



CÂMARA MUNICIPAL DE GOUVEIA

PROPOSTA DE REGULAMENTO MUNICIPAL DA URBANIZAÇÃO E DA EDIFICAÇÃO

PREÂMBULO

A importância das questões urbanísticas tem vindo a merecer cada vez maior reconhecimento no que diz respeito à importância que tem e à influência decisiva que exerce na definição dos parâmetros que integram os índices de qualidade de vida.

Hoje ninguém dúvida que a qualidade de vida das populações depende de vários fatores, económicos, culturais, sociais, etc. Em todos eles as políticas urbanísticas ou a ausência delas tem efeitos avassaladores, efeitos que podem ser positivos mas que, também, e infelizmente, podem ser negativos.

Às Autarquias Locais, e designadamente às Câmaras Municipais, reserva a Lei um papel muito importante na definição das políticas urbanísticas e nas formas de intervenção dos poderes públicos na gestão do território nacional.

É evidente que a política urbanística de uma grande cidade do litoral, hiper-povoada e sobrelotada, não pode ser a mesma de um concelho do interior, diariamente condenado a uma desertificação absurda por políticas cegas e centralistas.

A Câmara Municipal de Gouveia tem dado nos últimos anos especial atenção a este aspeto, procurando que a política urbanística do concelho seja simultaneamente atrativa para as pessoas e garante da preservação de um património histórico, cultural e sociológico que caracterizam e enriquecem este Concelho.

Acresce ainda que a política urbanística pode ser, e tem sido nos concelhos do litoral, um importante instrumento de financiamento das autarquias locais.

Não desprezando este aspeto, até porque a isso obriga a asfixia financeira a que o centralismo excessivo tem vindo a condenar todas as autarquias, e muito especialmente as pequenas e médias do interior do País, o urbanismo não é visto, em primeiro lugar, pela Câmara Municipal de Gouveia como fonte de financiamento, mas sim como forma de intervenção do Município no sentido de assegurar condições de vida e níveis de qualidade de vida à população local e a quem se lhes queira juntar.

O regime jurídico da urbanização e edificação, estabelecido pelo Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, com as alterações que lhe foram introduzidas pela Lei n.º 60/2007, de 4 de setembro, e pelo Decreto-Lei n.º 26/2010, de 30 de março prevê, no artigo 3.º, que os municípios aprovem regulamentos municipais de urbanização e edificação, bem como regulamentos relativos ao lançamento e liquidação de taxas que, nos termos da lei, sejam devidas pela realização de operações urbanísticas.

Especialmente com a entrada em vigor da Lei n.º 60/2007, de 04 de setembro, o ordenamento jurídico de urbanização e edificação foi sujeito a significativas alterações,



CÂMARA MUNICIPAL DE GOUVEIA

designadamente, nos procedimentos administrativos e na definição do papel de cada interveniente, e conseqüente reforço dos níveis de responsabilidade.

Decorreram, entretanto, vários anos após a elaboração do regulamento que agora se revoga e substitui, pelo que se visa, com este novo Regulamento, ajustar o regime à nova realidade do Município, também substancialmente alterada, e por outro lado adequar as normas Regulamentares ao novo quadro legal vigente, às novas práticas administrativas e às novas preocupações e orientações neste âmbito.

O presente Regulamento tem como objetivos primordiais:

- Regular as matérias que obrigatoriamente são impostas pelo regime jurídico da urbanização e edificação e aquelas cuja regulamentação se impõe com vista a contribuir para uma ocupação ordenada e qualificada do território, complementado e a complementar com outros instrumentos de planeamento e intervenção urbanística como sejam os Planos Municipais de Ordenamento do Território;
- Tornar mais claros e mais transparentes os critérios de análise dos projetos possibilitando maior celeridade na sua apreciação por parte dos serviços municipais;
- Ordenar e sistematizar todo o conjunto de procedimentos técnicos e administrativos relativos às operações urbanísticas promovidas por particulares;
- Tornar claros os deveres dos técnicos e dos promotores no que se refere à execução e acompanhamento das operações urbanísticas, incluindo a conservação e respeito pelo espaço público agilizando o papel essencial da Fiscalização Municipal;
- Garantir uma justa participação no financiamento da construção da infraestrutura pública

Assim, atento o disposto no artigo 241º da Constituição da República Portuguesa que atribui às autarquias locais poder regulamentar próprio, nos limites da Constituição e das Leis, a Assembleia Municipal de Gouveia dispõe do poder de aprovação do presente Regulamento Municipal das Edificações Urbanas do Município de Gouveia, por proposta da Câmara Municipal de Gouveia. Para tal e no respeito pelo disposto nos artigos 114º e 118º do Decreto-Lei nº 442/91, de 15 de novembro - Código do Procedimento Administrativo – procede-se à publicação deste projeto de Regulamento, para efeitos de apreciação pública, em cumprimento do disposto no nº 3 do artigo 118º do Código do Procedimento Administrativo, tendo por base a sua aprovação pela Câmara Municipal de Gouveia, na sua reunião de 20 de dezembro de 2012, nos termos do previsto na alínea a) do nº 6 do art.º 64º da Lei nº 169/99, de 18 de setembro, na redação dada pela Lei nº 5-A/2002, de 11 de janeiro.

CAPITULO I

Disposições gerais

Artigo 1.º

Lei Habilitante



CÂMARA MUNICIPAL DE GOUVEIA

O presente Regulamento tem como leis habilitantes o artigo 241º da Constituição da República Portuguesa que atribui às autarquias locais poder regulamentar próprio, nos limites da Constituição e das Leis, o artigo 112º, nº 7 da Constituição da República Portuguesa, o Regulamento Geral das Edificações Urbanas, a Lei nº 53-E/2006, de 29 de dezembro, a Lei nº 2/2007, de 15 de janeiro, o nº 3 do artigo 3º do Decreto-Lei nº 555/99, de 16 de dezembro, na sua redação atual, o Decreto-Lei nº 26/2010, de 30 de março e os artigos 53º e 64º da Lei nº 169/99, de 18 de setembro, com as alterações introduzidas pela Lei nº 5-A/2002, de 11 de janeiro.

Artigo 2.º

Âmbito e objeto

O presente Regulamento estabelece os princípios aplicáveis à urbanização e edificação, fixa as regras e os critérios referentes às taxas aplicáveis às diferentes operações urbanísticas, de forma a disciplinar a ocupação do solo e a qualidade da edificação, a preservação e defesa do meio ambiente, da salubridade, segurança e saúde pública no Município de Gouveia.

Artigo 3.º

Definições

Para efeitos deste Regulamento, e sem prejuízo das definições constantes do RJUE, entende-se por:

- a- **Aglomerado urbano** – espaço territorial definido para a freguesia;
- b- **Alinhamento** – linha que define a implantação do edifício ou vedações pressupondo afastamento a linhas de eixos de vias ou a edifícios fronteiros ou adjacentes e ainda aos limites do prédio bem como aos perfis de arruamentos, no caso de não existir edificação;
- c- **Altura da edificação** – dimensão vertical dos planos da fachada livre do edifício, contada a partir da sua interceção com o solo ou, quando mais desfavorável, da cota natural do terreno até à linha do beirado superior ou da platibanda do edifício;
- d- **Andar** – piso(s) de um edifício situado(s) acima do pavimento do rés -do -chão;
- e- **Andar recuado** – volume habitável com um só piso e correspondente ao andar mais elevado do edifício em que, pelo menos, duas das fachadas são recuadas em relação às fachadas dos pisos inferiores;
- f- **Anexo** – construção entendida como complemento funcional da edificação principal;
- g- **Área de Impermeabilização** – soma da área total de implantação mais a área resultante dos solos pavimentados com materiais impermeáveis ou que propiciem o mesmo efeito, expressa em metros quadrados;



CÂMARA MUNICIPAL DE GOUVEIA

- h- **Área de implantação** – área delimitada pelo extradorso das paredes exteriores dos edifícios em contacto com o solo, incluindo alpendres e anexos, excluindo varandas, ornamentos, beirais, cornijas e palas ou quebra-luz;
- i- **Área bruta de construção (abc)** – valor numérico, expresso em metros quadrados, resultante do somatório das áreas brutas de todos os pisos, acima e abaixo do solo, medidas pelo extradorso das paredes exteriores com exclusão de sótãos não habitáveis, áreas em cave destinadas a estacionamento, áreas técnicas, terraços, varandas e alpendres, galerias exteriores públicas, arruamentos e espaços livres de uso público cobertos pela edificação;
- j- **Balanço** – medida do avanço de qualquer saliência, incluindo varandas, tomada para além dos planos gerais de fachada, excluindo beirais;
- k- **Cave** – piso(s) de um edifício situado(s) abaixo do pavimento do rés -do -chão;
- l- **Cércea** – Dimensão vertical da construção, medida a partir do ponto de cota média do terreno marginal, no alinhamento da fachada até à linha superior do beirado, platibanda ou guarda do terraço, incluindo andares recuados, mas excluindo elementos acessórios: chaminés, casa das máquinas de ascensores, depósitos de água, etc...
- m- **Corpo balanceado** – elemento saliente, fechado e em balanço relativamente aos alinhamentos dos planos gerais;
- n- **Desvão de telhado** – é o espaço compreendido entre as vertentes inclinadas onde assenta o revestimento da cobertura e a esteira horizontal;
- o- **Edifício** – construção autónoma que compreende uma ou várias divisões, coberta, limitada ou não por paredes exteriores, e destinada a uma utilização específica;
- p- **Edifício de utilização mista** – aquele que inclui mais do que um tipo de utilização;
- q- **Equipamento lúdico ou de lazer** – Edificações descobertas destinadas à utilização privativa associadas à edificação principal incluindo equipamentos com área inferior à desta que se incorporem no solo com carácter de permanência, destinados à atividade particular de desporto e lazer ou recreativa;
- r- **Frente da parcela ou lote** – é a dimensão do prédio confinante com a via pública;
- s- **Índice de impermeabilização** – é a relação estabelecida entre a área de impermeabilização e a área de terreno que serve de base à operação urbanística;
- t- **Infra -estruturas locais** – as que se inserem dentro da área objeto da operação urbanística e decorrem diretamente desta;
- u- **Infraestruturas gerais** – as que servem ou visam servir uma ou diversas unidades de construção e têm um carácter estruturante ou estão previstas em plano municipal de ordenamento do território;
- v- **Infraestruturas de ligação** – as que estabelecem a ligação entre as infraestruturas 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 diretamente apoiadas;



