



MUNICÍPIO DE PEDRÓGÃO GRANDE
CÂMARA MUNICIPAL

REGULAMENTO MUNICIPAL DE URBANIZAÇÃO E DE EDIFICAÇÃO

Preâmbulo

A Lei n.º 60/2007, de 4 de Setembro, procedeu à sexta alteração ao Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de Dezembro, que aprovou o Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação. Tal diploma legal introduziu alterações significativas ao quadro jurídico normativo até então em vigor no que diz respeito aos procedimentos administrativos de controlo prévio das diversas operações urbanísticas, alterações essas que devem ser perspectivadas em dois planos de análise: o plano procedimental e o plano substantivo.

No plano procedimental, o diploma em causa consagra um conjunto de medidas indispensáveis à simplificação da actuação da Administração no âmbito da aprovação das operações urbanísticas, salientando-se a consagração legal da figura do *"gestor do procedimento"*, o recurso às novas tecnologias de informação, implicando, a curto prazo, a desmaterialização dos procedimentos e a criação de um novo paradigma de relacionamento entre a Administração Municipal e a Administração Central em matéria de consulta a entidades externas, o encurtamento, sempre que possível, dos prazos procedimentais, a introdução de novas regras sobre notificações e comunicações e sobre a tramitação instrutória do procedimento.

No plano substantivo, a reforma introduzida ao Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação consagra modificações importantes no que diz respeito à lógica de aplicação dos mecanismos de controlo prévio, repousando agora o modelo de controlo prévio de aprovação das operações urbanísticas no regime da licença administrativa, enquanto procedimento geral, sendo certo que a comunicação prévia, agora substancialmente ampliada, passa a ocupar o espaço típico de intervenção da então denominada autorização administrativa, esta última circunscrita, agora, à concessão da utilização dos edifícios ou das suas fracções.

Com relevância substantiva, o diploma ora publicado introduz ainda modificações dignas de destaque no que diz respeito ao dever de cedência gratuita ao Município das parcelas para implantação de espaços verdes públicos e equipamentos de utilização colectiva e das infra-estruturas



MUNICÍPIO DE PEDRÓGÃO GRANDE CÂMARA MUNICIPAL

que devam integrar o domínio municipal, podendo tal dever ter lugar em qualquer operação urbanística que, nos termos do regulamento municipal, seja considerada como de impacte relevante, ficando, neste caso, tais operações urbanísticas sujeitas aos mesmos encargos previstos para as operações de loteamento.

Por último, tal reforma estabelece ainda uma alteração significativa ao próprio conceito de loteamento, ficando fora do seu âmbito de acção a alteração ao sistema fundiário decorrente do emparcelamento do solo, passando esta figura apenas a incluir a noção de loteamento em sentido clássico - constituição de um ou mais lotes destinados, imediata ou subseqüentemente, à edificação urbana e que resulta da divisão de um ou vários prédios - e o reparcelamento do solo.

Ao nível das taxas urbanísticas, o presente regulamento consagra ainda uma importante inovação compreendida no esforço de clarificação de que se ocupou o Regime Geral das Taxas Locais, o qual permite agora alicerçar a conclusão de que a simples prática de actos administrativos se encontra sujeita a tributação destinada a compensar os elevados custos administrativos ou burocráticos da apreciação dos pedidos de prática de actos administrativos formulados pelos particulares, independentemente da circunstância de tal acto administrativo ser ou não favorável ao particular.

Determinando a lei que a simples prática de um acto administrativo está sujeita a tributação, é lógico concluir que essa tributação ocorrerá ainda que o acto administrativo final seja de indeferimento da pretensão, porquanto a autarquia não deixou de suportar os inerentes custos administrativos ou burocráticos da apreciação do pedido. Os custos administrativos ou burocráticos nos processos objecto de indeferimento são habitualmente mais elevados dos que são objecto de deferimento, por contemplarem mais fases processuais (a audiência dos interessados) e mais diligências instrutórias (solicitação de pareceres, exames, perícias e inquirição de testemunhas) que até legitimariam, em abstracto, o seu agravamento. É nessa linha de entendimento que se deve compreender a remissão operada no n.º 1 do art. 116.º do Regime Jurídico da Urbanização e Edificação para a al. b) do artigo 6.º do Regime Geral das Taxas Locais. Trata-se de uma taxa devida pela prática do acto administrativo e não de uma taxa devida pela concessão da licença, como uma



MUNICÍPIO DE PEDRÓGÃO GRANDE
CÂMARA MUNICIPAL

interpretação superficial e meramente literal do artigo levariam a supor.

As compensações devidas ao município pela ausência de cedências foram qualificadas e incluídas no presente regulamento como taxas urbanísticas, acompanhando, assim, a doutrina e a jurisprudência que as tem qualificado como verdadeiras taxas municipais e, como tal, sujeitando-as a idêntico regime legal.

Nos termos do disposto no artigo 3.º do Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação os municípios aprovam regulamentos municipais de urbanização e de edificação, bem como regulamentos relativos ao lançamento e liquidação das taxas e prestação de caução que, nos termos da lei, sejam devidas pela realização de operações urbanísticas, os quais terão como principal escopo a concretização e execução das soluções normativas previstas no citado regime jurídico.

As modificações de natureza procedimental e substantiva acima sumariamente evidenciadas determinam, de *per si*, a necessidade de adaptação e alteração dos regulamentos municipais de urbanização e de edificação em vigor garantindo-se a sua conformidade face às novas opções legislativas.

Optou-se, na presente proposta, de acordo com as boas regras de legística formal, por uma revogação global do regulamento actualmente em vigor atento o número das alterações e a circunstância de as novas soluções consagradas na Lei nº 60/2007, de 4 de Setembro, se encontrarem em oposição com o passado, mantendo-se, no entanto, as matérias tratadas no clausulado do regulamento revogado que se mostrem compatíveis com a filosofia das recentes alterações legislativas.

Em traços gerais, as inovações em relação ao mencionado regulamento municipal circunscrevem-se às seguintes áreas de intervenção, que integram o seu objecto: concretização e ampliação do conceito de obras de escassa relevância urbanística; determinação do regime de prestação de caução no âmbito da aprovação das diversas operações urbanísticas; regulamentação das condições de execução das operações urbanísticas, particularmente das que ficam sujeitas ao regime da comunicação prévia; definição e concretização do conceito de impacte relevante das operações urbanísticas em matéria de cedência de parcelas a favor do domínio municipal;



MUNICÍPIO DE PEDRÓGÃO GRANDE
CÂMARA MUNICIPAL

reformulação das taxas urbanísticas de acordo com o Regime Geral das Taxas das Autarquias Locais e com a Lei das Finanças Locais; reforço de mecanismos de tutela da legalidade e de fiscalização da actividade de execução material de operações urbanísticas.

Indica-se, nos termos e para os efeitos do disposto nos artigos 112.º, n.º 7 e 241.º da Constituição da República Portuguesa, que a competência subjectiva e objectiva para a emissão do presente regulamento se encontra prevista no seguinte conjunto de diplomas legislativos, os quais se procura também regulamentar:

- a) Código do Procedimento Administrativo aprovado pelo Decreto-Lei n.º 442/91, de 15 de Novembro e alterado pelo Decreto-Lei n.º 6/96, de 31 de Janeiro;
- b) Regime de atribuições e competências das autarquias locais aprovado pela Lei n.º 159/99, de 14 de Setembro, e alterado pela Lei n.º 64-A/2008, de 31 de Dezembro;
- c) Regime jurídico do funcionamento dos órgãos dos municípios e das freguesias e respectivas competências, aprovado pela Lei n.º 169/99, de 18 de Setembro, alterada pela Lei n.º 5-A/2002, de 11 de Janeiro (Lei das Autarquias Locais);
- d) Regime Jurídico das Taxas das Autarquias Locais, aprovado pela Lei n.º 53-E/2006, de 29 de Dezembro;
- e) Lei das Finanças Locais, aprovada pela Lei n.º 2/2007, de 15 de Janeiro;
- f) Regime Jurídico da Urbanização e Edificação, aprovado pelo Decreto -Lei n.º 555/99, de 16 de Dezembro, e alterado pela Lei n.º 13/2000, de 20 de Julho, pelo Decreto -Lei n.º 177/2001, de 4 de Junho, pela Lei n.º 15/2002, de 22 de Fevereiro, pela Lei n.º 4 -A/2003, de 19 de Fevereiro, pelo Decreto-Lei n.º 157/2006, de 8 de Agosto, pela Lei n.º 60/2007, de 4 de Setembro, pela Lei n.º 18/2008, de 20 de Janeiro, e pelo Decreto-Lei n.º 116/2008, de 4 de Junho;
- g) Regulamento Geral das Edificações Urbanas, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 38 382, de 7 de Agosto de 1951, alterado pelo Decreto 38888, de 29 de Agosto de 1952; pelo Decreto-Lei 44258, de 31 de Março de 1962; pelo Decreto-Lei 45027, de 13 de Maio de 1963; pelo Decreto-Lei 650/75, de 18 de Novembro, pelo Decreto-Lei 463/85, de 4 de Novembro; pelo Decreto-Lei



MUNICÍPIO DE PEDRÓGÃO GRANDE
CÂMARA MUNICIPAL

463/85, pelo Decreto-Lei 61/93, de 3 de Março, e parcialmente revogado pelo Decreto-Lei 64/90, de 21 de Fevereiro, pelo Decreto-Lei 409/98, de 23 de Dezembro; pelo Decreto-Lei 410/98, de 23 de Dezembro, pelo Decreto-Lei 414/98, de 31 de Dezembro, pelo Decreto-Lei 555/99, de 16 de Dezembro, na redacção dada pelo Decreto-Lei 177/2001, de 4 de Junho, pelo Decreto-Lei n.º 290/2007, de 17 de Agosto, e pelo Decreto-Lei n.º 50/2008, de 17 de Agosto;

h) Regime Jurídico da instalação e o funcionamento dos recintos de espectáculo e de divertimento público, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 309/2002, de 16 de Dezembro;

i) Regime Jurídico da instalação e o funcionamento dos recintos itinerantes e improvisados, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 268/2009, de 29 de Setembro;

j) Regime Jurídico do licenciamento e fiscalização de instalações de armazenamento de produtos do petróleo e postos de abastecimento de combustíveis, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 267/2002, de 26 de Novembro, alterado pelo Decreto-Lei n.º 195/2008, de 6 de Outubro, e pelo Decreto-Lei n.º 389/2007, de 30 de Novembro;

k) Regime Jurídico do licenciamento de áreas de serviços a instalar na rede viária municipal, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 260/2002, de 23 de Novembro;

l) Regime Jurídico da instalação, modificação, exploração e funcionamento dos estabelecimentos de restauração ou de bebidas, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 234/2007, de 19 de Junho;

m) Regime Jurídico do exercício da actividade industrial, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 209/2008, de 29 de Outubro;

n) Regime Jurídico da instalação, licenciamento, funcionamento e fiscalização da prestação de serviços e dos estabelecimentos de apoio social, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 64/2007, de 14 de Março;

o) Regime Jurídico da instalação, exploração e funcionamento dos empreendimentos turísticos, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 39/2008, de 7 de Março, e alterado pelo Decreto-Lei n.º 228/2009, de 14 de Setembro;

p) Regime Jurídico do exercício da actividade pecuária, aprovado pelo Decreto-Lei n.º



