

REGULAMENTO
MUNICIPAL DE
URBANIZAÇÃO
E EDIFICAÇÃO

REGULAMENTOS município de torresnovas

RMM

DAU

departamento de administração
urbanística

- PREÂMBULO -

A Lei n.º 60/2007, de 4 de Setembro, e mais recentemente o Decreto-Lei 26/2010 de 30 de Março, introduziram relevantes alterações ao Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de Dezembro, nomeadamente através da redefinição dos tipos de procedimento administrativo de controlo prévio das operações urbanísticas.

Considerando que decorreram alguns anos desde a entrada em vigor do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de Dezembro e da sua regulamentação, aproveitando a experiência entretanto adquirida com a aplicação do mesmo, elabora-se o presente regulamento, e procede-se à revogação do Regulamento Municipal de Urbanização e Edificação e Tabela de Taxas devidas pela realização de operações urbanísticas, aprovado pela assembleia municipal em sessão de 27 de Novembro de 2006, publicado através do aviso n.º 8554/2006 – AP, Diário da República, 2.ª Série – n.º 249 – 29 de Dezembro de 2006, pois o mesmo se encontra desactualizado face às alterações legislativas acima descritas e necessidades verificadas no âmbito da gestão urbanística.

Assim, ao abrigo da alínea c) do artigo 10.º da Lei n.º 2/2007, de 15 de Janeiro, e no uso da competência que está cometida à câmara municipal pela alínea a) do n.º 6 do artigo 64.º da Lei n.º 169/99, de 18 de Setembro, elaborou-se o presente regulamento, que foi aprovado pela câmara municipal em reunião de 27 de Julho de 2010, tendo sido aprovado pela assembleia municipal, nos termos da alínea f) do n.º 2 do artigo 53.º da Lei n.º 169/99, de 18 de Setembro, em sessão de 28 de Outubro de 2010, após terem sido cumpridas as formalidades previstas no artigo 118.º do Código do Procedimento Administrativo.

Artigo 1.º Lei habilitante

O presente regulamento é elaborado ao abrigo do disposto no artigo 241.º da Constituição da República Portuguesa, do artigo 3.º do 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, do determinado no Regulamento Geral das Edificações Urbanas, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 38 382, de 7 de Agosto de 1951, com as alterações posteriormente introduzidas, do consignado na Lei n.º 53-E/2006 de 29 de Dezembro, e do estabelecido nos artigos 53.º e 64.º da Lei n.º 169/99 de 18 de Setembro, com as alterações introduzidas pela Lei n.º 5-A/2002, de 11 de Janeiro.

Artigo 2.º Objecto e âmbito

1. O presente regulamento estabelece as regras de controlo prévio das operações urbanísticas deixadas por lei à autonomia regulamentar do município, bem como as regras relativas ao lançamento e liquidação das respectivas taxas.
2. O regime referido no número anterior aplica-se à totalidade do território do município de Torres Novas, sem prejuízo da legislação em vigor nesta matéria e do disposto nos planos municipais de ordenamento do território.

Artigo 3.º Definições

1. Os conceitos urbanísticos adoptados neste regulamento tais como edificação, obras de construção, obras de reconstrução sem preservação das fachadas, obras de ampliação, obras de alteração, obras de conservação, obras de demolição, obras de urbanização, operações de loteamento, operações urbanísticas, trabalhos de remodelação dos terrenos, obras de escassa relevância urbanística, obras de reconstrução com preservação das fachadas e zona urbana consolidada, têm o conteúdo definido no artigo 2.º do Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação¹.
2. Os conceitos urbanísticos adoptados neste regulamento não previstos nos termos do número anterior têm o conteúdo fixado no regime dos instrumentos de gestão territorial e planos municipais de ordenamento do território válidos e em vigor na área do município e, na falta de previsão, o conteúdo definido no Decreto Regulamentar n.º 9/2009 de 29 de Maio que fixa os conceitos técnicos do ordenamento do território e urbanismo a utilizar nos instrumentos de gestão territorial.
3. Para efeitos de aplicação das regras de gestão urbanística e outras presentes neste regulamento, entende -se por:
 - a) Fachadas principais: (no âmbito dos conceitos de obras de reconstrução com ou sem preservação de fachadas) as fachadas confinantes ou visíveis da via pública e onde se localiza a entrada principal do edifício;
 - b) Elementos não dissonantes: aqueles que se enquadram na traça originária do edifício;
 - c) Obras em estado avançado de execução: aquelas obras que, no caso de edificações, tenham a estrutura concluída e as que, no caso das obras de urbanização, tenham a abertura e execução da caixa das vias concluída;
 - d) Obra em fase de acabamentos: aquelas obras a que, no caso das obras de urbanização, apenas falte executar as pavimentações e os arranjos exteriores e, no caso das edificações, apenas falte executar, nomeadamente, os revestimentos interiores, a colocação de loiças sanitárias, a execução de pinturas e assentamento de caixilharias;
 - e) Equipamento lúdico ou de lazer: as obras de arranjos exteriores em logradouro de parcela ou lote, que visem a criação de espaços ao ar livre para repouso ou para a prática de actividades lúdicas ou desportivas (jogos, divertimentos e passatempos).

¹ Todas as referências feitas neste regulamento ao "Regime Jurídico da Urbanização e Edificação", reportam-se à disciplina legal contida no Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de Dezembro, alterado e republicado pelo Decreto-Lei n.º 26/2010, de 30 de Março.