CÂMARA MUNICIPAL DE GOUVEIA

- w- **Infraestruturas especiais** – as que devem, pela sua especificidade, implicar a prévia determinação de custos imputáveis à operação urbanística em si, sendo o respetivo montante considerado como decorrente da execução de infraestruturas locais e não se insiram nas restantes definições de infraestruturas, ainda que eventualmente previstas em plano municipal de ordenamento do território;
- x- **Logradouro** – área descoberta de um prédio, adjacente às construções nele implantadas;
- y- **Lugar de estacionamento** – área destinada exclusivamente ao aparcamento de um veículo referente ao domínio privado e ou ao domínio público;
- z- **Marquise** – o espaço envidraçado normalmente em varandas das fachadas dos edifícios, fechado, na totalidade ou em parte, por estruturas fixas ou amovíveis, com exclusão da cobertura de terraços;
- aa- **Número de Pisos** – Número de pavimentos do alçado de maior altura e maior comprimento do edifício, com exceção do(s) piso(s) inferior(es) ao arruamento que o serve, quando cumulativamente:
 - a) O(s) teto(s) deste(s) piso(s), não sobressaiam mais de 1 metro em relação à cota do arruamento fronteiro;
 - b) O alçado de maior altura se defronte totalmente com espaço livre privado.
- bb- **Obra** – todos os trabalhos de construção, reconstrução, ampliação, alteração, reparação, conservação, limpeza, restauro e demolição de edificações;
- cc- **Perímetros urbanos** – considera-se como perímetro urbano o conjunto do espaço urbano, do espaço urbanizável e dos espaços industriais que lhes sejam contíguos, e como tal definidos na planta de ordenamento;
- dd- **Polígono base de implantação** – perímetro que demarca a área máxima na qual pode ser implantado o edifício numa parcela ou lote, contendo a área de implantação;
- ee- **Prédio** - unidade de propriedade fundiária, na titularidade de uma pessoa singular ou coletiva, ou em regime de compropriedade, podendo classificar-se como urbano, rústico ou misto;
- ff- **Plataforma da estrada** – o conjunto constituído pela faixa de rodagem, bermas e valetas caso existam;
- gg- **Rés -do -chão** – pavimento de um edifício que apresenta em relação à(s) via(s) pública(s) confinante(s) ou em relação à cota natural do terreno, enquanto condicionante da sua implantação, uma diferença altimétrica até um metro, medida no ponto médio da frente principal do edifício;
- hh- **Telas Finais** – Consideram-se telas finais as peças escritas e desenhadas que correspondam, exatamente, à obra executada;

CAPÍTULO II

Controlo Prévio



CÂMARA MUNICIPAL DE GOUVEIA

Artigo 4º

Objeto de licenciamento, comunicação prévia e autorização de utilização

1 – Estão dependentes de licença, comunicação prévia e autorização de utilização as operações urbanísticas a seguir indicadas e expressamente previstas no Capítulo II do RJUE.

2 – Estão sujeitas a licença administrativa as operações urbanísticas previstas no n.º 2 do artigo 4º do RJUE, cujo procedimento é regulado nos artigos 18º a 27º do mesmo diploma, designadamente:

- a) As operações de loteamento;
- b) As obras de urbanização e os trabalhos de remodelação de terrenos em área não abrangida por operação de loteamento;
- c) As obras de construção, de alteração ou de ampliação em área não abrangida por operação de loteamento ou por plano de pormenor que contenha os elementos referidos nas alíneas c), d) e f) do n.º 1 do artigo 91.º do Decreto-Lei n.º 380/99, de 22 de setembro, que estabelece o regime jurídico dos instrumentos de gestão territorial;
- d) As obras de reconstrução, ampliação, alteração, conservação ou demolição de imóveis classificados ou em vias de classificação, bem como dos imóveis integrados em conjuntos ou sítios classificados ou em vias de classificação, e as obras de construção, reconstrução, ampliação, alteração exterior ou demolição de imóveis situados em zonas de proteção de imóveis classificados ou em vias de classificação;
- e) As obras de reconstrução sem preservação das fachadas;
- f) As obras de demolição das edificações que não se encontrem previstas em licença de obras de reconstrução;

3 – Estão sujeitas a comunicação prévia as operações urbanísticas referidas no n.º 4 do artigo 4º do RJUE, cujo procedimento é regulado nos artigos 34º a 36º-A do mesmo diploma legal, designadamente:

- a) As obras de reconstrução com preservação das fachadas;
- b) As obras de urbanização e os trabalhos de remodelação de terrenos em área abrangida por operação de loteamento;
- c) As obras de construção, de alteração ou de ampliação em área abrangida por operação de loteamento ou plano de pormenor que contenha os elementos referidos nas alíneas c), d) e f) do n.º 1 do artigo 91.º do Decreto -Lei n.º 380/99, de 22 de setembro, que estabelece o regime jurídico dos instrumentos de gestão territorial;
- d) As obras de construção, de alteração ou de ampliação em zona urbana consolidada que respeitem os planos municipais e das quais não resulte edificação com cércea superior à altura mais frequente das fachadas da frente edificada do lado do arruamento onde se integra a nova edificação, no troço de



CÂMARA MUNICIPAL DE GOUVEIA

rua compreendido entre as duas transversais mais próximas, para um e para outro lado;

e) As obras de construção, reconstrução, ampliação, alteração ou demolição de imóveis nas seguintes áreas sujeitas a servidão administrativa ou restrição de utilidade pública:

i) Zonas de proteção dos perímetros de proteção de águas minerais naturais, definidas nos termos do Decreto-Lei n.º 90/90, de 16 de março;

ii) Zonas de proteção dos perímetros de proteção de captações de águas subterrâneas destinadas ao abastecimento público, definidas nos termos da Lei n.º 58/2005, de 29 de dezembro, e do Decreto -Lei n.º 382/99, de 22 de setembro, com a redação conferida pelo Decreto -Lei n.º 226 -A/2007, de 31 de maio;

iii) Áreas de pesquisa, estudo ou trabalhos de sistemas de drenagem e tratamento de águas residuais urbanas, definidas nos termos do Decreto -Lei n.º 34 021, de 11 de outubro de 1944;

iv) Zonas terrestres de proteção das albufeiras, lagoas ou lagos de águas públicas, definidas nos termos do Decreto -Lei n.º 107/2009, de 15 de maio;

v) Áreas integradas no domínio hídrico, público ou privado, definidas nos termos das Leis n.os 54/2005, de 15 de novembro, e 58/2005, de 29 de novembro;

vi) Áreas classificadas integradas na Rede Natura 2000 e as áreas protegidas classificadas, nos termos definidos do Decreto-Lei n.º 142/2008, de 24 de julho;

vii) Áreas integradas na Reserva Ecológica Nacional, nos termos definidos no Decreto -Lei n.º 166/2008, de 22 de agosto;

viii) Áreas sujeitas a servidão militar, nos termos da Lei n.º 2078, de 11 de julho de 1955, e do Decreto-Lei n.º 45 986, de 22 de outubro de 1964;

f) A edificação de piscinas associadas a edificação principal;

g) As alterações à utilização dos edifícios que envolvam a realização de obras não isentas de controlo prévio ou que careçam da realização de consultas externas;

h) As demais operações urbanísticas que não estejam isentas de controlo prévio, nos termos do RJUE.

Artigo 5.º

Isenção



CÂMARA MUNICIPAL DE GOUVEIA

1 – Estão isentos de controlo prévio as operações urbanísticas previstas nos artigos 6º, 6º-A e 7º do Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação, aprovado pelo Decreto-Lei 555/99, de 16 de dezembro com a redação dada pelo Decreto-Lei nº26/2010, de 3 de março.

2 – Estão ainda isentos de controlo prévio os atos que tenham por efeito o destaque de uma única parcela do prédio com descrição predial desde que cumpram os requisitos previstos nos nºs 4 a 10 do artigo 6º do RJUE

3 – Sem prejuízo do disposto no número anterior as obras de escassa relevância urbanística estão sujeitas a participação à Câmara Municipal até 10 dias úteis antes de se iniciarem, para os efeitos previstos nos artigos 80º-A e 93º do RJUE.

4 – A participação referida no número anterior é efetuada por meio de requerimento tipo a fornecer pela Câmara Municipal de Gouveia, instruído com planta de localização em escala adequada e planta e localização sobre extrato do PDM e fotografias do local.

5 – No prazo estabelecido no nº 3, cuja contagem se inicia com a entrada da participação, a Câmara Municipal, face à localização e à classificação dos solos em que se pretende implementar a obra, poderá, de acordo com a legislação em vigor:

- a) Determinar a necessidade do seu licenciamento ou admissão de comunicação prévia, seguindo o processo os trâmites de uma obra sem isenção;
- b) Solicitar parecer a outras entidades, e assim sendo tal será comunicado ao requerente, só podendo as obras ser executadas após as emissões dos competentes pareceres;
- c) Determinar que não existe inconveniente na realização dos trabalhos pretendidos.

6 – Determina-se para o conceito de não confinante com a via pública uma faixa de afastamento à via pública cumprindo:

- a) A faixa "*non aedificanili*" prevista nos planos e demais legislação em vigor;
- b) O alinhamento do conjunto de edificações desde que a faixa definida não tenha profundidade inferior a 2 mts

Artigo 6.º

Obras de escassa relevância urbanística

1 – São consideradas obras de escassa relevância urbanística as definidas no artigo 6º-A do Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação.