MUNICÍPIO DE PEDRÓGÃO GRANDE
CÂMARA MUNICIPAL

214/2008, de 10 de Novembro, e alterado pelo Decreto-Lei n.º 316/2009, de 29 de Outubro;

q) Regime Jurídico das instalações desportivas, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 141/2009, de 16 de Junho;

r) Regime Jurídico dos estabelecimentos de comércio de produtos alimentares e alguns estabelecimentos de comércio não alimentar e de prestação de serviços que podem envolver riscos para a saúde e segurança das pessoas, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 259/2007, de 17 de Julho;

s) Regime Jurídico da instalação das infra-estruturas de suporte das estações de radiocomunicações e respectivos acessórios, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 11/2003, de 18 de Janeiro;

t) Regime Jurídico da instalação e da modificação dos estabelecimentos de comércio a retalho e dos conjuntos comerciais, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 21/2009, de 19 de Janeiro;

u) Regime jurídico que estabelece a qualificação profissional exigível aos técnicos responsáveis pela elaboração e subscrição de projectos, pela fiscalização de obra e pela direcção de obra, aprovado pela Lei n.º 31/2009, de 3 de Julho;

v) Regime Jurídico aplicável às construções de infra-estruturas aptas ao alojamento de redes de comunicações electrónicas, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 123/2009, de 21 de Maio;

w) Regime de manutenção e inspecção de ascensores, monta-cargas, escadas mecânicas e tapetes rolantes, após a sua entrada em serviço, bem como as condições de acesso às actividades de manutenção e de inspecção, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 320/2002 de 28 de Dezembro;

x) Regime Jurídico da deposição de resíduos em aterro, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 183/2009, de 10 de Agosto;

y) Regime Jurídico da incineração e co-incineração de resíduos, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 85/2005, de 28 de Abril;

z) Regime excepcional para a reconversão urbanística das áreas urbanas de génese ilegal, aprovado pela Lei n.º 91/95, de Setembro, alterado pela Lei n.º 165/99, de 14 de



MUNICÍPIO DE PEDRÓGÃO GRANDE
CÂMARA MUNICIPAL

Setembro, pela Lei n.º 64/2003, de 23 de Agosto, e pela Lei n.º 10/2008, de 2 de Fevereiro;

aa) Regime Jurídico da Reabilitação Urbana, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de Outubro;

bb) Regime Jurídico da ficha técnica de habitação, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 68/2004, de 25 de Março.

O presente diploma foi, nos termos do quadro legal aplicável, submetido a um período de discussão pública, por prazo não inferior a 30 dias, antes da sua aprovação definitiva pelos órgãos municipais competentes nos termos e para os efeitos do disposto no artigo 118.º do Código de Procedimento Administrativo, do artigo 3.º, n.º 3 do Regime Jurídico da Urbanização e Edificação e do artigo 63.º, n.º 3 do Decreto-Lei n.º 209/2008, de 29 de Outubro.

Assim:

Submete-se à aprovação da Câmara Municipal o presente projecto de Regulamento Municipal da Urbanização e da Edificação para que, após submetido a discussão pública, seja proposta a sua aprovação pela Assembleia Municipal¹ ao abrigo do disposto na al. a) do n.º 2 do art. 53.º e na al. a) do n.º 6 do art. 64.º da Lei n.º 169/99, de 18 de Setembro, alterada pela Lei n.º 5-A/2002, de 11 de Janeiro (Lei das Autarquias Locais).

¹ A acta assembleia municipal da deliberação que aprovar o regulamento deve conter expressão análoga à seguinte: «A Assembleia Municipal de (...) deliberou aprovar, nos termos previstos no 241º da Constituição da República Portuguesa e no artigo 53.º, n.º 2, al. a) da Lei n.º 169/99, de 18 de Setembro, o Regulamento Municipal de Urbanização e Edificação».



MUNICÍPIO DE PEDRÓGÃO GRANDE
CÂMARA MUNICIPAL

REGULAMENTO MUNICIPAL DE URBANIZAÇÃO E DE EDIFICAÇÃO

CAPITULO I

Disposições gerais

Artigo 1.º

Âmbito

1. O presente regulamento estabelece os princípios e regras aplicáveis em matéria de urbanização e edificação e regula as relações jurídico-tributárias geradoras da obrigação de pagamento de taxas pela realização de operações urbanísticas.
2. As disposições do presente regulamento são aplicáveis aos órgãos, serviços e organismos municipais e demais entidades que exerçam competências municipais em regime de delegação na área territorial do município e vinculam directa e imediatamente entidades públicas e privadas.

Artigo 2.º

Interpretação normativa

1. Na determinação do sentido das normas constantes do presente regulamento e em quaisquer instrumentos de gestão territorial aplicáveis são observadas as regras e os princípios gerais de interpretação e aplicação das leis.
2. Sempre que nas normas constantes do presente regulamento ou em instrumentos de gestão territorial aplicáveis se empreguem termos próprios de outros ramos de direito, devem os mesmos ser interpretados no mesmo sentido daquele que aí têm, salvo se outro decorrer expressamente do texto da norma.
3. Persistindo dúvida insanável sobre o exacto sentido das normas a aplicar, deve efectuar-se uma interpretação que seja conforme à aplicação dos conceitos técnicos gerais e correntes e de acordo com os usos e práticas comumente aceites como tecnicamente correctas entre os profissionais da área técnica ou áreas técnicas envolvidas.



MUNICÍPIO DE PEDRÓGÃO GRANDE
CÂMARA MUNICIPAL

4. As normas de natureza tributária, proibitiva ou sancionatória, previstas no presente regulamento ou em instrumentos de gestão territorial, não são susceptíveis de integração analógica, admitindo, contudo, interpretação extensiva.

Artigo 3.º

Definições regulamentares

1. Na interpretação de conceitos e expressões adoptados no presente regulamento que não constem expressamente indicados nos números seguintes deverá atender-se às definições legais e regulamentares aplicáveis, em especial, os conceitos técnicos estabelecidos nos domínios do ordenamento do território e do urbanismo a utilizar nos instrumentos de gestão territorial.

2. Para efeitos da aplicação do disposto no presente regulamento entende-se por:

a) «Edificação»: a actividade ou o resultado da construção, reconstrução, ampliação, alteração ou conservação de um imóvel destinado a utilização humana, bem como de qualquer outra construção que se incorpore no solo com carácter de permanência;

b) «Utilização»: o uso proposto para edifício, fracção autónoma ou unidade de ocupação, o qual pode compreender um uso para habitação, comércio, indústria, serviços públicos e privados ou exercício de culto religioso e a fruição cultural;

c) «Fracção autónoma»: a unidade independente, distinta e isolada entre si, com saída própria para uma parte comum de um prédio ou para a via pública que constitua parte integrante de um edifício ou conjunto de edifícios constituído em propriedade horizontal;

d) «Unidade de ocupação»: a parte de uma edificação susceptível de constituir uma fracção autónoma nos termos da alínea anterior;

e) «Equipamento lúdico ou de lazer»: as construções não cobertas desde que associadas a uma edificação principal com área inferior à desta última que se destinem a ser utilizadas durante os períodos de recreação ou ócio dos seus ocupantes;

f) «Legalização»: o procedimento destinado à regularização legal e regulamentar de operações urbanísticas executadas sem a adopção do procedimento legal de controlo prévio a que se



MUNICÍPIO DE PEDRÓGÃO GRANDE
CÂMARA MUNICIPAL

encontravam adstritas;

g) «Estufas de jardim»: as construções destinadas ao cultivo e resguardo de plantas, constituídos por estruturas de carácter ligeiro.

3. Para efeitos da aplicação do disposto no presente regulamento encontram-se incluídas na alínea a) do n.º 2 todas as operações materiais de edificação às quais se aplique subsidiariamente o Regime Jurídico da Urbanização e Edificação ainda que sejam objecto de regulamentação específica em regulamento ou lei especial.

4. Para efeitos da aplicação do disposto no presente regulamento encontram-se incluídas na alínea b) do n.º 2 todas as operações materiais de utilização às quais se aplique subsidiariamente o Regime Jurídico da Urbanização e Edificação ainda que sejam objecto de regulamentação específica em regulamento ou lei especial.

Artigo 4.º

Interpretação gráfica

1. Na interpretação das peças desenhadas e demais elementos gráficos que constituam parte integrante de quaisquer projectos ou instrumentos de gestão territorial não pode ser adoptado um sentido que não tenha um mínimo de suporte ou correspondência no conjunto de documentos que traduzam os actos e formalidades que integraram o procedimento administrativo de aprovação, alteração ou revisão.

2. Na interpretação das peças desenhadas e demais elementos gráficos que constituam parte integrante dos projectos e dos instrumentos de gestão territorial são observadas as regras e os princípios de ordem técnica que presidiram à sua elaboração.

3. Havendo conflito entre as peças escritas e as peças desenhadas e demais elementos gráficos que constituam parte integrante do mesmo projecto ou instrumento de gestão territorial prevalece o disposto nestas últimas, excepto nos casos em que a parte afectada pela desconformidade seja objecto de alteração em momento prévio à sua aprovação.



MUNICÍPIO DE PEDRÓGÃO GRANDE
CÂMARA MUNICIPAL

Artigo 5.º

Interpretação autêntica

1. Os casos omissos e as dúvidas suscitadas na interpretação e aplicação das disposições e peças desenhadas constantes do presente regulamento ou em quaisquer instrumentos de gestão territorial aplicáveis que não possam ser resolvidas pelo recurso aos critérios referidos nos artigos anteriores podem ser objecto de interpretação autêntica por parte dos órgãos competentes, desde que sejam observados os procedimentos e formalidades legais previstos para a sua elaboração e aprovação.
2. As orientações sobre casos omissos e as dúvidas suscitadas na interpretação e aplicação das disposições e peças desenhadas constantes do presente regulamento ou em quaisquer instrumentos de gestão territorial aplicáveis que não obedeçam ao disposto no número anterior apenas podem ser dotados de eficácia interna.

Artigo 6.º

Resolução de conflitos

Para a resolução de conflitos referentes à aplicação do presente regulamento de urbanização e edificação poderá ser requerida a intervenção de uma comissão arbitral, nos termos previstos no Regime Jurídico da Urbanização e Edificação.