Artigo 4.º Instrução do pedido ou da comunicação

1. O procedimento de controlo prévio das operações urbanísticas inicia-se através de requerimento ou comunicação e está sujeito ao disposto nos artigos 8.º a 10.º do Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação, devendo ser, respectivamente, instruído com os documentos identificados na Portaria n.º 232/2008, de 11 de Março.
2. O disposto no número anterior não prejudica o regime próprio das operações urbanísticas levadas a cabo pela administração pública isentas de licença, nos termos do artigo 7.º do Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação.
3. Enquanto vigorar o regime transitório previsto no n.º 5 do artigo 6.º da Lei n.º 60/2007, de 4 de Setembro, os pedidos ou comunicações e respectivos elementos instrutórios serão apresentados em dois exemplares de papel, acrescidos de tantas cópias quantas as entidades exteriores a consultar; uma das cópias do pedido ou comunicação será devolvida ao requerente ou comunicante depois de nela se ter apostado nota datada da recepção do original.
4. Deverá ser apresentado um exemplar em suporte informático, CD ou outro, acompanhado de declaração subscrita por técnico devidamente habilitado, em como o conteúdo do suporte informático corresponde na íntegra aos documentos/projectos apresentados em papel.
5. Todas as peças escritas e desenhadas devem ser redigidas em língua portuguesa, fazendo uso do sistema SI, assinadas pelo técnico, formatadas e dobradas de acordo com NP-48, perfeitamente explícitas e facilmente legíveis.
6. O requerimento inicial ou a comunicação prévia podem ser instruídos com os pareceres, autorizações ou aprovações obtidos junto das entidades externas competentes ou, na sua falta, com o comprovativo da solicitação das consultas acompanhado de declaração do interessado que os mesmos não foram emitidos no prazo de 20 dias.
7. O requerimento inicial de licenciamento que recaia sobre projectos de obras de edificação pode ser logo instruído com os projectos das especialidades, a par dos demais elementos previstos no artigo 11.º da Portaria n.º 232/2008 de 11 de Março.
8. As comunicações prévias de obras de urbanização e de obras de edificação são logo instruídas com os projectos das especialidades, e podem ser instruídas com as consultas às entidades externas a que, no âmbito daquelas haja lugar a par dos demais elementos, respectivamente previstos nos artigos 10.º e 12.º da Portaria n.º 232/2008 de 11 de Março.
9. O requerimento de autorização de utilização, previsto no n.º 1 do artigo 63.º do Regime Jurídico da Urbanização e Edificação, deve ser instruído com termo de responsabilidade subscrito pelo director de obra ou director de fiscalização de obra e demais elementos previstos no artigo 15.º da Portaria n.º 232/2008 de 11 de Março, acrescido das telas finais do projecto de arquitectura e das telas finais dos projectos de especialidades que, em função das alterações efectuadas na obra, se justifiquem.
10. As telas finais a que se refere o artigo anterior devem, enquanto vigorar o regime transitório previsto no n.º 5 do artigo 6.º da Lei n.º 60/2007, de 4 de Setembro, ser apresentadas em papel polyester não quebrável, contendo no rosto a designação expressa “telas finais”, bem como a indicação da data e identificação dos respectivos autores e, sempre que possível ou mediante solicitação, o respectivo suporte digital.
11. Todas as plantas exigidas na instrução dos pedidos, nos termos da Portaria n.º 232/2008 de 11 de Março e deste regulamento só serão consideradas desde que se encontrem devidamente autenticadas pelos serviços municipais.

Artigo 5.º Obras de escassa relevância urbanística

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

- a) As edificações, contíguas ou não, ao edifício principal com altura não superior a 2,2 m, ou, em alternativa, à cêrcea do rés-do-chão do edifício principal com área igual ou inferior a 10 m² e que não confinem com a via pública;
- b) A edificação de muros de vedação até 1,8 m de altura 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;
- c) A edificação de estufas de jardim com altura inferior a 3 m e área igual ou inferior a 20 m²;
- d) As pequenas obras de arranjo e melhoramento da área envolvente das edificações que não afectem área do domínio público;
- e) A edificação de equipamento lúdico ou de lazer associado a edificação principal com área inferior à desta última;
- f) A demolição das edificações referidas nas alíneas anteriores;
- g) 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 de colectores solares térmicos para aquecimento de águas sanitárias que não excedam os limites previstos para os painéis solares fotovoltaicos;
- h) 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.

2. Para efeitos do disposto na alínea i) do n.º 1 e n.º 3 do artigo 6.º - A do Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação, são ainda consideradas de escassa relevância urbanística as seguintes obras:

- a) Em espaço agrícola não incluído na RAN, tanques com capacidade igual ou inferior a 20 m³ e altura igual ou inferior a 2 m e que distem da via pública mais de 20 m;
- b) Muros não confinantes com a via pública desde que não ultrapassem a altura de 2,00 m;
- c) Muros de suporte de terras não confinantes com via pública, desde que não ultrapassem a altura de 2,00 m, ou que não alterem significativamente a topografia dos terrenos existentes;
- d) Abrigos para animais de criação, de estima, de caça ou guarda, cuja área não seja superior a 4 m²;
- e) Construção de rampas de acesso para deficientes motores e para acesso a garagens, bem como de pequenas barreiras arquitectónicas tais como degraus, quando localizados em propriedade privada;
- f) Arranjos de logradouros, tais como ajardinamento e pavimentação, desde que esta última não ultrapasse o índice de impermeabilização previsto no Plano Director Municipal;
- g) Churrasqueiras de uso privativo, com altura igual ou inferior a 2,5 m, desde que não confinem com a via pública;
- h) Telheiros que não configurem espaços fechados, com altura igual ou inferior a 2,5 m e 10 m² de área, desde que não confinem com a via pública;
- i) Demolição das construções previstas nas alíneas anteriores;
- j) Obras de alteração de que resulte a substituição dos materiais de revestimento da cobertura por telha cerâmica vermelha;
- k) Obras de alteração de que resulte a substituição dos materiais de revestimento exterior por reboco com fraca rugosidade pintado de branco;
- l) Obras de alteração de que resulte a substituição dos materiais das caixilharias dos vãos de janela e das portas para madeira.