2 – Nos termos do disposto na alínea i) do nº 1 e nº 3 do artigo 6º-A do Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação, consideram-se obras de escassa relevância urbanística as seguintes:



CÂMARA MUNICIPAL DE GOUVEIA

- a)* As obras situadas fora dos perímetros urbanos definidos em sede do PDM de Gouveia, da área de intervenção do P.U. de Gouveia e demais zonas abrangidas por planos de urbanização de pormenor e/ou abrangidos por loteamentos, que consistam em construções ligeiras de um só piso, respeitantes a explorações agrícolas ou pecuárias, entende-se por construções ligeiras as edificações sumárias e autónomas, tais como barracões (casa de arrumos), telheiros, alpendres, arrecadações, capoeiras, abrigos para animais domésticos, de estimação, de caça ou de guarda, com área igual ou inferior a 20 m², com pé-direito de 2,50 metros de altura e altura máxima de 3,00 metros. Caso estas edificações se insiram em área de PNSE, REN e RAN, necessitam da respetiva autorização;
- b)* As churrasqueiras com uma área coberta inferior ou igual a 15m²;
- c)* Tanques de rega com uma área de espelho de água de 25 m², possuindo uma altura útil ≤ 1 m;
- d)* As edificações, contíguas ou não, ao edifício principal com pé-direito não superior a 2,30m ou, em alternativa, à altura do rés -do -chão do edifício principal com área igual ou inferior a 15m² e que não confinem com a via pública;
- e)* A edificação de muros de vedação até 1,8 m de altura medida a partir do ponto de cota mais baixa dos terrenos, que não confinem com a via pública e de muros de suporte de terras até uma altura de 2 m, ou que não alterem significativamente a topografia dos terrenos existentes;
- f)* A edificação de estufas de jardim com altura inferior a 3 m e área igual ou inferior a 30 m² bem como outras estufas, de estrutura ligeira, para cultivo de plantas, sem recurso a quaisquer fundações permanentes, destinadas exclusivamente a exploração agrícola, desde que a ocupação do solo não exceda 50 % do terreno, não seja feita impermeabilização do solo e cumpram um afastamento mínimo de 30m à via pública;
- g)* As pequenas obras de arranjo e melhoramento da área envolvente das edificações que não afetem área do domínio público;
- h)* A edificação de equipamento lúdico ou de lazer associado a edificação principal com área inferior à desta última;
- i)* A construção de cabines para motores de rega com uma área de 4m²;
- j)* A demolição das edificações referidas nas alíneas anteriores, bem como de anexos, cobertos e outros, de construção precária;
- k)* A instalação de painéis solares fotovoltaicos ou geradores eólicos associada a edificação principal, para produção de energias renováveis, incluindo de microprodução, que não excedam, no primeiro caso, a área de cobertura da edificação e a cêrcea desta em 1 m de altura, e, no segundo, a cêrcea da mesma em 4 m e que o equipamento gerador não tenha raio superior a 1,5 m, bem como



CÂMARA MUNICIPAL DE GOUVEIA

de coletores solares térmicos para aquecimento de águas sanitárias que não excedam os limites previstos para os painéis solares fotovoltaicos;

l) A substituição dos materiais de revestimento exterior ou de cobertura ou telhado por outros que, conferindo acabamento exterior idêntico ao original, promovam a eficiência energética;

m) Em geral, as obras cuja altura relativamente ao solo seja inferior a 250 cm e cuja área *n)* seja também inferior a 5 m²;

o) Cabine para posto de transformação de energia elétrica com uma área inferior ou igual a 10 m²;

p) Rampa de acesso para deficientes motores e eliminação de barreiras arquitetónicas, quando localizadas, dentro do respetivo prédio.

3 – São ainda isentas de licenciamento e de comunicação prévia, as seguintes instalações qualificadas com a classe B 1 do Anexo III do Decreto -Lei n.º 267/2002, alterado pelo Decreto -Lei n.º 389/2007, de 30 de novembro e artigos 17º e 21º da Portaria n.º 1515/2007, de 30 de novembro:

a) Parques de garrafas e postos de garrafas de gases de petróleo liquefeitos (GPL) com capacidade inferior a 0,520m³;

b) Postos de reservatórios de GPL com capacidade inferior a 1,500m³.

4 – Excetua-se do disposto no número anterior as obras e instalações em:

a) Imóveis classificados ou em vias de classificação, de interesse nacional ou de interesse público;

b) Imóveis situados em zonas de proteção de imóveis classificados ou em vias de classificação;

c) Imóveis integrados em conjuntos ou sítios classificados ou em vias de classificação.

5 – A instalação de geradores eólicos referida na alínea k) do n.º 2 é precedida de notificação para dar conhecimento à câmara municipal da instalação do equipamento e devendo ser instruída com:

a) A localização do equipamento;

b) A cêrcea e raio do equipamento;

c) O nível de ruído produzido pelo equipamento;

d) Termo de responsabilidade onde o apresentante da notificação declare conhecer e cumprir as normas legais e regulamentares aplicáveis à instalação de geradores eólicos.

6 – O disposto neste artigo não isenta a realização das operações urbanísticas nele previstas da observância das normas legais e regulamentares aplicáveis, nomeadamente as relativas aos índices máximos de construção, a afastamentos e sua localização;



CÂMARA MUNICIPAL DE GOUVEIA

7 – Sem prejuízo do disposto nos n.ºs 5, 6 e 7 do artigo 58.º do RJUE, o prazo de execução das obras de escassa relevância urbanística não poderá exceder seis meses a contar da data da competente comunicação por parte da Câmara Municipal de que foi reconhecida a pretensão de dispensa de controlo prévio.

Artigo 7.º

Destaque

1 – O requerimento relativo a atos que tenham por efeito o destaque de uma única parcela do prédio situado em área fora do perímetro urbano deve ser instruído com os seguintes elementos:

- a) Certidão da conservatória do registo predial;
- b) Levantamento topográfico do terreno objeto da pretensão à escala 1/100 ou superior, no qual deve delimitar:
 - i) a área total do prédio e confrontações;
 - ii) a área da parcela a destacar e respetivas confrontações
 - iii) a área da parcela remanescente e respetivas confrontações
- c) Extrato da planta de ordenamento do território vigente, com a localização;
- d) Fotografias da envolvente do terreno;

2 – O disposto no número anterior é extensivo ao requerimento relativo a atos que tenham por efeito o destaque de uma única parcela que se situe em perímetro urbano.

3 – As parcelas resultantes da operação de destaque deverão confrontar com *arruamento* público em, pelo menos 15 metros.

Artigo 8.º

Suspensão da licença ou comunicação

1 – A Câmara Municipal de Gouveia pode suspender as licenças concedidas ou as comunicações prévias admitidas sempre que, no decorrer dos respetivos trabalhos, se verifique a descoberta de elementos arquitetónicos ou achados arqueológicos.

2 – O prosseguimento dos trabalhos depende da realização dos trabalhos arqueológicos a levar a efeito no local em causa, sendo os mesmos acompanhados de um relatório final, o qual será fundamental para proceder ao levantamento ou não, da suspensão da respetiva licença ou comunicação prévia, tudo isto, no estrito cumprimento da Lei n.º 107/01, de 8 de setembro, a qual estabelece as bases da política e do regime de proteção e valorização do património cultural.

Artigo 9.º



CÂMARA MUNICIPAL DE GOUVEIA

Alterações à licença ou comunicação previa

- 1 – O pedido de alteração dos termos e condições da licença de operação de loteamento deverá ser notificado aos proprietários dos lotes, nos termos do n° 3 do artigo 27° e do artigo 121°, ambos do RJUE.
- 2 – Quando o número de lotes for igual ou superior a 15, a notificação será feita via edital a afixar no local onde se situa o loteamento, na Junta de Freguesia respetiva e no Edifício dos Paços do Concelho.
- 3 – Nos casos em que haja lugar a notificação pessoal nos termos do artigo 121° do RJUE, o requerente deverá apresentar certidão da Conservatória do Registo Predial com a identificação dos proprietários dos lotes, aquando da apresentação do pedido de alteração.
- 4 – Nas situações em que os edifícios integrados no loteamento estejam sujeitos ao regime da propriedade horizontal, a notificação prevista no n° 3 recairá sobre o legal representante da administração do condomínio, o qual deverá apresentar ata da assembleia geral.

Artigo 10.º

Caução

- 1 – A caução a que aludem os artigos 23°, n° 6 e 81°, n° 1 deverá ser apresentada com o respetivo pedido, e calculada nos termos do disposto no n° 3 do artigo 54° do RJUE.
- 2 – A caução a que alude o artigo 54° do RJUE, prestada no âmbito das obras de urbanização sujeitas ao regime de comunicação prévia, terá que ser sempre prestada a favor da Câmara Municipal de Gouveia, com a apresentação da comunicação prevista no artigo 9° do mesmo diploma legal, e nos termos da alínea a) do n°2 do artigo 10° da Portaria n° 232/2008, de 11 de março.
- 3 – A caução a que alude o n°6 do artigo 32° do RJUE, será libertada após a emissão do alvará de licença de construção;
- 4 – A caução a que alude o n°1 do artigo 81° do RJUE, será libertada a pedido do requerente, se os trabalhos não tiverem sido iniciados ou se já tiver sido emitido o alvará de licença de construção;

Artigo 11.º

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

Para os efeitos das disposições conjugadas no artigo 34° e nos n°s 1 e 2 do artigo 53° e no n° 2 do artigo 58° do RJUE, o prazo de execução das obras de urbanização e edificação não pode ultrapassar os seis anos, podendo ser prorrogado nos termos legais.



CÂMARA MUNICIPAL DE GOUVEIA

CAPITULO III

Do procedimento

Artigo 12.º

Instrução do requerimento e pedido

1 – Os procedimentos relativos às operações urbanísticas obedecem ao disposto no artigo 9º do RJUE, e salvo situações especiais, legalmente previstas noutros diplomas legais, serão instruídos com os elementos referidos na Portaria n.º 232/2008, de 11 de março, ou a que lhe suceder, e com as normas de instrução dos procedimentos aprovadas pelo município e que serão disponibilizadas pelos serviços da Câmara Municipal.

2 – A Câmara Municipal pode ainda solicitar a entrega de outros elementos complementares quando se mostrem necessários à correta apreciação da pretensão em função, nomeadamente, das entidades a consultar, da natureza, localização e complexidade da operação urbanística pretendida, aplicando-se, com as necessárias adaptações o disposto no n.º 3 do artigo 11º do RJUE.

3 – O pedido e os elementos que instruem cada processo são apresentados em triplicado, acrescentando o número de cópias necessárias em função das entidades exteriores ao Município, a consultar, devendo uma das cópias ser apresentada, em suporte digital – CD – nos seguintes termos:

- i)* Peças escritas – formato PDF, DOC DOCX, ou outros que sejam previamente acordados com os serviços municipais;
- ii)* Peças desenhadas – formato DWG, DWF, DGN, SHP, DXF, ou outros que sejam previamente acordados com os serviços municipais;
- iii)* As plantas de implantação (edificações) ou de síntese (loteamentos) devem estar georreferenciados com ligação à rede geodésica nacional, recorrendo ao Sistema de Coordenadas Lisboa Hayford Gauss IGeoE.