MUNICÍPIO DE PEDRÓGÃO GRANDE
CÂMARA MUNICIPAL

CAPITULO II

Marcha do procedimento

Artigo 7.º

Âmbito de aplicação

1. O disposto no presente capítulo aplica-se subsidiariamente aos procedimentos administrativos nos quais sejam formulados pedidos de prática de autorizações, licenças e demais actos administrativos que confirmem direitos, vantagens ou removam obstáculos jurídicos em matéria de urbanização e edificação, sempre que tais matérias não sejam objecto de regulação específica em regulamento ou lei especial.
2. O disposto no presente capítulo aplica-se, ainda, com as devidas adaptações, aos procedimentos administrativos nos quais sejam formulados pedidos de prática de actos instrumentais em matéria de urbanização e edificação, tais como a certificação do cumprimento dos requisitos da constituição de prédio em propriedade horizontal ou de destaque, os pedidos de prestação de caução, a realização de vistorias e outras diligências semelhantes requeridas pelos interessados.

Artigo 8.º

Requerimento inicial

1. O requerimento inicial dos pedidos de informação prévia, de licença administrativa, de autorização de utilização e de comunicação prévia e de quaisquer outros pedidos a que haja lugar no âmbito das situações contempladas pelo presente regulamento, no Regime Jurídico da Urbanização e Edificação ou em lei ou regulamento especial que remete para este regime será efectuado e instruído nos termos previstos no art. 9.º deste regime Jurídico e demais legislação legal e regulamentar aplicável.
2. A simples apresentação do requerimento inicial dirigido à prática dos actos referidos no número anterior implica o pagamento imediato da taxa devida pela apreciação dos pedidos ou no prazo máximo de três dias úteis contados da recepção da notificação da liquidação quando por qualquer motivo não imputável ao requerente não seja possível promover a imediata liquidação da taxa.



MUNICÍPIO DE PEDRÓGÃO GRANDE
CÂMARA MUNICIPAL

3. O não pagamento da taxa nos termos previstos no número anterior determina que o procedimento seja arquivado e declarado deserto por facto imputável ao particular nos termos do artigo 111.º do Código de Procedimento Administrativo.
4. O requerente, de modo a permitir a liquidação pelos serviços das taxas previstas no n.º 2 do presente artigo, deve instruir os pedidos com uma declaração de acordo com o modelo constante do anexo II ao presente regulamento, no qual identificará os elementos de facto essenciais à liquidação da taxa devida pela apreciação dos pedidos.
5. Os interessados que mencionem no requerimento inicial a existência de uma isenção legal ou regulamentar e juntem com o mesmo documento comprovativo da atribuição de uma isenção total das taxas municipais ou apresentem documento comprovativo de terem requerido a isenção das taxas nos termos do n.º 4 do artigo 9.º do Regulamento Geral de Taxas Municipais, ficam dispensados de proceder ao pagamento prévio das taxas pela apreciação dos pedidos a que se alude no n.º 2 do presente artigo.
6. Na instrução dos pedidos, os requerentes devem delimitar de modo adequado nas peças desenhadas e nos extractos das plantas de planos municipais e de ordenamento do território os limites dos prédios sobre as quais incidam as operações urbanísticas pretendidas, sendo da sua exclusiva responsabilidade a correcta identificação da localização da operação urbanística pretendida.
7. Os projectos de obras de edificação que instruem quaisquer pedidos devem identificar de modo adequado o uso proposto para os edifícios, fracções autónomas ou unidades de ocupação neles previstos.
8. Na elaboração das peças desenhadas de um projecto de alterações devem ser respeitadas as seguintes cores convencionais:
 - a) A cor vermelha deve ser utilizada para identificar os elementos a construir;
 - b) A cor amarela deve ser utilizada para identificar os elementos a eliminar;
 - c) A cor preta deve ser utilizada para identificar os elementos a conservar;
 - d) A cor azul deve ser utilizada para identificar os elementos a legalizar.



MUNICÍPIO DE PEDRÓGÃO GRANDE
CÂMARA MUNICIPAL

9. Os projectos de loteamento podem ser instruídos com um regulamento articulado contendo as diversas prescrições vinculativas para a câmara municipal, promotores e adquirentes dos lotes, o qual deverá conter, nomeadamente, as regras de ocupação e gestão de espaços públicos e privados, as regras de implantação das edificações e infra-estruturas aplicáveis às operações urbanísticas a executar na área abrangida pela operação de loteamento.

10. O modelo geral de declaração que constitui o anexo II ao presente regulamento será adaptado por simples decisão do Presidente da Câmara Municipal em conformidade com a tabela de taxas que titula e com respeito pelo disposto o presente regulamento.

Artigo 9.º

Certificações

1. O pedido de emissão de certidão que comprove a verificação dos requisitos da constituição do prédio ou conjunto de prédios em propriedade horizontal e do destaque de parcela de prédio deve ser formulado sob a forma de requerimento escrito dirigido ao Presidente da Câmara Municipal e ser instruído com os seguintes elementos:

- a) Documento comprovativo da qualidade de titular de qualquer direito que confira a faculdade de realização da operação;
- b) Certidão da descrição e de todas as inscrições em vigor emitida pela Conservatória do Registo Predial referente ao prédio ou prédios abrangidos;
- c) Planta de localização do prédio e extractos das plantas de ordenamento e de condicionantes do plano municipais de ordenamento aplicáveis à área onde se localiza o prédio ou prédios abrangidos;
- d) Planta de síntese assinalando devidamente, consoante os casos, os limites da área do prédio, da parcela a destacar, da sua área e a área da parte remanescente do prédio ou as partes do edifício ou conjunto de edifícios correspondentes às várias fracções e partes comuns;
- e) Documento escrito identificando devidamente, consoante os casos, as respectivas confrontações ou as partes do edifício correspondente às várias fracções e partes comuns, valor relativo de cada fracção, expressa em percentagem ou permilagem, do valor total do prédio.



MUNICÍPIO DE PEDRÓGÃO GRANDE
CÂMARA MUNICIPAL

2. Tratando-se de destaque em área situada fora do perímetro urbano, o requerente deverá, em alternativa, juntar cópia de alvará de utilização de edifício existente, cópia do alvará de construção, cópia da comunicação prévia apresentada ou quaisquer documentos comprovativos de que na parcela destacada só se construiu ou se irá construir um edifício destinado exclusivamente a fins habitacionais composto por número não superior a dois fogos.
3. O pedido de emissão de certidão que comprove a legalidade de determinada operação urbanística deve ser formulado sob a forma de requerimento escrito dirigido ao Presidente da Câmara Municipal onde se indique os fundamentos de facto e de direito que justificam a pretensão e deve ser instruído com os meios de prova que revelem a data da construção, designadamente prova documental cartográfica ou fotográfica.
4. O Presidente da Câmara Municipal, além dos elementos referidos nos números anteriores, poderá determinar a junção de elementos complementares que se mostrem necessários à correcta compreensão dos pedidos em função, nomeadamente da natureza e da localização da operação urbanística pretendida, aplicando-se, na sua falta e com as necessárias adaptações, o disposto nos n.ºs 2 e 3 do artigo 11.º do Regime Jurídico da Urbanização e Edificação.

Artigo 10.º

Prestação de caução

1. O pedido de prestação de caução deve ser formulado sob a forma de requerimento escrito dirigido ao Presidente da Câmara Municipal e deve indicar os motivos que determinam a prestação de caução e o modo como se propõe prestá-la.
2. Sempre que o presente regulamento ou o Regime Jurídico da Urbanização e Edificação obrigue ou autorize a prestação de caução sem designar a espécie de que ela se deve revestir, a caução é prestada a favor da pessoa colectiva pública município, mediante garantia bancária autónoma à primeira solicitação, hipoteca sobre bens imóveis, depósito em dinheiro ou seguro-caução.
3. A Câmara Municipal pode deliberar autorizar a prestação de caução por outros meios que não os previstos no número anterior, sempre que os considere idóneos a acautelar os interesses que se



MUNICÍPIO DE PEDRÓGÃO GRANDE
CÂMARA MUNICIPAL

pretendem ver garantidos.

4. A caução a que alude o n.º 6 do art. 23.º e no n.º 2 do artigo 86.º do Regime Jurídico da Urbanização e Edificação é fixado pela decisão que deferir o pedido e será liberada após ser comprovado o cumprimento das obrigações que a mesma visa acautelar.

Artigo 11.º

Legalização

1. Sem prejuízo da eventual responsabilidade civil, criminal ou disciplinar a que haja lugar, aos pedidos de legalização de operações urbanísticas executados sem a adopção do procedimento legal de controlo prévio a que se encontravam legalmente adstritas, aplicar-se-ão, devidamente adaptados, as formas de procedimento de controlo prévio a que haja lugar de acordo com o disposto nos artigos 4.º e 6.º do Regime Jurídico da Urbanização e Edificação e demais legislação especial aplicável.

2. À legalização de operações urbanísticas, nos termos referidos no número anterior, não serão aplicáveis as disposições legais ou regulamentares para as quais não procedam as razões justificativas da regulamentação do caso previsto na lei ou em regulamento, designadamente:

a) A comunicação prévia com referência a obras de já totalmente executadas não carece, nomeadamente, de ser instruída apólice de seguro, termos de responsabilidades assinados pelo director de fiscalização, declaração da titularidade de alvará, livro de obra e plano de segurança e saúde;

b) O pedido de emissão de alvará de licenciamento referente a obras de já totalmente executadas não carece, nomeadamente, de ser instruída apólice de seguro, termos de responsabilidades assinados pelo director de fiscalização, declaração da titularidade de alvará, livro de obra e plano de segurança e saúde.

3. À legalização de operações urbanísticas sujeitas ao disposto em leis especiais, nomeadamente, às operações urbanísticas sujeitas ao regime jurídico excepcional para a reconversão urbanística das áreas urbanas de génese ilegal e ao regime jurídico do licenciamento da actividade industrial, aplica-se o disposto no presente artigo em tudo o que não seja expressamente contrariado pelo respectivo



MUNICÍPIO DE PEDRÓGÃO GRANDE
CÂMARA MUNICIPAL

regime especial.

4. As operações urbanísticas que não se encontravam sujeitas a qualquer forma de licenciamento ou controlo prévio à data da sua execução não são susceptíveis de legalização ao abrigo da presente disposição, podendo o Presidente da Câmara Municipal certificar a legalidade da construção nos termos do n.º 3 do artigo 9.º.

Artigo 12.º

Apreciação liminar dos pedidos

1. Compete ao gestor do procedimento promover o saneamento e a apreciação liminar dos pedidos e demais requerimentos em matérias conexas com urbanização e edificação, devendo submeter à consideração do Presidente da Câmara Municipal ou ao órgão no qual esteja delegada a competência todas as questões de ordem formal e processual que possam obstar ao conhecimento dos pedidos ou da comunicação prévia.
2. O gestor do procedimento não deve propor a solicitação ao requerente de quaisquer informações ou elementos instrutórios que não se destinem a ser tratados ou que não acrescentem informação relevante à já existente no serviço ou que conste dos documentos entregues.
3. O gestor do procedimento deve prestar ao requerente e demais interessados, em momento oportuno, todos os esclarecimentos que se revelem necessários ao rápido e eficaz andamento do procedimento.