Artigo 6.º

Isenção de licença

1. Estão isentas de licença as obras previstas no n.º 1 do artigo 6.º do Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação.
2. Os actos que tenham por efeito o destaque de uma única parcela de prédio com descrição predial estão isentos de licença desde que cumpram, cumulativamente, os requisitos previstos nos n.ºs 4 ou 5, do artigo 6.º, do Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação.
3. As obras identificadas no artigo 5.º do presente regulamento, bem como as obras identificadas no artigo 6.º-A do Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação, estão isentas de licença e de comunicação prévia.
4. Não obstante tratar-se de operação não sujeita a qualquer procedimento de controlo prévio, devem os interessados, através de requerimento, participar à câmara municipal, 5 dias antes do início das obras a que se refere o n.º 3, o tipo de operação que vai ser realizada, nos termos e para os efeitos previstos no artigo 80.º-A e artigo 93.º, todos do Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação.
5. O promotor das obras previstas no n.º 3 do presente artigo, deve, ainda, dispor dos elementos mínimos definidores da pretensão que garantam, por parte dos serviços de fiscalização municipal, o adequado acompanhamento dos trabalhos.
6. A participação da instalação de geradores eólicos referidos na alínea g) do n.º 1 do artigo 6.º-A do Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação deve conter os seguintes elementos:
 - 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 participação declare conhecer e cumprir as normas legais regulamentares aplicáveis à instalação de geradores eólicos.

Artigo 7.º

Destaques

1. As operações de destaque devem ser instruídas com os seguintes elementos:
 - a) Documento comprovativo da qualidade de titular de qualquer direito que confira a faculdade de realização da operação de desanexação;
 - b) Certidão da descrição e de todas as inscrições em vigor emitida pela conservatória do registo predial referente ao prédio abrangido;
 - c) Caderneta predial;
 - d) Planta cadastral à escala 1:2000;
 - e) Planta de localização à escala 1:25 000;
 - f) Planta de ordenamento extraída do PDM;
 - g) Plantas da RAN e da REN com a localização da operação urbanística devidamente assinalada;
 - h) Memória descritiva;
 - i) Planta de síntese desenhada sobre o levantamento topográfico à escala 1:500 onde conste o quadro de áreas e confrontações, incluindo a área total do prédio, a área da parcela a destacar e a área da parcela sobranete, bem como a identificação dos artigos que compõem cada uma das parcelas;
 - j) No caso de o destaque incidir sobre prédio com construções erigidas, deverão estas ser assinaladas, com indicação das respectivas áreas e usos, bem como identificados os respectivos processos de licenciamento, ou alvarás.
2. A emissão da certidão para efeitos de destaque está sujeita ao pagamento da taxa fixada no artigo 22.º n. 4.3. da tabela anexa ao Regulamento Municipal de Taxas do Município de Torres Novas.

Artigo 8.º

Desenhos de alteração

1. Enquanto não forem aprovadas outras normas legais e regulamentares, nas operações urbanísticas que compreendam uma alteração, devem ser apresentadas peças desenhadas de sobreposição do existente com a alteração, utilizando cores convencionais para a sua representação, com o seguinte código de cores:
 - a) A cor vermelha para os elementos a construir;
 - b) A cor amarela para os elementos a demolir;
 - c) A cor preta para os elementos a conservar;
2. Devem ainda ser apresentadas peças desenhadas do existente e da solução final.

Artigo 9.º

Operações de loteamento sujeitas a discussão pública

Estão sujeitas a discussão pública as operações de loteamento que excedam algum dos seguintes limites:

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

Artigo 10.º

Procedimento de consulta pública

1. A consulta pública é anunciada com uma antecedência mínima de 5 dias a contar da data da recepção do último dos pareceres, autorizações ou aprovações emitidos pelas entidades exteriores ao município ou do prazo para a sua emissão, sendo a sua duração de 10 dias.
2. A consulta pública é publicitada através de edital a publicar num jornal de nível local, a afixar nos locais de estilo, da qual consta a indicação do local onde o projecto pode ser consultado.
3. A discussão pública tem por objecto o projecto de loteamento, podendo os interessados, no prazo previsto no número 1, consultar o processo e apresentar, por escrito, as suas reclamações, observações ou sugestões.

Artigo 11.º

Alteração à licença ou admissão de comunicação prévia de loteamento

1. A alteração à licença de loteamento fica sujeita a consulta pública sempre que sejam ultrapassados os limites aplicáveis à sujeição do licenciamento a consulta pública ou a própria alteração seja superior aos referidos limites.
2. O pedido de alteração da licença de operação de loteamento deve ser notificado, por via postal, aos proprietários dos lotes que integram o alvará de loteamento, nos termos do n.º 3 do artigo 27.º do RJUE, devendo, para o efeito, o requerente identificar os seus proprietários e respectivas moradas, através da apresentação das certidões da conservatória do registo predial ou de fotocópias não certificadas, acompanhadas do respectivo recibo.
3. Nas situações em que os edifícios integrados no loteamento estejam sujeitos ao regime da propriedade horizontal, a notificação prevista no n.º 2 recairá sobre o legal representante da administração do condomínio, o qual deverá apresentar acta da assembleia de condóminos que contenha decisão sobre a oposição escrita prevista na lei.
4. A notificação prevista no n.º 2 pode ser dispensada no caso de os interessados, através de qualquer intervenção no procedimento, revelarem perfeito conhecimento dos termos da alteração pretendida, ou nas situações em que o requerimento venha instruído com declaração subscrita por aqueles, da qual conste a sua não oposição.
5. A notificação tem por objecto o projecto de alteração da licença de loteamento, devendo os interessados apresentar pronúncia escrita sobre a alteração pretendida, no prazo de 10 dias, podendo, dentro deste prazo, consultar o respectivo processo.
6. Nos casos em que se revele impossível a identificação dos interessados ou se frustrar a notificação nos termos do n.º 2 e, ainda, no caso de o número de interessados ser superior a 20, a notificação é feita por edital a publicar num jornal de nível local, e nos locais de estilo.