4 – Devem ainda ser juntos ao pedido os elementos complementares que se mostrem necessários à correta compreensão do mesmo, nomeadamente:

- a) Planta de implantação do projeto de arquitetura para as obras de edificação, à escala de 1:200 o superior, a qual deverá indicar:
 - i)* A delimitação da propriedade na sua totalidade;
 - ii)* A inscrição de todas as confrontações;
 - iii)* A área a ocupar pela construção, incluindo corpos balançados, afastamento, varandas, tudo devidamente cotado;
 - iv)* A orientação da construção;
 - v)* As infraestruturas existentes;
 - vi)* Os acessos e arruamentos devidamente cotados;



CÂMARA MUNICIPAL DE GOUVEIA

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

b) Fotografias, que identifiquem com rigor a abrangência da área envolvente e a parte do terreno onde se insere a pretensão, contendo os arranques da confrontação com o arruamento público devidamente sinalizados;

c) Os alçados, quando exigíveis, deverão indicar o seguimento das fachadas de edifícios ou vedações contíguas, quando os houver, na extensão mínima de 5 metros, ou na situação de inexistência de edifícios contíguos, deverão incluir a fachada do edifício mais próximo nesse alinhamento, até ao raio de proximidade de 20 mts.

5 – A estimativa orçamental das obras de edificação sujeitas a licenciamento ou comunicação prévia obedecerá aos valores mínimos unitários por metro quadrado de construção indexados à Portaria que estabelece anualmente os valores do preço da habitação para efeitos de cálculo da renda condicionado a que se refere o n.º1 do artigo 4.º do Decreto-lei n.º329-A/2000, de 22 de dezembro.

a) É elaborada com base no valor unitário de custo de construção fixado de acordo com a seguinte fórmula:

E = Cm x K, em que:

E – corresponde ao valor do custo de construção por metro quadrado de área bruta de construção;

Cm – corresponde ao custo do metro quadrado de construção para o concelho, fixado por portaria, publicada anualmente nos termos do Decreto-Lei referido;

K – corresponde ao fator a aplicar a cada tipo de obra, sendo:

Habitação, comércio e Serviços

- Habitação unifamiliar ou coletiva – **0,85**;
- Habitação Social – **0,60**;
- Equipamento Social – **0,68**;
- Escritórios, comércio e/ou serviços – **0,51**;
- Sótãos com utilização para arrumos – **0,25**;
- Garagem ou arrumos em cave ou R/C – **0,34**;
- Telheiros e alpendres e anexos – **0,25**;

Industria e Armazéns

- Áreas de fabrico e armazenagem – **0,31**;
- Áreas de escritórios, stands e sanitários – **0,42**;

Agricultura – Pecuária



CÂMARA MUNICIPAL DE GOUVEIA

- Áreas de armazém agrícola e pavilhões para instalação de animais
- **0,34;**

- Barragens, charcas e movimentação de terras em geral / m³ - **0,03**

Diversos

- Muros de alvenaria de tijolo rebocado com fundações / m² - **0,06;**

- Construção de muros de suporte executados em betão armado ou em alvenaria de pedra / m² - **0,12.**

CAPITULO IV

Procedimentos e situações especiais

Artigo 13.º

Dispensa de discussão pública

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

a) 4 ha;

b) 50 fogos;

c) 10 % da população do perímetro urbano em que se insere a pretensão.

Artigo 14.º

Impacto semelhante a um loteamento

1 – Para efeitos de aplicação do art.º 57º do RJUE, consideram-se geradores de impacto semelhante a uma operação de loteamento, os edifícios contíguos e funcionalmente ligados entre si que:

a) Disponham, no seu conjunto, de mais de uma caixa de escadas de acesso comum a frações ou unidades de utilização independentes;

b) Contenham três ou mais frações ou unidades de utilização, com exceção das destinadas a estacionamento automóvel, que disponham de saída própria e autónoma para o espaço exterior;

c) Apesar de funcionalmente ligados ao nível do subsolo ou por elementos, estruturais ou de acesso, se apresentem como edificações autónomas acima de nível de terreno.

Artigo 15.º

Dispensa de projeto de execução.



CÂMARA MUNICIPAL DE GOUVEIA

São dispensados de apresentação de projeto de execução e isentos de controlo prévio, os casos de escassa relevância urbanística previstos no art.º 4º deste Regulamento.

Artigo 16.º

Telas Finais dos projetos

- 1 – Para efeitos de emissão da autorização de utilização, além dos elementos para a instrução do pedido de utilização dos edifícios ou frações referidas no art.º 63º de RJUE, o requerimento de autorização de utilização deve ser acompanhado com telas finais do projeto de arquitetura e fotografias da obra pronta;
- 2 – Para efeitos do número anterior, consideram-se telas finais as peças escritas e desenhadas que correspondam, exatamente, à obra executada.
- 3 – As telas finais devem ser entregues em suporte papel e em suporte digital contendo no seu exterior e claramente visível a indicação do nome do requerente, local e tipo de obra e número do processo respetivo.
- 4 – Os elementos em suporte digital descritos no número anterior deverão ser apresentados em CD e nos seguintes termos:
 - i)* Peças escritas – formato PDF, DOC DOCX, ou outros que sejam previamente acordados com os serviços municipais;
 - ii)* Peças desenhadas – formato DWG, DWF, DGN, SHP, DXF, ou outros que sejam previamente acordados com os serviços municipais;

Artigo 17.º

Impacte urbanístico relevante

- 1 – Para efeitos do disposto no n.º 5 do artigo 44º do RJUE, consideram-se com impacte relevante as operações urbanísticas de que resulte:
 - a)* Uma área de construção superior a 1000 m², destinada, isolada ou cumulativamente, a habitação, comércio, serviços ou armazenamento;
 - b)* Uma área de construção superior a 2000 m², destinada a equipamentos privados, designadamente, estabelecimentos de ensino, estabelecimentos de saúde;
 - c)* Uma área de construção acumulada (existente + nova) superior a 1000m² na sequência de ampliação de uma edificação existente;
 - d)* Alteração de uso em área superior a 300 m².
- 2 – As atividades referidas na alínea b) do número anterior são consideradas serviços para os efeitos de aplicação da Portaria n.º 216-B/08, de 3 de agosto.



CÂMARA MUNICIPAL DE GOUVEIA

3 – No caso de obras de ampliação, o cálculo do valor de compensação incidirá apenas sobre a área ampliada, exceto nas situações de alteração de uso da edificação existente nas quais o cálculo daquele valor incidirá sobre a totalidade da área construída.

CAPITULO V

Condicionantes urbanas arquitetónicas

Artigo 18.º

Profundidade das edificações

1 – A profundidade máxima das novas construções, medida perpendicularmente ao plano marginal vertical, é 17,0m, incluindo eventuais corpos balançados.

2 – Excetuam-se do estabelecido no número anterior, as seguintes situações:

a) nos edifícios respeitantes a hotéis ou equipamentos de interesse público a profundidade máxima é 20,0m;

b) nos pisos em cave, ou rés -do -chão, desde que não utilizados para habitação, ficando, neste caso, a profundidade máxima do rés -do -chão sujeita a licença ou autorização municipal.

c) nas construções destinadas exclusivamente a comércio, indústria ou armazéns a profundidade máxima é 40,0m, salvo situações justificadas tecnicamente.

3 – A profundidade das edificações em banda não poderá exceder 15 m, com exceção da cave e do rés do chão, que poderão ocupar até dois terços da profundidade do terreno, com o máximo de 30 m.

4 – Em situações excecionais, devidamente justificadas tecnicamente, poderá a Câmara Municipal autorizar a ultrapassagem do limite imposto pelo n.º 1, relativamente à profundidade da cave, desde que esta se destine exclusivamente a estacionamento.

Artigo 19.º

Anexos

1 – Os anexos são edificações com funções complementares ao edifício principal, destinados, designadamente, a garagens, arrumos ou aptos a fruição dos respetivos logradouros, e devem garantir uma adequada integração no local de modo a não afetar as características urbanísticas existentes, nos aspetos da estética, da insolação e da salubridade, devendo ainda obedecer aos seguintes critérios e limites, sem prejuízo de outros, nomeadamente resultantes da aplicação de instrumentos de gestão territorial:

a) Não exceder o valor das seguintes áreas brutas de construção:

i) de 40 m², para parcelas até 500 m²;

ii) variável proporcionalmente entre 40 e 100 m² para parcelas entre 500 e 1200 m² de área de terreno



CÂMARA MUNICIPAL DE GOUVEIA

- iii) de 100m² para as parcelas com área superior a 1200 m²
- b) Não ter mais de um piso, exceto situações devidamente justificadas pela topografia do terreno;
- c) Apresentem um pé-direito máximo de 2,60 m, em casos de tetos horizontais e um pé-direito médio de 3,0 m em casos de tetos inclinados.

Artigo 20.º

Estacionamento automóvel

- 1 – O estacionamento automóvel exigido por instrumento de gestão territorial ou por legislação específica aplicável, o espaço individual de estacionamento deverá ter as dimensões de 2,40mx5,00m;
- 2 – Os lugares de estacionamento automóvel coberto constarão dos títulos de propriedade dos fogos, estabelecimentos ou escritórios, não podendo ser vendidos separadamente, a não ser que sejam individualizados e o seu número seja superior ao exigido pelo instrumento de gestão territorial em vigor para a área.
- 3 – Os lugares de estacionamento exteriores, quando por lei devam ser integrados no domínio público, não poderão ser vedados, reservados ou transacionados pelos particulares.

Artigo 21.º

Vãos dos telhados

- 1 – Sem prejuízo de outras soluções aceites pela Câmara Municipal desde que tecnicamente fundamentadas, as coberturas das edificações serão apenas do tipo tradicional na região, com inclinação não superior a 30º e com revestimento preferencial a telha cerâmica na cor natural.
- 2 – Não é autorizado o aproveitamento de vão do telhado sempre que do mesmo resulte qualquer volume de construção acima do plano de inclinação normal da respetiva cobertura, excetuando as situações regulamentarmente enquadradas quanto ao uso, índice de construção e volumetria;
- 3 – O aproveitamento do vão do telhado deverá ser sempre executado por forma a que não seja criado qualquer volume de construção acima do plano de inclinação normal da respetiva cobertura.
- 4 – A iluminação e a ventilação do aproveitamento de vão de telhado poderá realizar-se por qualquer meio exceto por janelas tipo trapeira e mansarda ou ainda a esta ajustada, desde que tal solução se revele esteticamente aceitável.