Artigo 13.º

Proposta de decisão

1. O gestor do procedimento deve verificar, em sede de proposta de decisão, se a liquidação das taxas efectuada nos termos dos n.ºs 2 e 3 do artigo 8.º se encontra correcta, devendo, consoante os casos, propor uma liquidação adicional das taxas, dando conhecimento desse facto aos serviços de fiscalização do município ou propor sua restituição quando tenham sido cobradas em excesso.
2. A proposta de decisão que seja desfavorável à pretensão do particular deve ser fundamentada e o



MUNICÍPIO DE PEDRÓGÃO GRANDE

CÂMARA MUNICIPAL

gestor do procedimento deve notificar o requerente para se pronunciar em sede de audiência do interessado indicando, quando possível, as alterações a efectuar ao pedido que permitam a alteração da proposta de decisão em sentido favorável à pretensão.

3. Sempre que a proposta de decisão seja favorável à pretensão do particular, o gestor do procedimento deve, sendo o caso, propor eventuais condicionamentos ao deferimento do pedido e efectuar a liquidação das taxas que sejam devidas pelo deferimento do pedido.

Artigo 14.º

Actos administrativos

1. A prática de actos administrativos que defiram pedidos de informação prévia, de licença administrativa, de autorização de utilização e demais actos administrativos expressos que confirmam direitos, vantagens ou removam obstáculos jurídicos implica, simultaneamente, uma declaração de concordância com os condicionamentos e com a liquidação das taxas a que se alude no artigo anterior.

2. A extinção do procedimento pela tomada de uma decisão final desfavorável à pretensão do requerente, bem como por qualquer dos outros factos previstos na lei, não determina a restituição da taxa paga aquando da apresentação do requerimento, nos termos do n.ºs 2 e 3 do artigo 8.º do presente regulamento, sempre que o pedido tenha sido objecto de efectiva apreciação pelos serviços municipais.

Artigo 15.º

Alvarás e certidões

1. Os alvarás e certidões não podem ser entregues aos interessados sem que se mostrem pagas todas as taxas que sejam devidas pela sua emissão e pela prática do acto administrativo que titulam.

2. Sempre que os projectos de loteamento sejam instruídos com um regulamento, o alvará de licença de operação de loteamento ou de obras de urbanização deve conter em anexo o respectivo regulamento.



MUNICÍPIO DE PEDRÓGÃO GRANDE
CÂMARA MUNICIPAL

3. As alterações aos actos administrativos titulados por alvará devem ser objecto de aditamento ao respectivo alvará.

Artigo 16.º

Caducidade

1. A caducidade dos actos administrativos que tenham determinado o pagamento das taxas devidas pela realização de infra-estruturas urbanística e de compensações não implica a restituição dos montantes pagos a esse título sempre que os órgãos competentes do município optem por promover, por si, a execução das obras ou seja autorizada a execução judicial por terceiro, nos termos da lei.

2. Sempre que haja lugar à restituição das taxas a que se alude no número anterior, o Presidente da Câmara Municipal pode determinar a compensação, no montante a restituir, das despesas prováveis com a demolição de obras iniciadas ou com a reposição do terreno nas condições em que se encontrava antes da data de início das obras ou trabalhos.



MUNICÍPIO DE PEDRÓGÃO GRANDE
CÂMARA MUNICIPAL

CAPÍTULO III

Operações Urbanísticas

SECÇÃO I

Operações isentas de controlo prévio

Artigo 17.º

Obras de escassa relevância

1. Estão isentas de licença ou comunicação prévia as obras de escassa relevância urbanística prevista no Regime Jurídico da Urbanização e Edificação e as definidas no presente regulamento, excepto quando executadas em imóveis classificados ou em via de classificação ou integrados em zonas de protecção de imóveis classificados, em conjuntos ou sítios e em áreas sujeitas a servidão administrativa ou restrição de utilidade pública, nomeadamente as destinadas à protecção de vias rodoviárias.
2. São consideradas obras de escassa relevância urbanística as seguintes:
 - a) As obras de demolição, construção, reconstrução, alteração e ampliação de edificações, contíguas ou não ao edifício principal com altura não superior a 2,5 m ou, em alternativa, à cêrcea do rés-do-chão do edifício principal, desde que, cumulativamente, a sua área seja igual ou inferior a 20 m² e não confinem com a via pública rodoviária;
 - b) As obras de demolição, construção, reconstrução, alteração e ampliação de muros de vedação até uma altura máxima 2,0 m, desde que não confinem com a via pública rodoviária;
 - c) As obras de demolição, construção, reconstrução, alteração e ampliação de equipamentos de churrasco, fornos tradicionais, pérgulas, tanques, ramadas, abrigos para animais de estimação, quando localizadas dentro do logradouro da edificação principal e desde que não possuam uma volumetria superior a dez metros cúbicos;
 - d) As obras de demolição, construção, reconstrução, alteração e ampliação de equipamento lúdico e de lazer, compreendendo designadamente os campos de jogos, os *jacuzzis* e os equipamentos



MUNICÍPIO DE PEDRÓGÃO GRANDE
CÂMARA MUNICIPAL

recreativos de jardim;

e) As obras de demolição, construção, reconstrução, alteração e ampliação de rampas de acesso para deficientes motores e de quaisquer outras obras destinadas à eliminação de barreiras arquitectónicas, quando localizadas dentro do logradouro da edificação principal e desde que cumpram a legislação em vigor em matéria de mobilidade;

f) As obras de demolição, construção, reconstrução, alteração e ampliação em logradouros de arruamentos de acesso a garagens e estacionamento a edificações existentes, desde que executados em material permeável e não alterem significativamente a topografia do terreno existente;

g) As obras de demolição, construção, reconstrução, alteração e ampliação de instalações sanitárias e de cozinhas em edifícios existentes desde que, cumulativamente, não confinem com a via pública e a sua área total ou área de ampliação seja igual ou inferior a 15 m².

3. Sem prejuízo da isenção de adopção de qualquer procedimento de controlo prévio, devem os interessados, para efeitos de exercício dos poderes de fiscalização previstos no Regime Jurídico da Urbanização e Edificação, comunicar por escrito aos serviços de fiscalização do município a intenção de realização de obras sujeitas ao disposto no presente artigo, identificando devidamente a alínea legal ou regulamentar na qual se enquadram, com uma antecedência mínima de cinco dias em relação à data de início dos trabalhos.

4. A comunicação escrita a que se alude no número anterior deve ser acompanhada de uma planta de localização e extractos das plantas de ordenamento e de condicionamentos dos planos municipais de ordenamento do território em vigor e que sejam aplicáveis, com a indicação precisa do local onde se situa o prédio ou prédios objecto da obra.

5. No âmbito das obras a que se alude no presente artigo, os interessados deverão conservar no local da sua realização, para consulta pelos funcionários municipais responsáveis pela fiscalização as peças desenhadas indispensáveis à identificação das obras e trabalhos que se encontram a realizar, incluindo, sendo o caso, a respectiva planta de localização na qual sejam devidamente indicadas as construções a edificar.



MUNICÍPIO DE PEDRÓGÃO GRANDE
CÂMARA MUNICIPAL

Artigo 18.º

Obras de conservação

1. Estão isentas de licença ou comunicação prévia as obras de conservação definidas na alínea f) do art. 2.º, nos termos previstos na alínea a) do n.º 1 do artigo 6.º do Regime Jurídico da Urbanização e Edificação, excepto quando executadas em imóveis classificados ou em via de classificação ou integrados em zonas de protecção de imóveis classificados, em conjuntos ou sítios e nas demais áreas sujeitas a servidão administrativa ou restrição de utilidade pública.
2. Sem prejuízo da isenção de adopção de qualquer procedimento de controlo prévio, devem os interessados, para efeitos de exercício dos poderes de fiscalização previstos no Regime Jurídico da Urbanização e Edificação, comunicar aos serviços de fiscalização do município a intenção de realização de obras de conservação com uma antecedência mínima de cinco dias em relação à data de início dos trabalhos.

Artigo 19.º

Obras de alteração interiores

1. Estão isentas de licença ou comunicação prévia as obras de alteração no interior de edifícios ou suas fracções, à excepção dos imóveis classificados ou em vias de classificação, que não impliquem modificações na estrutura de estabilidade, das cérceas, da forma das fachadas e da forma dos telhados nos termos previstos na alínea b) do n.º 1 do artigo 6.º do Regime Jurídico da Urbanização e Edificação ainda que integrados em zonas de protecção de imóveis classificados, em conjuntos ou sítios e em áreas sujeitas a servidão administrativa ou restrição de utilidade pública.
2. Sem prejuízo da isenção de adopção de qualquer procedimento de controlo prévio, devem os interessados, para efeitos de exercício dos poderes de fiscalização previstos no Regime Jurídico da Urbanização e Edificação, comunicar aos serviços de fiscalização do município a intenção de realização de obras no interior de edifícios ou suas fracções com uma antecedência mínima de cinco dias em relação à data de início dos trabalhos.
3. No âmbito das obras a que se alude no presente artigo os interessados deverão conservar no



MUNICÍPIO DE PEDRÓGÃO GRANDE
CÂMARA MUNICIPAL

local da sua realização, para consulta pelos funcionários municipais responsáveis pela fiscalização, as peças desenhadas indispensáveis à identificação das obras e trabalhos que se encontram a realizar.

Artigo 20.º

Operações de destaque

1. Estão isentos de licença de loteamento os actos que tenham por efeito o destaque de uma única parcela de prédio com descrição predial e que reúnam os requisitos previstos nos n.ºs 4 ou 5 do artigo 6.º do Regime Jurídico da Urbanização e Edificação.
2. Tendo sido emitida certidão atestando os requisitos legais do destaque em áreas situadas fora dos perímetros urbanos não é permitida a execução ou a aprovação na parcela destacada de obras de demolição, construção, reconstrução, alteração, substituição e ampliação que impliquem a afectação dos edifícios construídos a fins não habitacionais ou que determinem o aumento de fogos para um número superior a dois.



MUNICÍPIO DE PEDRÓGÃO GRANDE
CÂMARA MUNICIPAL

SECÇÃO II

Obras sujeitas a comunicação prévia

Artigo 21.º

Obras de edificação

1. À execução de obras de edificação que se enquadrem no regime legal da comunicação prévia aplica-se o regime legal das obras de edificação previsto Regime Jurídico da Urbanização e Edificação, com as necessárias adaptações, em tudo o que não for objecto de regulamentação específica no presente artigo.
2. A execução de obras de edificação sujeitas a comunicação prévia deve cumprir as normas legais e regulamentares aplicáveis, obedecendo ainda aos seguintes requisitos e condições:
 - a) As obras a executar devem ser, exclusivamente, as constantes dos projectos apresentados e as que tenham sido objecto de alteração ao abrigo do disposto no artigo 83.º Regime Jurídico da Urbanização e Edificação;
 - b) O prazo para a execução das obras de edificação deverá ser o previsto na calendarização apresentada;
 - c) O apresentante e demais interessados devem dar cumprimento integral às condições impostas pelas entidades exteriores que tenham sido objecto de consulta no âmbito do procedimento;
 - d) O apresentante e os técnicos autores dos projectos devem garantir a adequada inserção da obra no ambiente urbano ou na beleza das paisagens e salvaguardar a estética das povoações;
 - e) O apresentante deve cumprir o disposto no regime jurídico da gestão de resíduos de construção e demolição e a demais legislação aplicável em matéria de execução de obras e trabalhos.
3. Sem prejuízo das prorrogações de prazo legalmente admitidas, o prazo de execução das obras de edificação sujeitas a comunicação prévia previsto na calendarização apresentada não pode ultrapassar os três anos, caso em que se considera o prazo reduzido ao presente limite temporal.
4. As condições previstas nos números anteriores podem, oficiosamente ou a requerimento do interessado, ser objecto de alteração ou aditamento por decisão do Presidente da Câmara Municipal



MUNICÍPIO DE PEDRÓGÃO GRANDE
CÂMARA MUNICIPAL

se se entender que tais condições são manifestamente desadequadas dada a natureza e dimensão das obras a executar, podendo ainda ser ordenadas as medidas de tutela da legalidade urbanísticas previstas no presente regulamento e no Regime Jurídico da Urbanização e Edificação.