7. As alterações à comunicação prévia de loteamento estão sujeitas ao procedimento previsto para a alteração às licenças de loteamento.

Artigo 12.º

Obras de edificação em área abrangida por operação de loteamento

As obras de edificação, em área abrangida por operação de loteamento aprovado ao abrigo de legislação anterior que não contenha as especificações previstas no artigo 77.º do Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação, ficam sujeitas a licenciamento.

Artigo 13.º

Operações urbanísticas com impacte semelhante a loteamento

1. Os projectos de edifícios que determinem, em termos urbanísticos, impactes semelhantes a uma operação de loteamento, nos termos do n.º 2, devem prever áreas destinadas à implantação de espaços verdes e de utilização colectiva, infra-estruturas viárias e equipamentos previstas no artigo 43.º do Regime Jurídico da Edificação e da Urbanização, por força do n.º 5 do artigo 57.º e nos termos deste regulamento.

2. Para efeitos do disposto no número anterior consideram-se operações urbanísticas com impacte semelhante a loteamento, a construção de edifícios que apresentem:

- a) Mais de uma caixa de escada de acesso comum a fracções ou unidades funcionais;
- b) Área bruta de construção superior a 1000 m² e área de implantação superior a 500 m²;
- c) Cinco ou mais fracções ou unidades funcionais, com acesso directo a partir do espaço exterior;
- d) Ao nível do subsolo, elementos estruturais de acesso comuns ou funcionalmente ligados e acima do nível do terreno, se apresentem como edificações autónomas;
- e) Uma utilização que induza sobrecarga significativa dos níveis de serviço nas infra-estruturas, nomeadamente:
 - i) Aqueles cujo número de fogos seja igual ou superior a 10;
 - ii) Aqueles cujo número de unidades funcionais, para escritórios ou serviços, seja igual ou superior a 7.

3. Enquanto não forem determinados os parâmetros para o dimensionamento das áreas definidas no n.º 1, de acordo com o critério estabelecido no n.º 2 do artigo 43.º do Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação, aplica-se o disposto na Portaria n.º 216-B/2008, de 3 de Março, nos termos do n.º 3 do artigo 6.º da Lei n.º 60/2007, de 4 de Setembro.

4. Quando a operação contemple a criação de áreas de circulação viária e pedonal, espaços verdes e equipamentos colectivos de uso privativo, mas aquelas não se justifiquem, há lugar ao pagamento de uma compensação ao município, em numerário ou em espécie, nas circunstâncias previstas no n.º 4 do artigo 44.º do Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação, por força do n.ºs 6 e 7 do artigo 57.º do mesmo regime, nos termos definidos neste regulamento.

Artigo 14.º

Impacte urbanístico relevante

1. Para efeitos de aplicação do n.º 5 do artigo 44.º do RJUE, consideram-se com impacte relevante as seguintes operações urbanísticas:

- a) As obras de edificação com impactes semelhantes a uma operação de loteamento, referidas no artigo anterior;
- b) A construção de armazéns e edifícios industriais nas zonas industriais ou áreas de localização empresarial com área bruta de construção superior a 5000 m²;
- c) As obras de edificação em área não abrangida por operação de loteamento ou plano de pormenor de que resulte uma área bruta de construção superior a 1000 m², destinada, isolada ou cumulativamente, a habitação, comércio, serviços ou armazenagem;
- d) Alteração do uso em área superior a 500 m².

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

Artigo 15.º

Equipa multidisciplinar na elaboração de projectos de loteamento urbano

1. A elaboração dos projectos de operações de loteamento urbano deve ser feita por equipas multidisciplinares, nomeadamente em equipa de projecto, por arquitectos, engenheiros, engenheiros técnicos e, sempre que necessário, arquitectos paisagistas, com qualificação adequada à natureza do projecto em causa, sem prejuízo de outros técnicos a quem seja reconhecida, por lei especial, habilitação para elaborar projectos, nos termos do Decreto-Lei n.º 292/95, de 14 de Novembro conjugado com a Lei n.º 31/2009, de 3 de Julho.
2. Quando o loteamento se situe em zona de protecção a edifícios classificados deve ser elaborado por um arquitecto ou por equipa multidisciplinar, consoante a área esteja ou não abrangida por plano de urbanização, de pormenor ou de salvaguarda.

Artigo 16.º

Prazo de execução das obras de urbanização e de edificação em procedimento de comunicação prévia

1. O prazo de execução para as obras de urbanização sujeitas ao regime da comunicação prévia é o fixado pelo interessado, não podendo, no entanto, ultrapassar os dois anos.
2. O prazo de execução das obras de edificação, sujeitas ao regime da comunicação prévia, é o fixado pelo interessado, não podendo, no entanto, ultrapassar os dois anos.
3. Poderão ser admitidos prazos superiores ao previsto no número anterior a pedido expresso do titular e desde que tecnicamente justificáveis.