Artigo 22.º



CÂMARA MUNICIPAL DE GOUVEIA

Saliências em construção à face de arruamentos

- 1 – Não são permitidas saliências de construção nas fachadas confinantes com arruamentos que não possuam passeios.
- 2 – Nas fachadas confinantes com arruamentos que possuam passeios ou com outros lugares públicos sem uso viário sob administração municipal são admissíveis saliências tais como corpos salientes, varandas, ornamentas, palas, beirais, cornijas ou toldos desde que seja garantida uma altura mínima de 3m da face inferior do corpo saliente à via pública.
- 3 – As varandas, os corpos salientes e palas em fachadas confinantes com arruamento não devem ultrapassar 1,20 m nos casos enquadrados no n.º 2 do presente artigo, e nunca poderão ser superiores a metade da largura do passeio. Devem ser interrompidos pelo menos a uma distância do limite das empenas laterais, dos terrenos ou dos prédios adjacentes, nunca inferior o dobro do balanço respetivo, com o mínimo de 1,50 m.
- 4 – Nos edifícios que já possuam varandas, nas suas ampliações e recuperações podem ser executadas, nas zonas ampliadas, varandas idênticas sobre a via pública, a eixo e com as dimensões (comprimento e balanço) das existentes, desde que sejam cumpridas as condições previstas nos números 1 e 2.

Artigo 23.º

Muros e Vedações

- 1 – Os muros, ou outros elementos de vedação opacos, no interior dos terrenos não poderão exceder 2,00 metros de altura a contar da cota natural dos terrenos propriedade do promotor. Em casos devidamente justificados serão permitidos vedações com altura superior, em sebes vivas, grades ou arame, até à altura máxima de 3,00 metros, salvo situações excecionais devidamente justificadas, da aplicação da presente regra não poderá resultar prejuízo de insolação para as edificações próximas, tendo presente o âmbito e aplicação do previsto no art.º 59º do RGEU
- 2 – À face da via pública, os muros de vedação não poderão ter altura superior a 1,10 metros, extensiva aos muros laterais na parte correspondente ao recuo da edificação, quando este existir. Esta altura será medida a partir da cota do passeio ou do arruamento, caso aquele não exista. Em casos devidamente fundamentados poderá ser autorizada altura superior, sempre condicionada a parecer favorável dos Serviços Técnicos do Município.
- 3 – Em casos devidamente justificados, poderão ser permitidas vedações com alturas superiores ao disposto no número anterior, desde que as mesmas sejam realizadas com sebes vivas, grades ou redes de arame não farpado, com o máximo de 2 metros de altura total, sem prejuízo de, quando haja manifesto interesse em defender aspetos artísticos da urbanização local, poderá a câmara impor outras alturas para as vedações feitas com sebes vivas.
- 4 – No caso de muros de vedação de terrenos de cota superior à do arruamento, será permitido, caso necessário, que o muro de suporte ultrapasse a altura 1,10 metros



CÂMARA MUNICIPAL DE GOUVEIA

referida no número 2, não podendo, contudo, exceder 0,20 metros acima da cota natural do terreno vedado. Para esse efeito, não se consideram, aterros eventualmente executados.

5 – Não é permitido o emprego de arame farpado em vedações nem aplicação de elementos no coroamento das vedações confinantes com a via pública ou com logradouro de prédio vizinho, tais como fragmentos de vidro, lanças e picos, salvo se por razões especiais a vedação, no seu ponto mais baixo, tiver uma altura superior a 2,20 metros.

6 – Sem prejuízo do previsto no nº2 do art.º 24º, nas vedações à margem das vias municipais, os alinhamentos a adotar serão paralelos deverão distar do limite da plataforma da estrada 2 e 1 metro respetivamente, para as estradas e caminhos municipais, aplicando-se também a caminhos vicinais e outros acessos públicos não classificados, quando se destinem ao trânsito automóvel, as normas legais e regulamentares estabelecidas para os caminhos municipais. Em casos devidamente fundamentados, baseados em alinhamentos contíguos pré-existente poderão ser autorizados ou obrigados outros afastamentos.

7 – Os muros e vedações de carácter provisório deverão respeitar as condições técnicas definidas no presente artigo.

Artigo 24.º

Alinhamentos

1 – Sem prejuízo do estipulado por demais legislação aplicável, os alinhamentos para construções de novas edificações, dentro dos aglomerados urbanos e centros urbanos, definidos na planta de ordenamento do PDM e PU de Gouveia, são definidos:

a) Pelo alinhamento pré-existente, determinado por edifícios contíguos fisicamente consolidados, implantados em ambos os lados da parcela na respetiva frente urbana;

b) Por plano de alinhamentos quando se tratar de parcelas confinantes com arruamentos sem alinhamentos definidos, no âmbito do descrito na alínea anterior a submeter à apreciação dos serviços do município, devendo ser a decisão alicerçada nos princípios técnicos que norteiam as regras legais de definição dos perfis transversais dos arruamentos, em novos loteamentos urbanos.

2 – Fora dos aglomerados urbanos os alinhamentos para construções de novas edificações, são os previstos no artigo 12º do regulamento do PDM de Gouveia. Sendo que as vias constantes das alíneas b) e c) do artigo 11º do regulamento do PDM, podem ser autorizados alinhamentos com distâncias inferiores às regulamentares em casos excecionais tecnicamente justificadas.

Artigo 25.º



CÂMARA MUNICIPAL DE GOUVEIA

Materiais

- 1 – Dentro dos perímetros urbanos, o revestimento das coberturas será obrigatoriamente em telha cerâmica de cor natural. A mesma obrigatoriedade se aplica a qualquer construção de carácter habitacional localizada fora dos perímetros urbanos.
- 2 – Em casos excepcionais e desde que a arquitetura do edifício justifique, seja tecnicamente fundamentado e aceite pelos serviços Técnicos do Município, poderão ser permitidos outro tipo de solução para revestimento da cobertura.

Artigo 26.º

Marquises

- 1 – O fecho de varandas ou terraços acessíveis em fachadas, são sujeitas a licenciamento.
- 2 – O fecho de andares recuados em relação ao plano das fachadas só será permitido se, além de cumpridas todas as exigências legais e regulamentares, for considerado pela Câmara Municipal que a solução proposta não afeta, do ponto de vista estético, o edifício e a sua envolvente.

Artigo 27.º

Instalação de antenas e aparelhos de climatização

- 1 – Em novas edificações submetidas ao regime de propriedade horizontal não é permitida a instalação de antenas individuais.
- 2 – Em edifícios novos a localização de aparelhos de climatização só será permitida em situações que não interfiram com a utilização do edifício e a imagem do conjunto onde se insere.
- 3 – As novas construções devem ser dotadas de condutas de ventilação tendo em conta a previsão das atividades propostas, bem como de futuras adaptações, designadamente comércio, serviços ou qualquer outra atividade prevista no projeto e respetiva propriedade horizontal
- 4 – A instalação de condutas, de mecanismos de ventilação forçada e de aparelhos eletromecânicos no exterior de edifícios existentes apenas é permitida caso seja possível garantir uma correta integração desses elementos no conjunto edificado, devendo localizar-se, preferencialmente, em fachadas de tardo, sem prejuízo da segurança e conforto de terceiros, assim como da observância do disposto no Regime Geral do Ruído e demais legislação aplicável
- 5 – É interdita a instalação de saída de fumos e exaustores, qualquer que seja a finalidade dos mesmos, nas fachadas que confinam com arruamentos.
- 6 – A instalação de condutas de exaustão de fumo deverá ser feita em locais não visíveis a partir dos arruamentos, devendo tal instalação ser executada com materiais de



CÂMARA MUNICIPAL DE GOUVEIA

qualidade e de acordo com as especificações dos serviços técnicos municipais competentes e em conformidade com a legislação em vigor sobre a matéria, designadamente a Portaria nº 263/2005, de 17 de março.

7 – As frações autónomas destinadas à instalação de estabelecimentos comerciais, serviços ou pequenas indústrias com atividade produtiva local, deve prever a instalação no seu interior de uma conduta de evacuação de fumos dimensionada de acordo com as normas regulamentares.

Artigo 28.º

Diferenciação de usos

1 – Devem ser discriminadas as unidades de ocupação quando se pretenda prever a instalação das seguintes utilizações:

- a)* Restauração e ou bebidas (restaurante, snack-bar, café, salão de chá, confeitaria e semelhantes);
- b)* Estabelecimentos de diversão (bar/discoteca, sala de jogos e semelhantes);
- c)* Comércio e Serviços.

2 – Importa ter em consideração as áreas referidas no número anterior, para o cálculo do número dos lugares de estacionamento exigíveis em legislação específica.

3 – Nos edifícios já licenciados, onde não tenha sido prevista a instalação dos estabelecimentos referidos no número 1 do presente artigo, a sua instalação estará sujeita ao estipulado em legislação específica.

Artigo 29.º

Propriedade Horizontal

1 – A requerimento do interessado, poderá ser emitida certificação de que se encontram preenchidos os requisitos legais de que depende a constituição do prédio em regime de propriedade horizontal, mesmo quando se pretenda a alteração deste regime, verificadas uma das seguintes condições:

- a)* Quando a obra ainda não esteja concluída, mas da análise do projeto se verifique estarem reunidas as condições para a constituição em propriedade horizontal, devendo este pedido ser acompanhado de termo de responsabilidade do autor do projeto de arquitetura e do coordenador do projeto;
- b)* Quando a obra esteja concluída e da análise do projeto se verifique estarem reunidas as condições para a constituição em propriedade horizontal, devendo este pedido ser acompanhado de termo de responsabilidade do autor do projeto de arquitetura e do coordenador do projeto, quando aplicável;
- c)* Quando a obra se encontre concluída e não tenham sido apresentados os termos de responsabilidade do autor do projeto de arquitetura nem do



CÂMARA MUNICIPAL DE GOUVEIA

coordenador de projeto, quando aplicável, depois de, por via de vistoria da obra, se verificar que estão reunidas as condições de que depende a constituição da propriedade horizontal.

2 – O requerimento referido no número um do presente artigo deverá conter os seguintes elementos:

- a) Discriminação das partes correspondentes a cada fração, bem como discriminação das partes comuns;
- b) Valor relativo de cada fração, expresso em permilagem ou percentagem, relativamente ao valor total do edifício;
- c) Peças desenhadas com indicação das frações;
- d) Outros elementos que o requerente considere necessários.

3 – A comissão de vistorias a que se refere a alínea c) do número 1 do presente artigo, será formada nos termos do número dois do artigo 65º do Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação – RJUE.

Artigo 30.º

Salas de Condomínio

1 – Todos os edifícios com um número de fogos superior a vinte, e passíveis de se virem a constituir em regime propriedade horizontal, terão que ser dotados de espaço, construtivo, dimensional e funcionalmente vocacionado para possibilitar a realização das respetivas assembleias de condomínio, da gestão corrente e da manutenção das coisas comuns.

