V}{10} \text{ (}^9\text{)}$$

em que:

$K3 = 0.10 \times$ 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 todo ou em parte;

$K4 = 0.03 + 0.02 \times$ número de infra-estruturas existentes no(s) arruamento(s) acima referidos, de entre as seguintes:

- Rede pública de saneamento;
- Rede pública de águas pluviais;
- Rede pública de abastecimento de água;
- Rede pública de energia eléctrica e de iluminação pública;
- Rede de telefones e ou de gás.

$A2 (m^2)$ -- 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;

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

⁽⁹⁾ Rectificação n.º 21/2003 — AP., publicada no apêndice n.º 8 ao *Diário da República*, 2.ª série, n.º 13, de 16 de Janeiro de 2003.

Artigo 33.º

Compensação nas operações urbanísticas que tenham um impacto semelhante aos loteamentos

O preceituado nos artigos 31.º e 32.º é também aplicável a todas as operações urbanísticas que tenham um impacto semelhante ao dos loteamentos.

Artigo 34.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 dois nomeados pela Câmara Municipal e o terceiro pelo promotor da operação urbanística;
 - b) As decisões da comissão serão tomadas por maioria absoluta dos votos dos seus elementos.
- 2 – Quando se verificarem diferenças entre o valor calculado para a compensação devida em numerário e o valor dessa compensação a entregar em espécie, as mesmas serão liquidadas da seguinte forma.
 - a) Se o diferencial for favorável ao Município, será o mesmo pago em numerário pelo promotor da operação urbanística;
 - b) Se o diferencial for favorável ao promotor, ser-lhe-á o mesmo entregue pelo 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.

CAPÍTULO VIII

Disposições especiais

Artigo 35.º

Informação prévia

O pedido de informação prévia no âmbito de operações de loteamento ou obras de construção estão sujeitos ao pagamento das taxas fixadas no Quadro XII da tabela anexa ao presente regulamento.

Artigo 36.º

Ocupação da via pública por motivo de obras

- 1 – A ocupação de espaços públicos por motivos de obras está sujeita ao pagamento das taxas fixadas no Quadro XIII da tabela anexa ao presente regulamento.
- 2 – O prazo de ocupação de espaço público por motivo de obras não pode exceder o prazo fixado nas licenças ou autorizações relativas às obras a que se reportam.
- 3 – No caso de obras não sujeitas a licenciamento ou autorização, ou que delas estejam isentas, a licença de ocupação de espaço público será emitida pelo prazo solicitado pelo interessado.

Artigo 37.º

Vistorias

A realização de vistorias por motivo da realização de obras, está sujeita ao pagamento das taxas fixadas no Quadro XIV da tabela anexa ao presente regulamento.

Artigo 38.º

Operações de destaque

O pedido de destaque ou a sua reapreciação, bem como a emissão da certidão relativa ao destaque, estão sujeitos ao pagamento das taxas fixadas no Quadro XV da tabela anexa ao presente regulamento.

Artigo 39.º

Recepção de obras de urbanização

Os actos de recepção provisória ou definitiva de obras de urbanização estão sujeitos ao pagamento das taxas fixadas no Quadro XVI da tabela anexa ao presente regulamento.

Artigo 40.º

Assuntos administrativos

Os actos e operações de natureza administrativa a praticar no âmbito das operações urbanísticas estão sujeitos ao pagamento das taxas fixadas no Quadro XVII da tabela anexa ao presente regulamento.

CAPÍTULO IX

Disposições finais e complementares

Artigo 41.º

Actualização

As taxas previstas no presente regulamento e respectiva tabela serão actualizadas anualmente, por aplicação 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 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.

Artigo 43.º

Entrada em vigor

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

Artigo 44.º

Norma revogatória

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