Artigo 17.º

Emissão de certidões

1. O pedido de certidão camarária para a constituição, em regime de propriedade horizontal, de edifício, deve ser instruído com os seguintes elementos:
 - a) Requerimento a fornecer pelos serviços, devidamente preenchido, sem prejuízo do disposto na legislação aplicável;
 - b) Certidão da descrição e de todas as inscrições em vigor emitida pela conservatória do registo predial referente ao prédio abrangido;
 - c) Memória descritiva onde deve constar a descrição sumária do prédio, com indicação da área do lote, área coberta e descoberta e identificação das fracções autónomas que devem ser designadas por letras;
 - d) A descrição das fracções deve ser feita com indicação da sua composição e número de polícia, bem como a permissão ou percentagem de cada uma delas relativamente ao valor total do edifício, e as zonas comuns devem ser devidamente discriminadas;
 - e) Plantas onde constem a composição, identificação e designação de todas as fracções, bem como as partes comuns;
 - f) Quadro de áreas referente às fracções e respectiva permissão ou percentagem e totais.
2. O pedido de certidão comprovativa de construção anterior ao RGEU - 1951 deve ser instruído com os seguintes elementos:
 - a) Requerimento próprio a fornecer pelos serviços, devidamente preenchido, sem prejuízo do disposto na legislação aplicável;
 - b) Prova da legitimidade do requerente nos termos da legislação aplicável;
 - c) Plantas de localização - colecção a fornecer pela câmara com indicação precisa da localização do prédio;
 - d) Caderneta predial;
 - e) Fotografias a cores do local.
3. Os restantes pedidos de certidões devem ser instruídos com os seguintes elementos:
 - a) Requerimento próprio a fornecer pelos serviços, devidamente preenchido, sem prejuízo do disposto na legislação aplicável;
 - b) Plantas de localização (colecção a fornecer pela câmara municipal), com indicação precisa da localização da situação do prédio;

c) Outros elementos que se mostrarem necessários.

4. A emissão das certidões previstas nos números 1, 2, e 3 do presente artigo está sujeita ao pagamento das taxas fixadas no artigo 22.º, n. 4.2. e 4.4. da tabela anexa ao Regulamento Municipal de Taxas do Município de Torres Novas.

CAPÍTULO III DAS DISPOSIÇÕES TÉCNICAS

– secção I – Disposições técnicas da construção

Artigo 18.º Vedações

1. Os muros de vedação, não confinantes com a via pública, não podem exceder 2,00 m de altura, contados da cota natural dos terrenos que vedam, podendo elevar-se acima da altura referida com recurso à utilização de sebes vivas, redes ou outros elementos vazados, até à altura máxima de 2,50 m.
2. Quando o muro de vedação separe terrenos situados em cotas diferentes, a altura de 2,00 m será contada a partir da cota natural mais elevada, não sendo considerados eventuais aterros que alterem as cotas naturais.
3. Os muros de vedação adjacentes à via pública não poderão ter altura superior à definida no artigo 59.º da Lei n.º 2110, de 19 de Agosto de 1961.
4. Não é permitido o uso de arame farpado em vedações, nem a aplicação de fragmentos de vidro, picos e materiais similares no coroamento das vedações confinantes com a via pública ou com logradouro de prédio vizinho.

Artigo 19.º Estendais

1. Os projectos de edificação devem contemplar uma área para lavagem e secagem de roupa, que pode ser comum nos edifícios multifamiliares, não sendo admitidos projectos de alterações que envolvam alteração à fachada e que impliquem a diminuição das condições de colocação de estendais.
2. Não é permitida a colocação de estendais no exterior do edifício nas fachadas visíveis do espaço público, salvo se localizados dentro de varanda ou terraço resguardado da visibilidade exterior.

Artigo 20.º Antenas, painéis solares fotovoltaicos

A colocação de antenas e painéis solares fotovoltaicos deve respeitar os seguintes critérios de integração:

- a) Devem ser colocados nas coberturas dos edifícios, no local menos visível da via pública;
- b) Dever-se-á racionalizar a sua colocação, de modo a que uma estrutura sirva várias ocupações e/ou fracções do edifício, com vista à utilização do menor número possível de elementos.

Artigo 21.º Equipamentos de ar condicionado e outros

1. A colocação de aparelhos de ar condicionado e outros dispositivos deverá, preferencialmente, ser realizada:
 - a) Em local próprio, previsto no edifício;
 - b) Na sua cobertura, desde que ocultos os aparelhos por platibandas;
 - c) Nos terraços, desde que ocultos os aparelhos pelas respectivas guardas;
 - d) Sempre, em todos os casos, em locais não visíveis da via pública.
2. Na instalação de unidades exteriores deve garantir-se uma altura mínima livre de 2,50 m entre estas e a via pública.
3. É proibido o escoamento das águas de condensação dos aparelhos de ar condicionado, ou outros dispositivos, nas fachadas ou para os arruamentos, devendo este fazer-se, preferencialmente, através de ligação à rede de esgotos do edifício.

– secção II – Estações de radiotelecomunicações

Artigo 22.º

Instalação de infra-estruturas de suporte das estações de radiotelecomunicações

1. Sem prejuízo de outras disposições contidas em legislação especial, a instalação, construção, ampliação ou alteração de infra-estruturas de suporte das estações de radiotelecomunicações deve obedecer às seguintes condições:

- a) Respeitar o máximo de afastamento dos limites frontal e lateral do imóvel, quando instaladas em coberturas de edifícios;
- b) Não prejudicar, do ponto de vista estético e de segurança, o edifício, a paisagem e o ambiente envolventes, devendo garantir, sempre que se justificar, a dissimulação dos equipamentos, o tratamento paisagístico e a iluminação pública dos espaços adjacentes aos equipamentos;
- c) Identificar correctamente a operadora com o nome, endereço, contacto telefónico, nome do responsável técnico e número da autorização municipal;
- d) Cumprir as normas de segurança legais, devendo a área ser isolada, iluminada e sinalizada com placas bem visíveis, advertindo para a radiação não ionizante.

2. A apreciação e a autorização de instalação de bases de sustentação de infra-estruturas de radiotelecomunicações para exploração comercial, por unidade, está sujeita à taxa fixada no artigo 19.º n.º 1 da tabela anexa ao regulamento municipal de taxas.