2 – Os espaços para a realização das reuniões e assembleias referidas no número anterior devem obedecer às seguintes condições:

- a) Possuir pé-direito regulamentar;
- b) Possuir arejamento e iluminação naturais;
- c) Possuir instalação sanitária composta por antecâmara com lavatório e compartimento dotado de pelo menos uma sanita;
- d) Ter dimensão mínima de 30,00 m², acrescidos de 1,00m² por cada fração acima de vinte fogos.

Artigo 31.º

Espaço para receção de resíduos sólidos urbanos

1 – Todos os edifícios com número de fogos superior a dez, e passíveis de se virem a constituir em regime propriedade horizontal, terão que ser dotados de espaço, construtivo, dimensional e funcionalmente vocacionado para possibilitar o depósito de resíduos sólidos urbanos com distinção para os indiferenciados e recicláveis.



CÂMARA MUNICIPAL DE GOUVEIA

2 – Todos os edifícios com espaços comerciais, de serviços e ou de restauração e bebidas terão que ser dotados de espaço, construtivo, dimensional e funcionalmente vocacionado para possibilitar o depósito de resíduos sólidos urbanos, com distinção para os indiferenciados e recicláveis

Artigo 32.º

Receção Provisória das Obras de Urbanização

1 – No momento da receção provisória, pelos serviços municipais, das obras de urbanização, devem verificar-se as seguintes condições:

a) Todas as infraestruturas devem estar devidamente executadas;

b) Todos os lotes devem estar devidamente piquetados e assinalados por meio de marcos inamovíveis.

2 – As áreas destinadas a espaços verdes, ainda que se tratem de parcelas de natureza privada, quando envolvam condomínios com mais de uma fração, afetas àqueles fins, devem estar devidamente ajardinadas e arborizadas, bem como o mobiliário urbano previsto devidamente instalado.

Artigo 33.º

Preexistências

1 – A Câmara Municipal de Gouveia pode impedir, por razões estéticas fundamentadas, a demolição total ou parcial de qualquer edificação.

2 – Nas obras de reconstrução e ou alteração em que se verifique igualmente uma ampliação da construção existente, esta deverá, em regra, ser feita tendo em conta o aspeto formal e material de revestimento das fachadas da construção existente.

3 – Nos casos de elevação de cêrcea sobre fachadas existentes, nos novos panos de parede, não sendo possível a extensão do revestimento existente, deverão apresentar uma textura e cromatismo que o integrem e valorizem, desde que não prejudiquem as características arquitetónicas do edifício e não venham a perturbar o valor arquitetónico do conjunto onde se insere

4 – A reconstrução total, alteração e ou ampliação que pressuponham a eliminação da preexistência, quando não inserida num conjunto que determine alinhamentos dominantes, está sujeita ao cumprimento dos afastamentos aos arruamentos, outras construções e limites da propriedade, impostos pelo Regulamento do Plano Diretor Municipal, pelo presente Regulamento e demais legislação em vigor.

CAPITULO VI

Taxas



CÂMARA MUNICIPAL DE GOUVEIA

SECÇÃO I

Objeto, remissão, incidência, isenções e reduções e pagamento em prestações

Artigo 34.º

Objeto, Âmbito e Remissão

As regras correntes respeitantes a liquidação, cobrança e pagamento das taxas devidas ao Município de Gouveia, no âmbito das operações previstas no presente Regulamento, são as consignadas no Regulamento e Tabela de Taxas e outras Receitas do Município de Gouveia, sem prejuízo das regras especiais definidas e reguladas diretamente pelo presente Regulamento.

Artigo 35.º

Incidência objetiva

1 – É devido o pagamento de taxas pelos atos previstos no presente Regulamento que em consonância com o Regulamento e Tabela de Taxas e outras Receitas do Município de Gouveia, que consubstanciam, conforme melhor consta da fundamentação económico-financeira, utilidades e serviços prestados aos particulares ou geradas pela atividade do Município.

Artigo 36.º

Incidência subjetiva

1 – Estão sujeitos ao pagamento de taxas pelas operações urbanísticas previstas no presente Regulamento as pessoas singulares ou coletivas, e entidades legalmente equiparadas, que deem causa a factos sujeitos a tributação indexada ao previsto nos artigos 34º e 35º.

2 – Ficam igualmente sujeitos ao pagamento de taxas pela realização de tais operações o Estado, as Regiões Autónomas, as autarquias locais, os fundos e serviços autónomos e as entidades que integram o setor empresarial do Estado, das Regiões autónomas e das autarquias locais, salvo se delas isentas por lei ou pelo presente Regulamento, nos termos do artigo seguinte.

Artigo 37.º

Reduções

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 – Estão ainda isentas do pagamento de taxas outras pessoas coletivas de direito público ou de direito privado às quais a lei confira tal isenção.



CÂMARA MUNICIPAL DE GOUVEIA

3 – Podem beneficiar de uma redução no pagamento das taxas previstas no presente regulamento até ao máximo de 90% as pessoas e entidades seguintes:

- a) Pessoas coletivas de utilidade pública que na área do município prossigam fins de relevante interesse público;
- b) Pessoas singulares a quem seja reconhecida insuficiência económica;
- c) Jovens casais cuja soma de idades não exceda os sessenta anos, ou individualmente, com idades compreendidas entre os 18 e os 30 anos e em ambos os casos se destinem a habitação própria e permanente;
- d) Empresas que criem, no mínimo, 10 postos de trabalho.

Artigo 38.º

Pagamento fracionado ou em prestações

1 – Nos termos do n.º 2 do artigo 117.º do RJUE, mediante requerimento fundamentado, a Câmara Municipal poderá, com faculdade de delegação no Presidente e subdelegação deste nos Vereadores ou nos Dirigentes dos Serviços Municipais, autorizar o pagamento fracionado das taxas referidas nos n.ºs 2 a 4 do artigo 116.º do RJUE, até ao prazo de execução fixado no alvará, desde que seja prestada caução nos termos do artigo 54.º do RJUE.

2 – O valor de cada uma das prestações mensais corresponderá ao total da dívida, dividido pelo número de prestações autorizado, acrescido de juros legais, contados sobre o montante da dívida, desde o termo do prazo para o pagamento até à data do pagamento efetivo de cada uma das prestações.

CAPITULO VII

Taxas devidas por pedidos de informação prévia, pela concessão de licenças ou autorização

SECCÃO I

Disposição geral

Artigo 39.º

Informação prévia

Os pedidos de informação prévia no âmbito de operações de loteamento ou obras de edificação estão sujeitos ao pagamento das taxas fixadas no Regulamento e Tabela de Taxas e outras Receitas do Município de Gouveia.

SECCÃO II

Loteamentos e obras de urbanização



CÂMARA MUNICIPAL DE GOUVEIA

Artigo 40.º

Emissão de alvará de licença de loteamento

1 – A emissão do alvará de licença de loteamento está sujeita ao pagamento da taxa fixada no Regulamento e Tabela de Taxas e outras Receitas do Município de Gouveia, sendo esta composta de uma parte fixa e de outra variável em função do número de lotes, da área bruta de edificação prevista nessa operação de loteamento e da sua localização.

2 – Em caso de aditamento ao alvará de licença de loteamento resultante da sua alteração, que titule um aumento das áreas brutas de edificação ou do número de lotes, é também devida a taxa referida no número anterior, incidindo a mesma, contudo, apenas sobre o aumento licenciado.

3 – Qualquer outro averbamento ao alvará de licença de loteamento está igualmente sujeito ao pagamento da parte fixa da taxa referida no n.º 1.

Artigo 41.º

Emissão de alvará de licença de obras de urbanização

1 – A emissão do alvará de licença de obras de urbanização está sujeita ao pagamento da taxa fixada no Regulamento e Tabela de Taxas e outras Receitas do Município de Gouveia, sendo esta composta de uma parte fixa e de outra variável em função do valor orçamentado para as obras a efetuar e do seu prazo de execução.

2 – Qualquer aditamento ao alvará de licença de obras de urbanização, resultante da sua alteração ou da extensão do respetivo prazo de execução, está igualmente sujeito ao pagamento da taxa referida no número anterior, incidindo esta apenas sobre o valor das alterações aprovadas e ou sobre o prazo adicional concedido.

3 – Qualquer outro averbamento ao alvará de licença de obras de urbanização está sujeito ao pagamento da parte fixa da taxa referida no n.º 1.

Artigo 42.º

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

1 – Nos casos referidos no n.º 3 do artigo 76.º do Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação, a emissão do alvará de licença de loteamento e de obras de urbanização está sujeita ao pagamento da taxa fixada no Regulamento e Tabela de Taxas e outras Receitas do Município de Gouveia, conforme o caso, a que acresce a parte variável da taxa fixada.

2 – Qualquer aditamento ao alvará de licença de loteamento e de obras de urbanização, resultante da sua alteração, que titule um aumento das áreas brutas de edificação ou do número de lotes, a ampliação das obras de urbanização ou a extensão do respetivo prazo de execução, está igualmente sujeito ao pagamento das taxas referidas no número



CÂMARA MUNICIPAL DE GOUVEIA

anterior, incidindo estas apenas sobre os aumentos aprovados e ou sobre o prazo adicional concedido.

3 – Qualquer outro averbamento ao alvará de licença de loteamento e de obras de urbanização está sujeito ao pagamento da parte fixa da taxa referida no n.º 1.

SECCÃO III

Remodelação de terrenos

Artigo 43.º

Emissão de alvará de licença de trabalhos de remodelação de terrenos

1 – A emissão do alvará para trabalhos de remodelação dos terrenos, tal como se encontram definidos na alínea l) do artigo 2.º do Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação, está sujeita ao pagamento da taxa fixada no Regulamento e Tabela de Taxas e outras Receitas do Município de Gouveia, sendo esta composta de uma parte fixa e de outra variável em função da área intervencionada, o volume de terras movimentadas e do prazo necessário para a conclusão dos trabalhos.

2 – Qualquer aditamento ao alvará de licença para trabalhos de remodelação dos terrenos, resultante da sua alteração, que titule um aumento da área intervencionada e/ou do volume de terras movimentado ou a extensão do prazo de execução, está igualmente sujeito ao pagamento da taxa referida no número anterior, incidindo esta apenas sobre os aumentos aprovados e ou sobre o prazo adicional concedido.