Artigo 22.º

Obras de urbanização

1. À execução de obras de urbanização que se enquadrem no regime legal da comunicação prévia aplica-se o regime legal das obras de urbanização previsto no Regime Jurídico da Urbanização e Edificação com as necessárias adaptações, em tudo o que não for objecto de regulamentação específica no presente artigo.
2. A execução de obras de urbanização sujeitas a comunicação prévia deve cumprir as normas legais e regulamentares aplicáveis, obedecendo ainda aos seguintes requisitos e condições:
 - a) As obras de urbanização a executar devem ser as constantes dos projectos apresentados e as que tenham sido objecto de alteração ao abrigo do disposto no artigo 48.º e no artigo 83.º Regime Jurídico da Urbanização e Edificação;
 - b) O prazo para a execução das obras de urbanização deverá ser o previsto na calendarização apresentada;
 - c) O montante da caução devida deverá ser igual ao valor resultante da soma dos valores globais de todos os orçamentos referentes à execução da totalidade dos projectos de obras de urbanização acrescido de 5% daquele valor destinado a remunerar encargos de administração, caso se mostre necessário aplicar o disposto nos artigos 84.º e 85.º do Regime Jurídico da Urbanização e Edificação;
 - d) Quando a execução das obras de urbanização envolva, em virtude de disposição legal ou regulamentar ou por força de convenção, a celebração de um contrato de urbanização, os trabalhos não poderão ser iniciados sem que ocorra a sua assinatura;
 - e) O apresentante e demais interessados devem dar cumprimento integral às condições impostas pelas entidades exteriores que tenham sido objecto de consulta no âmbito do procedimento;
 - f) O apresentante e os técnicos autores dos projectos devem garantir a adequada inserção da obra



MUNICÍPIO DE PEDRÓGÃO GRANDE
CÂMARA MUNICIPAL

no ambiente urbano ou na beleza das paisagens e salvaguardar a estética das povoações.

g) O apresentante deve cumprir o disposto no regime jurídico da gestão de resíduos de construção e demolição e a demais legislação aplicável em matéria de execução de obras e trabalhos.

3. Sem prejuízo das prorrogações de prazo legalmente admitidas, o prazo de execução das obras de edificação sujeitas a comunicação prévia previsto na calendarização apresentada não pode ultrapassar os três anos, caso em que se considera o prazo reduzido ao presente limite temporal.

4. As condições previstas nos números anteriores podem, oficiosamente ou a requerimento do interessado, ser objecto de alteração casuística por decisão do Presidente da Câmara Municipal, se se entender que tais condições são manifestamente desadequadas dada a natureza e dimensão das obras a executar, podendo ainda ser ordenadas as medidas de tutela da legalidade urbanísticas previstas no presente Regulamento e no Regime Jurídico da Urbanização e Edificação.

5. A comunicação prévia de obras urbanização deve ser instruída, para além dos elementos previstos nas portarias regulamentares e demais legislação aplicável, com o documento comprovativo da prestação de caução a que se alude na alínea c) do presente artigo.

SECÇÃO III

Operações de loteamento e equiparadas

Artigo 23.º

Sujeição a discussão pública

1. A aprovação final de operações de loteamento e suas alterações deverá ser objecto de consulta pública sempre que se preveja no projecto da operação de loteamento que seja excedido algum dos seguintes limites legais:

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

2. A operação de loteamento que não exceda algum dos limites previstos no número anterior



MUNICÍPIO DE PEDRÓGÃO GRANDE
CÂMARA MUNICIPAL

encontra-se dispensada de prévia sujeição a consulta pública.

3. Para efeitos da aplicação do disposto no presente artigo, a planta de síntese de qualquer projecto de loteamento deve fazer referência à área total de intervenção, ao número total de fogos previstos e à população existente no aglomerado urbano no qual se insere a pretensão de acordo com o último censo e ao aumento de população previsto com a operação de loteamento.

Artigo 24.º

Procedimento de consulta pública

1. Nas situações em que não haja dispensa de consulta pública, a aprovação final do pedido de licenciamento de operação de loteamento deverá ser precedida de um período de consulta pública, a efectuar nos termos do disposto no presente artigo.

2. Encontrando-se o pedido devidamente instruído, inexistindo fundamentos para rejeição liminar e após a junção ao processo administrativo dos pareceres e informações emitidos pelos serviços técnicos municipais e pelas entidades exteriores ao município, deverá promover-se a consulta pública por um prazo de 15 dias úteis.

3. A consulta pública tem por objecto o projecto de loteamento e todos os documentos que integram o processo administrativo, podendo os interessados, no prazo previsto no número anterior, consultar o processo e entregar as suas reclamações, observações ou sugestões, por escrito, no local indicado no respectivo edital ou no *website* da autarquia.

4. A consulta pública será anunciada através de edital a afixar nos locais do estilo e no *website* da autarquia.

Artigo 25.º

Alterações à operação de loteamento

1. O pedido de alteração da licença de operação de loteamento implica, para o requerente, a obrigação de instruir o pedido de alteração com a identificação de todos os proprietários de prédios e fracções autónomas localizados na área objecto da operação de loteamento, bem como a residência



MUNICÍPIO DE PEDRÓGÃO GRANDE
CÂMARA MUNICIPAL

ou sede dos mesmos, e com documento comprovativo dessa qualidade emitido pela conservatória do registo predial competente, para efeitos da sua notificação para pronúncia, sem prejuízo do disposto no n.º 3 do presente artigo.

2. A alteração da licença de loteamento não pode ser aprovada sem que os proprietários de prédios e fracções autónomas localizados na área objecto da operação de loteamento sejam notificados, pelo gestor do procedimento, por via postal com aviso de recepção, para deduzirem oposição, querendo, sobre a alteração pretendida no prazo de 10 dias úteis, podendo, dentro do mesmo prazo, consultar o processo.

3. Se os notificandos forem desconhecidos e não puderem ser identificados nos termos do n.º 1, bem como nos casos em que o número de interessados seja superior a 20, os interessados serão notificados por edital a afixar nos locais do estilo, na área objecto da operação de loteamento e no *website* da autarquia.

Artigo 26.º

Obrigação de afectação

1. Os projectos de operações de loteamento e as demais operações urbanísticas que causem impacto relevante ou semelhante a uma operação de loteamento, nos termos previstos no presente regulamento, devem prever áreas destinadas à implantação de espaços verdes e de utilização colectiva, infra-estruturas viárias e equipamentos.

2. Às operações urbanísticas que causem impacto relevante ou semelhante a uma operação de loteamento aplica-se, com as devidas adaptações, o disposto nos artigos 41.º a 47.º do Regime Jurídico da Urbanização e Edificação.

Artigo 27.º

Obrigação de cedência

1. O proprietário e os demais titulares de direitos reais sobre o prédio a lotear ou objecto de operação urbanística com impacto relevante ou semelhante a uma operação de loteamento deverão ceder



MUNICÍPIO DE PEDRÓGÃO GRANDE
CÂMARA MUNICIPAL

gratuitamente ao município as parcelas para implantação de espaços verdes públicos e equipamentos de utilização colectiva e as infra-estruturas que, de acordo com a lei e a licença ou comunicação prévia, devam integrar o domínio municipal.

2. Consideram-se operações urbanísticas com impacto relevante ou semelhante a uma operação de loteamento, ficando sujeitas a cedências e compensações, em termos análogos às operações de loteamento:

- a) As obras de edificação que impliquem a execução de uma área bruta de construção superior a 2 000 m², destinada, isolada ou cumulativamente, a habitação, comércio, serviços ou armazenagem;
- b) As obras de edificação que impliquem a execução de uma área bruta de construção superior a 3 000 m², destinada a equipamentos privados, designadamente, estabelecimentos de ensino, estabelecimentos de saúde ou apoio social;
- c) As obras de edificação que impliquem a execução de uma área bruta de construção superior a 2 000 m² na sequência de ampliação de uma edificação existente e as alterações do uso em área superior a 500 m²;
- d) As demais operações urbanísticas susceptíveis de constituir, comprovadamente, uma sobrecarga inoportável para as infra-estruturas ou serviços gerais existentes ou implicar para o município, a construção ou manutenção de equipamentos, a realização de trabalhos ou a prestação de serviços por este não previstos, designadamente quanto a arruamentos e redes de abastecimento de água, de energia eléctrica ou de saneamento.

3. Consideram-se, ainda, operações urbanísticas com impacto relevante ou semelhante a uma operação de loteamento, ficando sujeitas a cedências e compensações, em termos análogos às operações de loteamento, as obras de construção de edifícios contíguos e funcionalmente ligados entre si, quando se enquadrem em uma das seguintes situações:

- a) Um dos edifícios disponha de mais do que uma caixa de escadas de acesso comum a fracções ou unidades de utilização independentes;
- b) Um dos edifícios disponha de mais de duas fracções ou unidades de utilização independentes com acesso directo a partir do espaço exterior com excepção das destinadas a estacionamento



MUNICÍPIO DE PEDRÓGÃO GRANDE
CÂMARA MUNICIPAL

automóvel.

4. As parcelas de terreno cedidas ao município ao abrigo do presente artigo integram-se automaticamente no domínio público municipal com a emissão do alvará, ou nas situações sujeitas a comunicação prévia, através de instrumento próprio a realizar pelo notário privativo do município.

5. A câmara municipal deve deliberar, no prazo máximo de 20 dias contados a partir da entrega da comunicação e demais elementos instrutórios necessários à tomada de decisão, sobre a definição das parcelas a afectar ao domínio público e privado do município.

Artigo 28.º

Ausência de cedências

1. Se o prédio a lotear ou objecto de operação urbanística com impacto relevante ou semelhante a uma operação de loteamento já estiver servido pelas infra-estruturas urbanísticas destinadas a servir directamente os espaços urbanos ou as edificações, designadamente arruamentos viários e pedonais, redes de esgoto e de abastecimento de água, electricidade, gás e telecomunicações, e ainda espaços verdes ou outros espaços de utilização colectiva, não há lugar a cedências para esses fins, ficando, no entanto, o proprietário e os demais titulares de direitos reais, obrigados ao pagamento de uma compensação ao município.