3. A autorização de instalações de infra-estruturas de suporte de estações de radiocomunicações e comunicações móveis para exploração comercial, por metro linear, está sujeita à taxa fixada no artigo 19.º n.º 2 da tabela anexa ao regulamento municipal de taxas.

– secção III – Instalações de armazenamento de produtos de petróleo e de postos de abastecimento de combustíveis

Artigo 23.º

Licenciamento de instalações de armazenamento de produtos de petróleo e de postos de abastecimento de combustíveis

O licenciamento de instalações de armazenamento de produtos de petróleo e de postos de abastecimento de combustíveis está sujeito ao regime previsto no Decreto-Lei n.º 267/2002 de 26 de Novembro, e ao pagamento das taxas previstas no artigo 18.º da tabela anexa ao regulamento municipal de taxas.

CAPÍTULO IV

OCUPAÇÃO DA VIA PÚBLICA POR MOTIVO DE OBRAS

Artigo 24.º

Licenciamento

1. A ocupação da via pública, por motivo de execução de obras, está sujeita a prévio licenciamento municipal, nos termos previstos no presente regulamento.

2. O pedido é dirigido, sob a forma de requerimento escrito, ao presidente da câmara e nele devem constar, para além da identificação e domicílio ou sede do requerente, as seguintes indicações:

- a) Área a ocupar;
- b) Duração da ocupação;
- c) Natureza dos materiais, equipamentos e estruturas de apoio.

3. O pedido, no caso de obras sujeitas a licença ou comunicação prévia, é acompanhado do plano de ocupação, a elaborar pelo técnico responsável pela direcção técnica da obra e constituído por peças desenhadas que, no mínimo, contenham a seguinte informação:

- a) Planta cotada, com delimitação correcta da área do domínio público que se pretende ocupar, assinalando o tapume e a localização de máquinas e aparelhos elevatórios;
- b) Um corte transversal do arruamento, obtido a partir da planta, no qual se representem silhuetas das fachadas do edifício a construir e, caso existam, das edificações fronteiras, localização do tapume e de todos os dispositivos a executar com vista à protecção de peões e veículos.

4. O pedido deverá ser entregue simultaneamente com os projectos da engenharia de especialidades, no caso das obras sujeitas a licença, ou com a apresentação da comunicação prévia.

5. A ocupação prevista no n.º 1 não pode, em caso algum, ultrapassar o prazo fixado nas licenças ou nas comunicações prévias relativas às operações urbanísticas a que se reportam ou ao prazo participado, quando se trate de operações urbanísticas isentas de licença ou do regime da comunicação prévia.

6. A ocupação do domínio público, por motivo da realização de operações urbanísticas, designadamente a colocação de andaimes, tapumes, vedações e similares, está sujeita ao pagamento da taxa prevista no artigo 17.º, n.º 1, 2, 3 e 4 da tabela anexa ao regulamento municipal de taxas, determinada em função da área bruta de ocupação e da respectiva duração.

7. A ocupação ou utilização do domínio público municipal e aproveitamento de bens de utilidade pública, incluindo as construções ou instalações especiais no solo, subsolo e espaço aéreo estão sujeitas ao pagamento da taxa igualmente prevista no artigo 17.º, n.º 5 e 6 da Tabela anexa ao Regulamento Municipal de Taxas, determinada em função do metro linear ou metro cúbico da área bruta de ocupação e da respectiva duração.

Artigo 25.º Obrigações decorrentes da ocupação

A ocupação da via pública, para além das obrigações estipuladas nas normas legais e regulamentares vigentes, implica a observância dos seguintes condicionalismos:

- a) O cumprimento das directrizes ou instruções que forem determinadas, a cada momento, pelos serviços municipais, para minimizar os incómodos ou prejuízos dos demais utentes desses locais públicos;
- b) A reposição imediata, no estado anterior, das vias e locais utilizados, logo que cumpridos os fins previstos ou terminado o período de validade da licença;
- c) A reparação integral de quaisquer estragos ou deteriorações que tenha causado em infra-estruturas públicas decorrentes da sua ocupação ou utilização.

Artigo 26.º Tapumes, balizas ou baias

1. Em todas as obras de construção, alteração, ampliação, reconstrução ou de grande reparação em coberturas ou fachadas confinantes com o espaço público, é obrigatória a construção de tapumes, cuja distância à fachada será fixada pelos serviços municipais segundo a largura do arruamento e o seu movimento em termos de tráfego.

2. Os tapumes de protecção e limite da zona de ocupação, ou de envolvimento do lanço inicial dos andaimes, devem ser constituídos por painéis com altura mínima de 2,2 m, executados em material resistente com a face externa lisa e pintura em cor suave, tendo as cabeceiras pintadas com faixas alternativas reflectoras, em listas brancas e vermelhas, sendo os tapumes igualmente dotados de sinalização nocturna luminosa com as portas de acesso a abrir para dentro.

3. Quando não seja possível a colocação de tapumes, é obrigatória a colocação de balizas ou baias pintadas com riscas transversais vermelhas e brancas, de comprimento não inferior a 2,00 m. Estas balizas serão, no mínimo, duas e distarão, no máximo, 10 m entre si.

4. A limitação da circulação pedonal na via pública pela colocação de tapumes ou quaisquer outros meios de protecção, deve ser acompanhada, excepto nas situações em que tal se demonstre impossível, pela criação de corredores de passagem, devidamente protegidos, de modo a garantir a manutenção da circulação com segurança de transeuntes.