3 – Qualquer outro averbamento ao alvará está sujeito ao pagamento da parte fixa da taxa referida no n.º 1.

SECCÃO IV

Obras de edificação

Artigo 44.º

Emissão de alvará de licença para obras de construção, reconstrução ou ampliação

1 – A emissão do alvará de licença para obras de construção, reconstrução ou ampliação está sujeita ao pagamento da taxa fixada no Regulamento e Tabela de Taxas e outras Receitas do Município de Gouveia, sendo esta composta de uma parte fixa e de outra variável em função do uso ou fim a que a obra se destina, da extensão, área bruta ou volume a edificar e do respetivo prazo de execução.

2 – Em caso de aditamento ao alvará de licença para obras de construção, reconstrução ou ampliação, resultante da sua alteração, que titule um aumento das áreas brutas de edificação ou do prazo de execução, é também devida a taxa referida no número anterior, incidindo a mesma apenas sobre os aumentos aprovados.

3 – Qualquer outro averbamento ao alvará está sujeito ao pagamento da parte fixa da taxa referida no n.º 1.



CÂMARA MUNICIPAL DE GOUVEIA

Artigo 45.º

Emissão de alvará de licença para obras de alteração

- 1 – A emissão do alvará de licença para obras de alteração está sujeita ao pagamento da taxa fixada no Regulamento e Tabela de Taxas e outras Receitas do Município de Gouveia, sendo esta composta de uma parte fixa e de outra variável em função do valor previsto na estimativa orçamental das obras a realizar, do prazo de execução das mesmas e, em caso de alteração do destino de utilização ou do número de fogos, da sua área bruta.
- 2 – Em caso de aditamento ao alvará de licença para obras de alteração que titule um aumento do valor orçamental das obras ou do prazo de execução, é também devida a taxa referida no número anterior, incidindo a mesma apenas sobre os aumentos aprovados.
- 3 – Qualquer outro averbamento ao alvará está sujeito ao pagamento da parte fixa da taxa referida no n.º 1.

SECCÃO V

Obras de demolição

Artigo 46.º

Emissão de alvará de licença para obras de demolição

- 1 – A emissão do alvará de licença para obras de demolição que não se encontrem previstas em licença ou autorização de obras de reconstrução está sujeita ao pagamento da taxa fixada no Regulamento e Tabela de Taxas e outras Receitas do Município de Gouveia, sendo esta composta de uma parte fixa e de outra variável em função do custo estimado das obras de demolição e do prazo de execução das mesmas,
- 2 – Em caso de aditamento ao alvará de licença para obras de demolição que titule um aumento do valor orçamental das obras ou do prazo de execução, é também devida a taxa referida no número anterior, incidindo a mesma apenas sobre os aumentos aprovados.
- 3 – Qualquer outro averbamento ao alvará está sujeito ao pagamento da parte fixa da taxa referida no n.º 1.

SECCÃO VI

Utilização das edificações

Artigo 47.º

Autorização de utilização e de alteração do uso



CÂMARA MUNICIPAL DE GOUVEIA

1 – Nos casos referidos nas alíneas e) e f) do n.º 2 do artigo 4.º do Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação, a emissão do alvará está sujeita ao pagamento da taxa fixada no Regulamento e Tabela de Taxas e outras Receitas do Município de Gouveia, sendo esta composta de uma parte fixa e de outra variável em função do destino de utilização e da respetiva área bruta, ou volume bruto, de construção, reconstrução, ampliação ou alteração.

2 – A concessão de autorização para alteração da utilização do edifício ou sua fração autónoma, ainda que essa alteração não implique a realização de obras, está sujeita ao pagamento das taxas previstas no n.º 1

SECÇÃO VII

Situações especiais

Artigo 48.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 Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação, está sujeita ao pagamento de taxa fixada no Regulamento e Tabela de Taxas e outras Receitas do Município de Gouveia.

Artigo 49.º

Deferimento tácito

Os montantes das taxas a cobrar no caso de deferimento tácito dos pedidos de licença são iguais aos previstos no presente Regulamento para o ato expresso.

Artigo 50.º

Renovação

Nos casos referidos no artigo 72.º do Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação, a emissão do alvará resultante de renovação da licença está sujeita ao pagamento das taxas previstas no Regulamento e Tabela de Taxas e outras Receitas do Município de Gouveia.

Artigo 51.º

Prorrogações

1 – Pela prorrogação do prazo fixado no alvará de licença é devida taxa calculada em função do prazo adicional necessário à conclusão das obras nos termos do presente Regulamento.



CÂMARA MUNICIPAL DE GOUVEIA

2 – Nas situações referidas nos artigos 53.º, n.ºs 2 e 4, e 58.º, n.º 4 e 6, do RJUE, a concessão de segunda prorrogação do prazo para conclusão das obras está sujeita ao pagamento da taxa fixada no Regulamento e Tabela de Taxas e outras Receitas do Município de Gouveia, determinada em função do prazo adicional concedido.

Artigo 52.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 Regime Jurídico da Urbanização e Edificação, a cada fase corresponderá um aditamento ao alvará.

2 – Por cada aditamento são devidas as taxas correspondentes aos trabalhos previstos na respetiva fase de execução, determinadas de acordo com o estabelecido nos artigos 42º a 45º deste Regulamento, consoante se trate, respetivamente, de alvarás de licença de obras de urbanização, de alvarás de licença ou autorização de loteamento e de obras de urbanização, de alvarás de licença ou autorização de obras de construção, reconstrução e ampliação e de alvarás de licença ou autorização de obras de alteração.

Artigo 53.º

Licença especial relativa a obras inacabadas

Nas situações referidas no artigo 88.º do Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação, a concessão da licença especial para conclusão da obra está sujeita ao pagamento da taxa fixada no Regulamento e Tabela de Taxas e outras Receitas do Município de Gouveia anexo ao presente Regulamento, sendo esta composta de uma parte fixa e de outra variável em função do custo estimado dos trabalhos a efetuar e do prazo de execução dos mesmos.

SECCÃO VIII

Taxa pela realização, reforço e manutenção de infraestruturas urbanísticas

Artigo 54º

Âmbito de aplicação

1 – A taxa pela realização, reforço e manutenção de infraestruturas urbanísticas prevista no art.º 116º do Decreto-Lei n.º 555/99 de 16 de dezembro, na redação que lhe foi conferida pelo Decreto-Lei n.º 26/2010 de 30 de março, 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 infraestruturas.

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



CÂMARA MUNICIPAL DE GOUVEIA

aquando do licenciamento ou autorização da correspondente operação de loteamento e obras de 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.

4 – Para efeitos de aplicação das taxas previstas na presente Secção, são consideradas as seguintes zonas geográficas do concelho:

Zona A – Aglomerado Urbano coincidente com o perímetro da cidade de Gouveia definido no PDM e PU, onde se incluem as áreas urbanizáveis, áreas de terciário e espaço industrial até ao limite da EN17;

Zona B – Área urbana ou urbanizável do aglomerado de Vila Nova de Tazem, São Paio, Cativelos, Nespereira, Vinhó e Arcozelo da Serra, bem como restantes áreas urbanas ou urbanizáveis e Área de Terciário (contigua à EN17 junto ao cruzamento entre a EN17 e a EN 330), conforme delimitação dos perímetros constantes no PDM Gouveia;

Zona C – Restantes áreas do concelho

Artigo 55º

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

A taxa pela realização, manutenção e reforço de infraestruturas urbanísticas (TMU), é fixada para cada unidade territorial, em função do custo das infraestruturas e equipamentos gerais a executar pela Câmara Municipal, dos usos e tipologias das edificações, tendo ainda em conta o Plano Plurianual de Investimentos Municipais (PPI), de acordo com a seguinte fórmula:

$$TMU \times 1000 = K1 \times K2 \times K3 \times V \times S + \left(\frac{PPI}{\Omega} \right) \times S \times K4$$

a) TMU . é o valor em Euros, da taxa devida ao Município pela realização, manutenção e reforço de infraestruturas urbanísticas;

b) K₁ - Coeficiente que traduz a influência do uso e tipologia;

Uso e tipologia	Valores de K1
Habitação unifamiliar	0.12
Habitação multifamiliar	0.18
Comércio e serviços.....	0.24
Indústria e armazéns.....	0.06
Outros.....	0.09

c) K₂ - Coeficiente que traduz a influencia das infraestruturas públicas existentes na área de intervenção, variável em função do número de infraestruturas que é necessário executar pela entidade promotora, tendo em conta o comprimento dos arruamentos existentes a beneficiar e o comprimento dos arruamentos a



CÂMARA MUNICIPAL DE GOUVEIA

construir, sendo obtido pela média ponderada envolvendo os comprimentos dos arruamentos respetivos multiplicados pelo coeficiente K'_2 , que toma os seguintes valores:

Número de infraestruturas a executar pela entidade promotora	Valores de K'_2
Nenhuma.....	1
Uma.....	0.9
Duas.....	0.8
Três.....	0.7
Quatro.....	0.6
Cinco ou mais.....	0.5

Sendo obtido pela seguinte expressão:

$$K_2 = \frac{\text{comprimento.arruamento.a.beneficiar} \times K'_2 + \text{comprimento.arruamento.a.construir} \times K'_2}{\text{comprimento.arruamento.a.beneficiar} + \text{comprimento.arruamento.a.construir}}$$

d) K_3 - Coeficiente que traduz a influencia da localização em áreas geográficas diferenciadas, como tal definidas no art.º 54º:

Área geográfica	Valores de K_3
Zona A.....	10
Zona B.....	7
Zona C.....	5

d) K_4 - Coeficiente que traduz a influencia do programa plurianual de atividades e das áreas correspondentes aos solos urbanizados ou cuja urbanização seja possível programar, e toma o valor de 7,5;

e) V - Valor em euros para efeitos de cálculo correspondente ao custo do m^2 de construção na área do Município, decorrente do preço de construção fixado anualmente para o efeito pela Portaria a que se refere o n.º 1, art.º 7º do Decreto-Lei n.º 13/86, de 23/01, em vigor por força da alínea a), art.º 1º do Decreto-lei n.º 321-B/90, de 15/10, para as diversas zonas do país. Para efeitos de cálculo do valor de V , considera-se que a área útil é igual a 80% da área bruta da edificação;

f) S - Representa a superfície total de pavimentos de construção destinados ou não a habitação (excluindo as áreas de caves que se destinem exclusivamente a estacionamento), em m^2 ;

g) Ω_{\square} - Área de referência por zona, que é calculada da seguinte forma:

$$\Omega_{\square} = \Omega_{\square} / \Omega_{\square_2}$$

Em que:

Ω_{\square_1} - Corresponde á área total do território concelhio, aproximada e em metros quadrados, tomando o seguinte valor 302490000,00 m^2 ;



CÂMARA MUNICIPAL DE GOUVEIA

$\Omega \square_2$ - Corresponde á área total do terreno objeto da operação urbanística, medida em metros quadrados.

h) PPI - Programa plurianual de investimento - representa o valor do orçamento em plano de atividades dos investimentos municipais em infraestruturas, incluindo conservação, manutenção e obras associadas. Este valor será corrigido anualmente, no prazo de 30 dias, após a aprovação pela assembleia Municipal do respetivo plano plurianual.