2. Também não haverá lugar a qualquer cedência para os fins previstos no número anterior, ficando o proprietário e os demais titulares de direitos reais obrigado ao pagamento de uma compensação ao município, quando não se justificar a localização de qualquer equipamento ou espaço verde público nos prédios a lotear ou objecto de operação urbanística com impacto relevante ou semelhante a uma operação de loteamento ou quando as áreas necessárias para esse efeito ficarem no domínio privado sujeitos ao regime da propriedade horizontal.



MUNICÍPIO DE PEDRÓGÃO GRANDE
CÂMARA MUNICIPAL

CAPITULO IV

Taxas Urbanísticas

Artigo 29.º

Aplicação subsidiária

Às taxas urbanísticas previstas no presente capítulo aplica-se subsidiariamente, na falta de regulamentação específica prevista no Regime Jurídico da Urbanização e Edificação, o disposto no regulamento geral de taxas municipais.

Artigo 30.º

Liquidação das taxas urbanísticas

1. A liquidação das taxas urbanísticas é feita pelos serviços municipais, mediante solicitação do interessado, podendo ocorrer a autoliquidação sempre que normas legais ou regulamentares expressamente a prevejam.
2. As taxas devidas pela realização de infra-estruturas urbanísticas e as devidas a título de compensação pela ausência de cedências são objecto de autoliquidação quando estejam em causa operações urbanísticas sujeitas ao regime da comunicação prévia e sempre que o requerente pretenda ver reconhecido a seu favor a existência de um acto tácito de deferimento.
3. À concessão tácita de licenças, autorizações e de outros actos administrativos previstos no Regime Jurídico da Urbanização e Edificação é aplicável o disposto nas tabelas de taxas anexas não podendo, em qualquer caso, as quantias liquidadas exceder os valores previstos para a prática de acto expreso de igual conteúdo.

Artigo 31.º

Pagamento por documento de cobrança

1. O pagamento das compensações, das taxas pela realização de infra-estruturas e das taxas devidas pela emissão de alvarás, quando objecto de deferimento expreso, deverá ser efectuado até



MUNICÍPIO DE PEDRÓGÃO GRANDE
CÂMARA MUNICIPAL

ao momento da entrega ao interessado do alvará ou outro título que ateste a existência do acto ou, na falta de título, no prazo de dez dias contados da notificação do deferimento.

2. O pagamento das taxas a que se alude no número anterior deverá ser pago mediante documento de cobrança emitido pelo sistema informático, o qual deve ser enviado ao interessado com a notificação do deferimento do pedido e no qual seja indicado o valor da liquidação, a base de incidência com referência ao disposto no presente regulamento, os meios de pagamento e de defesa para reagir contra a liquidação.

Artigo 32.º

Pagamento por autoliquidação

1 - O pagamento das taxas que sejam objecto de autoliquidação deve ser efectuado em momento prévio ao início dos trabalhos, da utilização ou à realização das demais operações urbanísticas, sob pena de, consoante os casos, serem desencadeados os procedimentos de tutela da legalidade urbanística previstos na lei e no presente regulamento ou os meios de cobrança coerciva previstos no Código de Procedimento e Processo Tributário.

2 - O pagamento por autoliquidação apenas pode ser efectuado por transferência ou depósito em instituição de crédito à ordem do município que for indicada e publicitada no *website* e na tesouraria do município, devendo ser junto através do sistema informático o documento comprovativo do pagamento conjuntamente com o preenchimento de uma declaração justificativa e discriminativa da quantia liquidada.

3 - Em alternativa ao pagamento a que se alude no número anterior o interessado pode provar que se encontra garantido o pagamento da quantia mediante prestação por montante indeterminado ou pelo montante previsto no presente regulamento, mediante a junção através do sistema informático de documento comprovativo da caução prestada conjuntamente com o preenchimento de uma declaração justificativa e discriminativa da quantia liquidada.

Artigo 33.º



MUNICÍPIO DE PEDRÓGÃO GRANDE
CÂMARA MUNICIPAL

Dação e pagamento em prestações

1 - As taxas pela realização de infra-estruturas urbanística e as compensações podem ser pagas através de dação em cumprimento mediante deliberação favorável da câmara municipal, caso tal seja compatível com o interesse público.

2 - Mediante deliberação favorável da câmara municipal ou decisão do órgão a quem a competência for delegada ou subdelegada, as taxas urbanísticas devidas podem ser pagas em prestações, desde que aceites as seguintes condições:

- a) O prazo para o pagamento integral não poderá exceder o prazo fixado para a realização da operação urbanística fixado no respectivo alvará ou na comunicação prévia, nem prolongar-se para além da data posterior à da emissão do alvará de utilização ou da recepção provisória das obras de urbanização, consoante os casos;
- b) Tratando-se de procedimento de licenciamento, a primeira prestação será liquidada com a emissão do respectivo alvará e, tratando-se de procedimento de comunicação prévia, a primeira prestação será liquidada no prazo de 10 dias após a comunicação do deferimento do pagamento em prestações, não podendo o requerente iniciar a obra sem o pagamento da primeira prestação;
- c) Deverá ser prestada caução sobre os valores em dívida e a falta de pagamento de qualquer das prestações nos prazos acordados implicará o vencimento imediato de todas as prestações em dívida, acrescidas de juros de mora à taxa legal em vigor e o accionamento da caução prestada.

Artigo 34.º

Taxa pela apreciação de pedidos

1. A taxa pela apreciação de pedidos é devida pela prática de actos administrativos e de outros actos instrumentais previstos no presente regulamento e no Regime Jurídico da Urbanização e Edificação, sendo dirigida à compensação dos custos administrativos inerentes à apreciação de pedidos e requerimentos.

2. Encontra-se sujeita ao pagamento de taxa pela apreciação de pedidos a apreciação de pedidos de informação prévia, de licença administrativa, de autorização de utilização e de comunicação prévia e



MUNICÍPIO DE PEDRÓGÃO GRANDE
CÂMARA MUNICIPAL

quaisquer outros a que haja lugar no âmbito das situações contempladas pelo presente regulamento e no Regime Jurídico da Urbanização e Edificação.

3. A taxa pela apreciação de pedidos, quando incida sobre operações de loteamento e obras de edificação, é composta por uma parte fixa e uma parte variável em função da complexidade da apreciação de acordo com os usos e a área bruta de construção contemplada na operação urbanística em apreciação.

4. A taxa pela apreciação de operações urbanísticas é reduzida a metade tratando-se de pedido de informação prévia ou de pedido de renovação de licença ou comunicação prévia que entretanto haja caducado, desde que o novo requerimento seja apresentado no prazo de 18 meses a contar da data de caducidade e o pedido de redução seja formulado no respectivo requerimento.

5. A taxa pela apreciação de operações urbanísticas é devida pela entidade que subscrever o respectivo requerimento e não é objecto de restituição em caso de alteração superveniente do requerente.

6. A taxa pela apreciação de operações urbanísticas possui o valor resultante da tabela de taxas que constitui o Anexo I ao presente regulamento, a qual procede à adequação e à classificação dos actos de acordo com os custos administrativos que lhes estão inerentes.

Artigo 35.º

Taxa pela realização de infra-estruturas urbanísticas

1. A taxa pela realização de infra-estruturas urbanísticas é devida pela realização de operações urbanísticas, sendo dirigida a servir de contrapartida pelos custos de realização, manutenção ou reforço de infra-estruturas urbanísticas inerentes à realização de operações urbanísticas.

2. Encontra-se sujeita ao pagamento de taxa de infra-estruturas urbanísticas a prática de actos que determinem nos termos do Regime Jurídico da Urbanização e Edificação:

a) O deferimento do pedido de licença administrativa de loteamento, de licença administrativa de obras de construção ou ampliação em área não abrangida por operação de loteamento e a prática de acto tácito favorável que produza efeitos análogos aos actos expressos previstos na presente alínea;



MUNICÍPIO DE PEDRÓGÃO GRANDE
CÂMARA MUNICIPAL

- b) A admissão da comunicação prévia de operação de loteamento, obras de construção ou ampliação em área não abrangida por operação de loteamento.
3. A taxa pela realização de infra-estruturas urbanísticas possui o valor resultante da fórmula de cálculo expressa no anexo no Anexo I-A ao presente regulamento, o qual procede à adequação dos valores de acordo com os custos que lhes estão inerentes
4. O valor da taxa pela realização de infra-estruturas urbanísticas é objecto de isenção ou redução proporcional ao valor do encargo que o interessado se disponha a suportar na realização, manutenção ou reforço de infra-estruturas ou serviços gerais em sede de reapreciação do projecto de decisão do indeferimento do pedido de licença administrativa.
5. A assunção da obrigação prevista no número anterior implica a celebração de um contrato que regule as obrigações do requerente e a prestação de uma caução adequada a favor do Município mediante garantia bancária autónoma à primeira solicitação, depósito em dinheiro, seguro-caução, ou garantia real sobre bens imóveis.
6. A taxa pela realização de infra-estruturas urbanísticas não é devida tratando-se de renovação de licença ou comunicação prévia que, entretanto, haja caducado, desde que seja junto ao pedido de renovação comprovativo do seu pagamento no âmbito do procedimento anterior.

Artigo 36.º

Compensações

1. A compensação é devida pela ausência de cedências ao domínio público municipal de parcelas para implantação de espaços verdes públicos e equipamentos de utilização colectiva e as infra-estruturas, sendo dirigida a servir de contrapartida pelo valor das parcelas que em abstracto deveriam ser objecto de cedência.
2. A compensação a efectuar poderá ser paga em numerário ou em espécie, caso em que será efectuada através da cedência de parcelas de terrenos susceptíveis de serem urbanizadas ou de outros imóveis considerados de interesse pelo município, os quais serão integrados no seu domínio privado.



MUNICÍPIO DE PEDRÓGÃO GRANDE
CÂMARA MUNICIPAL

3. O valor da compensação em numerário a pagar ao município pelo requerente será determinado de em função da localização da operação urbanística que determinou a compensação e de acordo com o estabelecido no Anexo I-B ao presente regulamento.

4. A compensação não será devida nos casos de renovação de licença ou de comunicação prévia que haja caducado, desde que seja junto ao pedido de renovação o comprovativo do seu pagamento no âmbito do procedimento anterior.

CAPITULO V

Fiscalização e sanções

Secção II

Tutela da legalidade

Artigo 37.º

Fiscalização

1. A fiscalização do cumprimento do presente regulamento é da competência dos respectivos serviços municipais e de outras autoridades com competência atribuída por lei.
2. À fiscalização do cumprimento do presente Regulamento aplica-se, com as necessárias adaptações, o disposto nos artigos 93.º a 96.º do Regime Jurídico da Urbanização e Edificação.