Artigo 27.º Armários e quadros técnicos

1. A ocupação de espaço do domínio público, com armários e quadros técnicos, deve ser efectuada de modo a condicionar o mínimo possível a utilização desse espaço, não afectar a visibilidade rodoviária e garantir adequadas condições de integração urbana e paisagística na envolvente.
2. Sempre que a localização prevista para os armários e quadros técnicos se situe em espaços verdes públicos ou outros espaços do domínio público com interesse de salvaguarda patrimonial ou ambiental, devem ser apresentados para análise urbanística e arquitectónica os elementos que definam o tipo de estrutura e materiais utilizados, bem como o seu enquadramento paisagístico e relação com a envolvente.

CAPÍTULO V

DAS TAXAS INERENTES ÀS OPERAÇÕES URBANÍSTICAS

– secção I – Informação prévia

Artigo 28.º Informação prévia

Os pedidos de informação prévia, no âmbito de obras de edificação, de operações de loteamento e de obras de urbanização, estão sujeitos ao pagamento das taxas fixadas no artigo 1.º da tabela anexa ao regulamento municipal de taxas.

– secção II – Comunicações prévias

Artigo 29.º Admissão e autoliquidação

1. A admissão de comunicações prévias, referentes às operações urbanísticas sujeitas ao regime da comunicação prévia nos termos do n.º 4 do artigo 4.º do Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação e, ainda, as operações urbanísticas precedidas de pedido de informação prévia, nos termos do n.º 2 do artigo 14.º do supracitado diploma, estão sujeitas ao pagamento das taxas fixadas nos artigos 5.º, 8.º, 12.º e 15.º (consoante os casos) da tabela anexa ao Regulamento Municipal de Taxas do Município de Torres Novas.
2. A admissão de comunicações prévias, referentes às operações urbanísticas sujeitas ao regime da comunicação prévia nos termos do n.º 4 do artigo 4.º do Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação e, ainda, as operações urbanísticas precedidas de pedido de informação prévia, nos termos do n.º 2 do artigo 14.º do supracitado diploma legal, estão sujeitas ao pagamento da taxa municipal de urbanização, de acordo com o disposto nos artigos 44.º a 47.º do presente regulamento.
3. Nos casos sujeitos ao procedimento de comunicação prévia, o pagamento das taxas devidas através de autoliquidação deverá ser efectuado dentro do prazo de um ano a contar da data da falta de rejeição da comunicação e antes do início das obras.

– secção III – Taxas pela emissão de alvarás

Artigo 30.º Liquidação e cobrança

A taxa devida pela emissão do alvará de licença ou autorização de utilização é liquidada aquando do deferimento do pedido de licenciamento ou de autorização administrativa e cobrada antes da emissão do respectivo alvará.

- a) Os montantes das taxas a cobrar, no caso de deferimento tácito, são os previstos para o acto expreso.
- b) Na área a preservar (UC1, UC2, UC4 — planta F3 do PDM) e em edifícios de valor patrimonial/histórico

assim classificados no PDM em vigor [a) de acordo com o artigo 68.º do Regulamento do PDM; b) a definir caso a caso pela câmara], as taxas pela emissão de alvarás de licença, ou de autorização de utilização, sofrerão uma redução até 40% no valor determinado pela aplicação da tabela anexa ao presente regulamento referida nos artigos seguintes.

Artigo 31.º

Alvará de licença de loteamento com obras de urbanização

1. A emissão de alvará de licença de loteamento com obras de urbanização está sujeita ao pagamento da taxa fixada no artigo 2.º, n.º 1, da tabela anexa ao regulamento municipal de taxas, composta por uma parte fixa e de outra variável em função do número de lotes, fogos, unidades de ocupação, prazos de execução previstos e por cada tipo de infra-estrutura a executar.
2. O aditamento ao alvará de licença de loteamento e obras de urbanização, decorrente da sua alteração, está sujeito ao pagamento da taxa prevista no n.º 2 do artigo 2.º da tabela anexa ao regulamento municipal de taxas, sendo, no que respeita à parte variável, considerados apenas os aumentos verificados e devidamente licenciados.

Artigo 32.º

Alvará de licença de loteamento

1. A emissão do alvará de licença de loteamento, sem obras de urbanização, está sujeita ao pagamento da taxa fixada no artigo 3.º n.º 1 da tabela anexa ao regulamento municipal de taxas, composto por uma parte fixa e outra variável em função do número de lotes, fogos e unidades de ocupação previstas.
2. O aditamento ao alvará de licença está sujeito ao pagamento da taxa prevista no n.º 2 do artigo 3.º da tabela anexa ao regulamento municipal de taxas, sendo, no que respeita à parte variável, considerados apenas os aumentos verificados e devidamente licenciados.

Artigo 33.º

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 artigo 4.º da tabela anexa ao regulamento municipal de taxas, composta por uma parte fixa e outra variável em função do prazo de execução e do tipo de infra-estruturas previstas.
2. O aditamento ao alvará de licença de obras de urbanização está sujeito ao pagamento da taxa prevista no número anterior, sendo, no que respeita à parte variável, considerados apenas os aumentos verificados e devidamente licenciados.

Artigo 34.º

Alvará de licença de trabalhos de remodelação dos terrenos e outras operações urbanísticas não especialmente previstas

A emissão de alvará de licença de trabalhos de remodelação de terrenos e de outras operações urbanísticas não identificadas em previsão própria, está sujeita ao pagamento da taxa fixada no artigo 14.º da tabela anexa ao regulamento municipal de taxas, determinada em função da área objecto da operação urbanística e do prazo de execução.

Artigo 35.º

Alvará de licença de obras de edificação e alvará de licença parcial

1. A emissão do alvará de licença para obras de construção, reconstrução, ampliação alteração ou conservação, está sujeita ao pagamento da taxa fixada no artigo 7.º da tabela anexa ao regulamento municipal de taxas, determinada em função do uso ou fim a que a obra se destina, da área bruta a edificar de acordo com o Regime Geral das Edificações Urbanas e do respectivo prazo de execução.