CAPÍTULO VIII

Compensações

Artigo 56.º

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

Os projetos 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 coletiva, infraestruturas viárias e equipamentos.

Artigo 57.º

Cedências

Os interessados na realização de operações de loteamento urbano cedem, gratuitamente, à Câmara Municipal, parcelas de terreno para espaços verdes públicos e equipamentos de utilização coletiva e as infraestruturas urbanísticas que de acordo com a lei e licença ou autorização de loteamento, devam integrar o domínio publico e privado municipal, integração essa que se fará automaticamente com a emissão do alvará.

Artigo 58.º

Compensação

1 – Se o prédio em causa já estiver dotado de todas as infraestruturas urbanísticas e ou não se justificar a localização de qualquer equipamento ou espaços verdes, não há lugar a cedências para esses fins, no entanto, o proprietário é 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 59.º



CÂMARA MUNICIPAL DE GOUVEIA

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:

$$C = C_1 + C_2$$

Em que:

C – é o valor em Euros, do montante total da compensação devida ao Município;

C_1 – é o valor em Euros da compensação devida ao Município, quando não se justifique a cedência, no todo ou em parte, de áreas destinadas a espaços verdes e de utilização coletiva ou à instalação de equipamentos públicos no local;

C_2 – é o valor em Euros da compensação devida ao Município, quando o prédio já se encontre servido pelas infraestruturas referidas na alínea h) do artigo 2º do Decreto-Lei n.º 555/99 de 16 de dezembro, na redação que lhe foi conferida pelo Decreto-Lei n.º 26/2010 de 30 de março;

a) Cálculo do valor de C_1 :

O cálculo do valor de C_1 resulta da aplicação da seguinte fórmula:

$$C_1 = \frac{K_1 \times K_2 \times K_3 \times A_1 \times V}{10}$$

Em que:

K_1 – é um fator variável em função da localização, consoante a zona em que se insere, e tomará os seguintes valores:

Zona	Valores de K_1
A	1
B	0.7
C	0.6

Sendo que as zonas A, B, C, são as definidas na alínea d), art. 54º do presente Regulamento

K_2 – é um fator variável em função do índice de construção previsto, de acordo com o previsto em plano municipal de ordenamento do território e tomará os seguintes valores:

Índice de Construção	Valores de K_2
Igual ou superior a 1.50	1
Entre 0.50 e 1.50.....	0.7
Igual ou inferior a 0.50	0.6

K_3 – Coeficiente que traduz a influência do número de fogos e de outras unidades de ocupação previstas para o loteamento e cujas edificações criem servidões ou acessibilidades diretas para arruamento(s) a construir e/ou para arruamento(s) existente(s) devidamente pavimentado(s) e



CÂMARA MUNICIPAL DE GOUVEIA

infraestruturado(s) no todo ou em parte, sendo obtido pela média ponderada de acordo com a seguinte expressão:

$$K_3 = \frac{N_1 \times 0,20 + N_2 \times 0,20}{N_1 + N_2}$$

Em que :

N_1 – Número de unidades de utilização a ligar a infraestruturas pré-existent;

N_2 – Número de unidades de utilização a ligar a infraestruturas a construir de raiz.

A_1 (m²) – é o valor, em metros quadrados, da totalidade ou de parte das áreas que deveriam ser cedidos para espaços verdes e de utilização coletiva bem como para a instalação de equipamentos públicos, calculado de acordo com os parâmetros de dimensionamento previstos no Regulamento do Plano Diretor Municipal ou, em caso de omissão na Portaria n.º 1136/2001 de 25 de setembro.

V – é um valor em euros correspondente, para efeitos de cálculo, ao custo do m² de terreno urbano na área do Município de Gouveia, calculado pela seguinte expressão:

$$V = 15,00 \times \frac{V_c}{588,98}$$

Em que

V_C – custo/m² da área de construção fixada anualmente para o efeito pela Portaria a que se refere o n.º 1, art.º 7º do Decreto-Lei n.º 13/86, de 23/01, em vigor por força da alínea a), art.º 1º do Decreto-lei n.º 321-B/90, de 15/10, para as diversas zonas do país.

b) Cálculo do valor de C_2 :

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

$$C_2 = K_3 \times K_4 \times A_2 \times V$$

Em que:

K_3 – coeficiente definido no cálculo de C_1

K_4 – Coeficiente que traduz a influencia das infraestruturas públicas existentes na área de intervenção, variável em função do número de infraestruturas que é necessário executar pela entidade promotora, tendo em conta o comprimento dos arruamentos existentes a beneficiar e o comprimento dos arruamentos a construir, sendo obtido pela média



CÂMARA MUNICIPAL DE GOUVEIA

ponderada envolvendo os comprimentos dos arruamentos respetivos multiplicados pelo coeficiente K'_4 , que toma os seguintes valores:

Número de infraestruturas a executar pela entidade promotora	Valores de $K'_4 = 0,15 + 0,02 \times$ Número de infraestruturas a executar pela entidade promotora
0.....	0,15
1.....	0,17
2.....	0,19
3.....	0,21
4.....	0,23
5.....	0,25
6.....	0,27

Sendo obtido pela seguinte expressão:

$$K_4 = \frac{\text{comprimento.arruamento.a.beneficiar} \times K'_4 + \text{comprimento.arruamento.a.construir} \times K'_4}{\text{comprimento.arruamento.a.beneficiar} + \text{comprimento.arruamento.a.construir}}$$

Infraestruturas a considerar no(s) arruamento(s) acima referidos, de entre as seguintes:

- i) Arruamentos
- ii) Rede pública de saneamento;
- iii) Rede pública de águas pluviais;
- iv) Rede pública de abastecimento de água;
- v) Rede pública de energia elétrica e de iluminação pública;
- vi) Rede de gás.

A_2 (m²) – 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 o valor em euros definido no cálculo de C_1 .

Artigo 60.º

Cálculo do valor da compensação em numerário nos edifícios contíguos e funcionalmente ligados entre si e em construções de impacte semelhante a um loteamento

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



CÂMARA MUNICIPAL DE GOUVEIA

Artigo 61.º

Compensação em espécie

1 – Apurado o montante total da compensação a pagar, se houver opção pelo pagamento em espécie, haverá lugar à avaliação dos terrenos ou imóveis a ceder ao Município, determinando-se o seu valor da seguinte forma:

- a) A avaliação será efetuada por uma comissão composta por três elementos, sendo dois nomeados pela Câmara Municipal e um pelo promotor da operação urbanística:
- b) A comissão será presidida por um elemento designado pela Câmara Municipal e as suas deliberações serão tomadas por maioria absoluta dos votos dos seus elementos.

2 – Na falta de acordo quanto ao valor apurado pela comissão, será o litígio dirimido por uma comissão arbitral constituída nos termos do disposto no artigo 118º do Decreto-Lei nº 555/99, de 16-12.

CAPITULO IX

Ocupação da via pública

Artigo 62.º

Ocupação da via pública por motivo de obras

- 1 – A ocupação de espaço público por motivo de obras está sujeita ao licenciamento e pagamento das taxas fixadas na 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 isentas de licenciamento ou autorização, ou que delas estejam dispensadas, a licença de ocupação de espaço será emitida pelo prazo solicitado pelo interessado, salvo se outro for estabelecido fundamentadamente pelo município.

Artigo 63.º

Vistorias

A realização de vistorias para receção de obras de urbanização ou redução da respetiva caução, bem como as relativas à utilização ou conservação das edificações, ou ainda para efeitos de propriedade horizontal está sujeita ao pagamento das taxas fixadas na tabela anexa ao presente Regulamento.

Artigo 64.º

Assuntos administrativos



CÂMARA MUNICIPAL DE GOUVEIA

Os atos e operações de natureza administrativa, bem como outros serviços a prestar pelo município no âmbito das operações urbanísticas, estão sujeitos ao pagamento das taxas fixadas no Regulamento e Tabela de Taxas e outras Receitas do Município de Gouveia anexo ao presente Regulamento.

CAPITULO X

Disposições finais e complementares

Artigo 65.º

Unidades de referência

- 1 – As unidades de referência para aplicação das taxas previstas no presente Regulamento são os múltiplos de metro linear, metro quadrado, metro cúbico, dia e mês.
- 2 – As medidas lineares, de superfície, de volume e de tempo são arredondadas, por excesso, para a unidade superior.

Artigo 66.º

Atualização

Se outras alterações não forem deliberadas pela assembleia municipal, os valores das taxas constantes no presente Regulamento são atualizadas anualmente de acordo com o índice de evolução do valor unitário por metro quadrado do preço da construção de habitação, para efeitos de cálculo das rendas condicionadas, fixado por portaria governamental para a zona em que se insere o concelho de Gouveia ou por aplicação do índice de Preços no Consumidor, conforme opção da Câmara Municipal.

Artigo 67.º

Atualização

Os casos omissos e as dúvidas suscitadas na interpretação e aplicação do presente Regulamento, que não possam ser resolvidos pelo recurso aos critérios legais de interpretação e integração de lacunas serão submetidos para decisão dos órgãos competentes, nos termos do disposto na Lei n.º 169/99, de 18 de setembro, com a redação que lhe foi dada pela Lei n.º 5-A/2002, de 11 de janeiro.

Artigo 68.º

Entrada em vigor

O presente Regulamento entra em vigor 15 dias após a sua publicação no Diário da República.



CÂMARA MUNICIPAL DE GOUVEIA

Artigo 69.º

Norma Revogatória

Com a entrada em vigor do presente Regulamento consideram-se revogadas todas as disposições de natureza regulamentar em vigor no Município de Gouveia em data anterior à aprovação do presente Regulamento e com o mesmo sejam incompatíveis.

Gouveia, 16 de janeiro de 2013

O Presidente da Câmara Municipal,

Álvaro dos Santos Amaro