Artigo 38.º

Iniciativa

1. Os particulares, os serviços municipais e de outras autoridades com competência atribuída por lei, podem requerer ou propor o desencadear de procedimentos administrativos tendentes à adopção de medidas de tutela da legalidade urbanística previstos no presente regulamento e no Regime Jurídico da Urbanização e Edificação.
2. O Presidente da Câmara Municipal pode, oficiosamente ou a requerimento dos interessados,



MUNICÍPIO DE PEDRÓGÃO GRANDE
CÂMARA MUNICIPAL

desencadear os procedimentos administrativos tendentes à adopção de medidas de tutela da legalidade urbanística previstos no presente regulamento e no Regime Jurídico da Urbanização e Edificação.

Artigo 39.º

Ordem de legalização

1. O Presidente da Câmara Municipal pode, quando for caso disso, ordenar ao respectivo proprietário ou ao particular com legitimidade para efectuar o pedido de licença ou apresentar a respectiva comunicação prévia, por ordem de quem decorriam as obras objecto do embargo ou foram executadas as obras ilegais, que efectue o respectivo pedido de legalização, fixando um prazo razoável para o efeito tendo em conta a complexidade da obra.
2. A ordem de legalização é antecedida de audição do interessado, que dispõe de 15 dias a contar da data da sua notificação para se pronunciar sobre o conteúdo da mesma ou para dar início espontaneamente ao procedimento ou a procedimentos legais que permitam a conformação da obra com as disposições legais e regulamentares aplicáveis.
3. Decorrido o prazo referido no n.º 1 sem que a ordem de legalização da obra se mostre cumprida, o Presidente da Câmara Municipal pode determinar a execução de trabalhos de correcção ou alteração, a demolição da obra ou a reposição do terreno por conta do infractor nos termos previstos no Regime Jurídico da Urbanização e Edificação.

Artigo 40.º

Actos inválidos e inexistentes

1. A licença administrativa, a admissão de comunicação prévia ou a autorização de utilização podem ser declaradas nulas no prazo máximo de dez anos contados da data da sua prática ou formação e só podem ser revogadas expressamente nos termos estabelecidos na lei para os actos constitutivos de direitos, não sendo admissível a sua simples revogação implícita pelo indeferimento intempestivo do pedido ou pela prática de outro acto incompatível com os respectivos efeitos.



MUNICÍPIO DE PEDRÓGÃO GRANDE
CÂMARA MUNICIPAL

2. Com o início do procedimento tendente à revogação com fundamento em invalidade ou declaração de nulidade de licença administrativa ou da admissão de comunicação prévia, pode o Presidente da Câmara Municipal ordenar o embargo das obras que ainda decorram nos termos dos artigos 102.º e seguintes do Regime Jurídico da Urbanização e Edificação.

3. A revogação, declaração de nulidade ou inexistência dos actos previstos no n.º 1 é antecedida de audição do interessado, que dispõe de 15 dias a contar da data da sua notificação para se pronunciar sobre o conteúdo da mesma ou para dar início ao procedimento ou procedimentos legais que permitam a conformação da obra com as disposições legais e regulamentares aplicáveis.

Artigo 41.º

Suspensão do procedimento

1. Os procedimentos administrativos tendentes à adopção de medidas de tutela da legalidade urbanística previstos no presente regulamento e no Regime Jurídico da Urbanização e Edificação poderão ser suspensos, nos termos do artigo 31.º do Código de Procedimento Administrativo, por decisão do Presidente da Câmara Municipal.

2. A suspensão a que se alude no número anterior poderá ter lugar ainda que se conclua que a obra é insusceptível de ser licenciada ou objecto de comunicação prévia, se for possível assegurar a sua conformidade com as disposições legais e regulamentares que lhe são aplicáveis, mediante a aprovação ou alteração de um plano municipal de ordenamento do território ou da alteração das condições de construção previstas em operação de loteamento aprovada e ocorra a invocação, em sede de audiência do interessado, de interesses públicos de excepcional relevo que aconselhem a manutenção da obra executada.

Secção II

Contra-ordenações

Artigo 42.º



MUNICÍPIO DE PEDRÓGÃO GRANDE
CÂMARA MUNICIPAL

Competência

1. A competência para determinar a instauração de processos de contra-ordenação para aplicar as respectivas coimas e eventuais sanções acessórias pertence ao Presidente da Câmara Municipal, podendo a mesma ser delegada em qualquer um dos membros da câmara.
2. A tramitação processual obedece ao disposto no regime geral das infracções tributárias sempre que estejam em causa infracções a normas reguladoras de prestações tributárias e, no que respeita às restantes infracções, ao regime geral das contra ordenações e coimas.

Artigo 43.º

Contra-ordenações

1 -Sem prejuízo da responsabilidade civil, criminal ou disciplinar que ao caso couber, são puníveis como contra-ordenação:

- a) A falta de pagamento atempado das taxas urbanísticas que sejam devidas nos termos do presente regulamento;
- b) A não entrega ou a prestação de falsas declarações na ficha de liquidação de taxa pela apreciação de operações urbanísticas;
- c) O incumprimento dos deveres de comunicação aos serviços municipais de fiscalização do início de obras, nos termos previstos no presente regulamento;
- d) O incumprimento de quaisquer outras obrigações previstas no presente regulamento não referidas nas alíneas anteriores;

2 -As contra-ordenações previstas nas alíneas a) e b) do n.º 1 do presente artigo qualificam-se, para efeitos da tramitação processual a adoptar, como infracções a normas reguladoras de prestações tributárias.

3 - A contra-ordenação prevista na alínea a) do n.º 1 do presente artigo é punível com coima variável entre 10% e metade da prestação em falta quando praticada a título de negligência, sendo estes limites elevados para o dobro sempre que o infractor seja pessoa colectiva.

4 - A contra-ordenação prevista na alínea b) do n.º 1 do presente artigo é punível com coima variável



MUNICÍPIO DE PEDRÓGÃO GRANDE
CÂMARA MUNICIPAL

entre metade e dez vezes a retribuição mínima mensal garantida, sendo estes limites elevados para o dobro sempre que o infractor seja pessoa colectiva.

5 – As contra-ordenações previstas nas alíneas c) e d) n.º 1 do presente artigo são puníveis com coima graduada entre uma vez e vinte vezes a retribuição mínima mensal garantida, sendo estes limites elevados para o dobro sempre que o infractor seja pessoa colectiva.

Artigo 44.º

Retribuição mínima mensal garantida

Para efeitos do disposto no presente regulamento entende-se por retribuição mínima mensal garantida o valor da retribuição mínima mensal garantida para as pessoas singulares, nos termos previstos na legislação em vigor que regule o salário mínimo no ano em que foi praticada a infracção.

Artigo 45.º

Punibilidade da tentativa e da negligência

A tentativa e a negligência são puníveis nos termos da legislação em vigor.

Artigo 46.º

Medida da coima

- 1 - A determinação da medida da coima far-se-á de acordo com os critérios estabelecidos na lei geral.
- 2 - Sem prejuízo dos limites máximos permitidos na lei, os limites máximos e mínimos das contra-ordenações previstas no presente regulamento serão elevadas para o dobro sempre que a infracção provoque graves prejuízos para a segurança das pessoas, saúde pública e património público ou privado.
- 3 - A coima deverá sempre exceder o benefício económico que o agente retirou da prática da contra-ordenação.

Artigo 47.º



MUNICÍPIO DE PEDRÓGÃO GRANDE
CÂMARA MUNICIPAL

Sanções acessórias

1 - Conjuntamente com a coima prevista para o tipo legal de contra-ordenação, pode ser aplicada ao infractor, em função da gravidade da infracção, uma das seguintes sanções acessórias:

- a) Apreensão dos bens que tenham sido utilizados como instrumento da infracção e que sejam propriedade do agente;
- b) Interdição de exercício no município, de profissão ou actividades conexas com a infracção praticada;
- c) Privação do direito a subsídio ou benefício outorgados pela Câmara Municipal;
- d) Privação do direito de participar em arrematações ou concursos públicos promovidos pela Câmara Municipal;
- e) Encerramento do estabelecimento cujo funcionamento esteja sujeito a autorização ou licença de autoridade administrativa;
- f) Suspensão de autorizações, licenças e alvarás concedidos pelo município.

2 - As sanções referidas nas alíneas b) a f) do número anterior terão a duração máxima de dois anos, que se contarão a partir da definitividade ou trânsito em julgado da decisão condenatória.



MUNICÍPIO DE PEDRÓGÃO GRANDE
CÂMARA MUNICIPAL

CAPITULO VI

Disposições finais e transitórias

Artigo 48.º

Licenciamentos industriais

Nos procedimentos de licenciamento industrial no qual o município seja a entidade coordenadora:

- a) 15 % da taxa devida pela realização de vistorias a estabelecimentos industriais será destinado às entidades públicas que intervêm nos actos de vistoria a estabelecimentos industriais;
- b) 5 % da taxa devida pela realização de registo de estabelecimentos industriais será destinado à entidade responsável pela plataforma de interoperabilidade.

Artigo 49.º

Fundamentação económico-financeira

A fundamentação económico-financeira do valor das taxas, de acordo com o artigo 8.º da Lei n.º 53-E/2006, de 29 de Dezembro, consta do Anexo III ao presente Regulamento, dele fazendo parte integrante.

Artigo 50.º

Revisões e alterações

1. O presente regulamento deverá ser objecto de revisão de quatro em quatro anos, como o propósito de verificar a correspondência entre o valor das taxas municipais e o custo ou valor das prestações tributadas e a justificação das isenções em vigor.
2. A alteração do valor das taxas urbanísticas que seja feita de acordo com critérios diferentes dos referidos no número e no artigo seguinte exige uma modificação do presente regulamento, que deverá ser acompanhada da justificação económico-financeira prevista no regime geral das taxas das autarquias locais e da fundamentação exigida no Regime Jurídico da Urbanização e Edificação.
3. A criação ou modificação de isenções, totais ou parciais, das taxas urbanísticas exige modificação



MUNICÍPIO DE PEDRÓGÃO GRANDE
CÂMARA MUNICIPAL

do presente regulamento que seja acompanhada da fundamentação prevista na alínea d) do n.º 2 do artigo 8º do Regime Geral das Taxas das Autarquias Locais.

4. A criação ou modificação de isenções, totais ou parciais, das taxas urbanísticas pode inserir-se no âmbito da aprovação de um plano municipal de ordenamento do território que contemple formas de perequação compensatória dos benefícios e encargos não previstas na justificação económico-financeira que presidiu à elaboração do presente regulamento.

Artigo 51.º

Actualizações

1. O valor das taxas municipais pode ser actualizado anualmente, em correspondência com a taxa de inflação, por ocasião da aprovação do orçamento municipal, procedendo-se à publicitação da nova tabela em conformidade com o disposto no artigo seguinte.
2. A actualização ou alteração de valor referida no número anterior deve ser feita com arredondamento à dezena de cêntimos.
3. O Presidente da Câmara Municipal pode fazer aprovar por simples despacho, em face da existência de alterações legislativas ou regulamentares supervenientes à entrada em vigor do presente regulamento, tabelas de equiparação e de actualização da legislação legal e regulamentar enunciada e referida no Anexo I.

Artigo 52.º

Publicidade

O presente regulamento, incluindo os anexos que o integram, bem como todas as alterações ou actualizações que se lhe introduzam, é objecto de publicação na página electrónica do município e encontra-se sujeito às demais formas de publicidade exigidas por lei.

Artigo 53.º

Norma revogatória



MUNICÍPIO DE PEDRÓGÃO GRANDE
CÂMARA MUNICIPAL

Com a entrada em vigor do presente regulamento consideram-se revogados todos os regulamentos e posturas municipais aprovados pelos órgãos do município em matéria de urbanização e edificação e que regulem as relações jurídico-tributárias geradoras da obrigação de pagamento de taxas pela realização de operações urbanísticas, bem como os despachos internos de orientação que com ele estejam em contradição.

Artigo 54.º

Normas transitórias

1. O presente regulamento não é aplicável aos requerimentos que derem entrada nos serviços do município antes da sua entrada em vigor.
2. A requerimento do interessado, o Presidente da Câmara Municipal pode autorizar que aos procedimentos em curso à data de entrada em vigor se aplique o regime constante do presente regulamento.

Artigo 55.º

Entrada em vigor

O presente regulamento entra em vigor no dia 30 de Abril de 2010.



MUNICÍPIO DE PEDRÓGÃO GRANDE
CÂMARA MUNICIPAL

ANEXO I

TABELA DE TAXAS URBANÍSTICAS

Código	Descrição	Taxas	
		Valor	Base
	CAPITULO I	-	-
	Taxas pela apreciação de pedidos	-	-
	1. Taxa devida pela apreciação de pedidos:	-	-
	1.1. Operações de loteamento com discussão pública	506,20	Acto
	1.2. Operações de loteamento sem discussão pública	295,29	Acto
	1.3. Obras de edificação	126,55	Acto
	1.4. Obras de demolição	103,77	Acto
	1.5. Obras de urbanização	467,39	Acto
	1.6. Operações de destaque	132,46	Acto
	1.7. Trabalhos de remodelação dos terrenos	132,46	Acto
	1.8. Constituição e alteração de propriedade horizontal	34,59	Acto
	1.9. Utilização de edifícios ou das suas fracções	97,87	Acto
	1.10. Alterações à utilização de edifícios ou das suas fracções	97,87	Acto
	1.11. Autorização de localização	97,87	Acto
	1.12. Prorrogações de prazo	97,87	Acto
	1.13. Prestação de caução	97,87	Acto
	1.14. Recepção provisória e definitiva de obras de urbanização	895,98	Acto
	1.15. Classificação de empreendimentos turísticos	97,87	Acto
	1.16. Registo de estabelecimento industrial	97,87	Acto
	1.17. Registo de alojamento local	97,87	Acto
	1.18. Averbamentos em matéria de urbanização e edificação	18,56	Acto
	1.19. Vistoria para marcação de alinhamentos	139,21	Acto
	1.20. Depósito da ficha técnica de habitação	9,28	Acto
	1.21. Operações e outros pedidos não previstos nos números anteriores	67,49	Acto
	1.22. Parte variável a acrescentar à taxas prevista em 1.1. e 1.2.:	-	-
	1.22.1. Por área bruta de construção afecta a habitação prevista na operação de loteamento ou objecto de ampliação em sede de alteração	1,27	m2
	1.22.2. Por área bruta de construção afecta a outro uso que não habitação prevista na operação de loteamento ou objecto de ampliação em sede de alteração	1,69	m2
	1.23. Parte variável a acrescentar às taxas previstas de 1.3. :	-	-
	1.23.1. Por área bruta de construção, reconstrução, ampliação de edificações afectas a habitação	1,01	m2



MUNICÍPIO DE PEDRÓGÃO GRANDE
CÂMARA MUNICIPAL

1.23.2. Por área bruta de construção, reconstrução, ampliação de edificações afectas a outro uso que não habitação	1,43	m2
1.24. Parte variável a acrescentar às taxas previstas de 1.8. a 1.10. :	-	-
1.24.1. Por área bruta de utilização afecta a habitação objecto de apreciação sempre que seja obrigatório a realização de vistoria	0,42	m2
1.24.2. Por área bruta de utilização afecta a outro uso que não habitação objecto de apreciação sempre que seja obrigatório a realização de vistoria	0,51	m2
CAPITULO II	-	-
Taxas pelo deferimento de pedidos	-	-
2. Taxa devida pelo deferimento:	-	-
2.1. Emissão de autos, alvarás e efectivação de averbamento e registos em matéria de urbanização e edificação	59,06	Acto
2.2. Informações escritas em matéria de urbanização e edificação	69,18	Acto
2.3. Realização de infra-estruturas urbanísticas	Anexo I-A	Acto
2.4. Compensações Urbanísticas	Anexo I-B	Acto



MUNICÍPIO DE PEDRÓGÃO GRANDE
CÂMARA MUNICIPAL

ANEXO I-A

TAXA PELA REALIZAÇÃO DE INFRA-ESTRUTURAS URBANÍSTICAS

A taxa devida pela realização, manutenção e reforço de infra-estruturas urbanísticas, corresponde à contrapartida pelo investimento municipal na realização e manutenção das infra-estruturas gerais e equipamentos, e é fixada em função do montante previsto no programa plurianual de investimentos municipais, tendo ainda em conta a utilização e a tipologia das edificações, sua localização em áreas geográficas diferenciadas, em função da área a construir, de acordo com a fórmula seguinte:

$$\text{TRIU} = M1 \times K1 \times K2 \times K3 \times K4$$

- a) TRIU - Valor da taxa devida ao Município (em euros) pelo investimento municipal na realização, reforço e manutenção das infra-estruturas urbanísticas.
- b) M1 – Área de construção nova ou objecto de ampliação (em metros quadrados).
- c) K1 - Valor da TRIU por metro quadrado, calculado com base no programa plurianual de investimentos municipais, de acordo com a seguinte fórmula:

$$K1 = (\beta1 / \beta2) \times \beta3$$

- c.1) $\beta1$ – Corresponde ao valor da amortização anual do investimento municipal na realização, reforço e manutenção de infra-estruturas; o cálculo deste valor baseou-se no PPI realizado no ano mais coerente com a realidade das Câmaras Municipais envolvidas neste estudo e num prazo médio de vida útil dos investimentos municipais realizados nesse ano (PPI / anos vida útil).
- c.2) $\beta2$ – Área total de construção nova ou ampliação (em metros quadrados) realizado no ano mais coerente com a realidade das Câmaras Municipais em estudo, tendo em conta uma taxa de crescimento prevista do mesmo, para os anos subsequentes ($M2 \times (1 + \text{taxa crescimento})$).
- c.3) $\beta3$ – Corresponde a seguinte ponderação: $\text{PPI} / (\text{PPI} + \text{IMI} + \text{IMT})$
- d) K2 – Coeficiente correspondente às áreas geográficas distintas do Município, assumindo os valores constantes no Quadro I do Mapa VII da fundamentação económica.
- e) K3 – Coeficiente que traduz o nível de infra-estruturas do local, assumindo os valores constantes no Quadro II do Mapa VII da fundamentação económica.
- f) K4 – Coeficiente que permite diferenciar os vários tipos de edificação segundo critérios previamente estabelecidos, assumindo os valores constantes no Quadro III do Mapa VII da fundamentação económica.



MUNICÍPIO DE PEDRÓGÃO GRANDE
CÂMARA MUNICIPAL

ANEXO I-B

COMPENSAÇÕES

<p>O valor, em numerário, da compensação a pagar ao município será determinado de modo distinto consoante as áreas não cedidas se destinem a espaços verdes, a equipamento de utilização colectiva e estacionamento, de acordo com as fórmulas seguintes:</p>		
<p>$C = X \times Y \times K1$ $B = X \times Y \times K2$</p> <p>em que: C - Corresponde ao valor do montante total da compensação devida ao município pela ausência de cedências para espaços verdes e de utilização colectiva; B - Corresponde ao valor do montante total da compensação devida ao município pela ausência de cedências para equipamento de utilização colectiva e estacionamento; X - Corresponde a 25 % do valor do montante fixado anualmente em Janeiro, pela portaria a que se refere a alínea c) do n.º 2 do artigo 5.º do Decreto-Lei n.º 141/88, de 22 de Abril; Y - Corresponde ao valor, em metros quadrados, da totalidade ou de parte das áreas que deveriam ser cedidas para espaços verdes e de utilização colectiva ou de equipamentos de utilização colectiva, de acordo com o disposto no respectivo plano municipal de ordenamento do território ou na portaria subsidiariamente aplicável; K1 - Corresponde ao factor variável em função da localização, consoante a zona em que se insere, da compensação devida ao município pela ausência de cedências para espaços verdes e de utilização colectiva; K2 - Corresponde ao factor variável em função da localização, consoante a zona em que se insere, da compensação devida ao município pela ausência de cedências para equipamento de utilização colectiva;</p>		
<p>Os factores variáveis K1 e K2, assumem os seguintes valores:</p>		
	K 1	K 2
i. Aglomerado de nível I	0,3	0,35
ii. Aglomerado de nível II	0,2	0,25
iii. Aglomerado de nível III	0,1	0,15
iv. Áreas não urbanas ou não enquadráveis nos números anteriores.	0,5	0,1



MUNICÍPIO DE PEDRÓGÃO GRANDE
CÂMARA MUNICIPAL

ANEXO II

FICHA DE LIQUIDAÇÃO

DECLARAÇÃO SOBRE COMPROMISSO DE HONRA

F (a), declara, sob compromisso de honra, para os efeitos do disposto no n.º 4 do artigo 8.º do Regulamento Municipal de Urbanização e Edificação, que o pedido relativo a (b), apresenta as características discriminadas na ficha de liquidação de taxas anexa.

O declarante tem pleno conhecimento de que a prestação de falsas declarações implica a prática da contra-ordenação prevista e punida na al. b) do n.º 1 do art. 43.º do Regulamento Geral de Taxas Municipais, sem prejuízo da participação à entidade competente para efeitos de procedimento criminal.

_____, _____ (c) _____ (d)

Instruções de preenchimento:

- (a) Indicação do nome ou denominação e morada ou sede do requerente.
- (b) Indicação sumária da natureza da pretensão.
- (c) Local e data
- (d) Assinatura conforme documento de identificação.



MUNICÍPIO DE PEDRÓGÃO GRANDE
CÂMARA MUNICIPAL

Taxas pela apreciação de pedidos

Assinale com uma cruz a operação urbanística que requer a apreciação:

A. Beneficia de isenção total ou parcial no montante de _____ %		<input type="checkbox"/>
B. Solicitou isenção e invocou urgência ou manifesta necessidade		<input type="checkbox"/>
1. Apreciação de pedidos:	Valor	
1.1. (...)		<input type="checkbox"/>