2. A emissão do alvará de licença parcial, prevista nos n.ºs 6 e 7 do artigo 23.º do Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação, está sujeita ao pagamento da taxa referida no número anterior, não havendo lugar à sua cobrança aquando da emissão do alvará definitivo.

3. O disposto no número anterior não prejudica a prestação de caução para demolição da estrutura até ao piso de menor cota, em caso de indeferimento, calculada por referência ao valor global da obra e que será libertada após a emissão da licença de construção.

Artigo 36.º

Obras de edificação ligeiras

A emissão de alvará de licença ou a admissão de comunicação prévia para construções, reconstruções, ampliações, alterações consideradas edificações ligeiras tais como anexos, garagens, stands de venda de imóveis, muros, tanques, piscinas, telheiros, esplanadas, painéis ou *outdoors* publicitários incorporados no solo com carácter de permanência, muros de suporte ou confinantes com a via pública, não enquadráveis no conceito de escassa relevância urbanística para efeito de dispensa de licença, ou do regime da comunicação prévia, nos termos dos artigos 6.º e 6.º-A do Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação e artigo 5.º deste regulamento, estão sujeitas ao pagamento da taxa fixada nos artigos 9.º ou 10.º, consoante o caso, da tabela anexa ao regulamento municipal de taxas, composta de uma parte fixa e de outra variável em função da área bruta de construção e do prazo de execução.

Artigo 37.º

Alvará de licença de obras de demolição

A emissão do alvará de licença de obras de demolição, não integradas em alvarás de licença de obras de reconstrução, está sujeita ao pagamento da taxa fixada no artigo 11.º da tabela anexa ao regulamento municipal de taxas, composta de uma parte fixa e de outra variável em função da área bruta a demolir e do prazo de execução.

Artigo 38.º

Alvará de autorização de utilização e de alteração de utilização

A emissão do alvará de autorização de utilização e de autorização de alteração da utilização está sujeita ao pagamento da taxa fixada no artigo 20.º da tabela anexa ao regulamento municipal de taxas, determinada em função do n.º de fogos, arrecadações, garagens ou outras unidades de ocupação; quando a utilização seja para outros fins que não o habitacional ou com ele conexo, a taxa é determinada em função da área bruta de construção e dos respectivos fins.

Artigo 39.º

Alvará de autorização de utilização ou de alteração de utilização prevista em legislação específica

A emissão de alvará de autorização de utilização ou de alteração de utilização, sujeita a legislação específica, está sujeita ao pagamento da taxa fixada no artigo 21.º da tabela anexa ao regulamento municipal de taxas determinada em função do tipo de estabelecimento e da sua área.

Artigo 40.º

Prorrogação para acabamentos

A prorrogação da licença ou da comunicação prévia das obras de urbanização ou de edificação, quando se encontrem em fase de acabamentos, respectivamente prevista nos artigos 53.º, n.º 4 e 58.º, n.º 6, do Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação, está sujeita ao pagamento da taxa fixada no artigo 13.º da tabela anexa ao Regulamento Municipal de Taxas, determinada em função do prazo da prorrogação.

Artigo 41.º

Execução por fases

Em caso de deferimento do pedido de execução faseada de obras de urbanização ou de obras de edificação, a emissão do alvará inicial e de cada um dos subsequentes aditamentos está sujeita ao pagamento das taxas respectivamente previstas nos artigos 4.º e 7.º da tabela anexa ao regulamento municipal de taxas, proporcionalmente fixadas por referência aos trabalhos incluídos em cada uma das fases e incidindo apenas nessa parte variável, uma vez que a parte fixa é paga por uma única vez.

Artigo 42.º

Licença especial relativa a obras inacabadas

A concessão de licença especial relativa a obras inacabadas, prevista no artigo 88.º do Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação, está sujeita ao pagamento da taxa prevista no artigo 16.º da tabela anexa ao regulamento municipal de taxas determinada em função do prazo estabelecido.

Artigo 43.º

Renovação

1. O titular da licença ou comunicação prévia que haja caducado pode requerer nova licença ou apresentar nova comunicação prévia, a qual segue os termos e se submete às regras em vigor à data do novo procedimento.
2. A emissão do alvará resultante de renovação da licença ou admissão da nova comunicação prévia está sujeita ao pagamento da taxa actualizada prevista para a emissão do alvará e da admissão da comunicação prévia que haja caducado.

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

Artigo 44.º

Incidência

1. A emissão do alvará de licença ou a admissão de comunicação prévia de loteamento e obras de urbanização está sujeita ao pagamento de uma taxa, que passaremos a designar pela fórmula abreviada de TMU (taxa municipal de urbanização) pela realização, manutenção e reforço de infra-estruturas urbanísticas, tais como arruamentos viários e pedonais, redes de esgotos e de abastecimento de água, electricidade, gás e telecomunicações, espaços verdes e outros equipamentos de utilização colectiva.
2. A emissão de alvará de licença ou a admissão de comunicação prévia de obras de edificação, incluindo a ampliação em área não abrangida por operação de loteamento, quando implicar, pela sua natureza, um acréscimo de encargos públicos de realização, manutenção e reforço de infra-estruturas, e quando respeitar a edifícios que determinem, em termos urbanísticos, impactes semelhantes a uma operação de loteamento, estão igualmente sujeitas ao pagamento da taxa referida no número anterior, ressalvados os casos de obras de ampliação que, pela sua natureza, não impliquem acréscimo de encargos públicos e desde que a construção inicial tenha sido sujeita ao pagamento desta taxa, quando exigível.
3. Não estão sujeitos à incidência da TMU as operações urbanísticas previstas nos números anteriores, desde que levadas a cabo pelas seguintes entidades e circunstâncias:
 - a) O Estado, as regiões autónomas e qualquer dos seus serviços, estabelecimentos e organismos, ainda que personalizados, compreendendo os institutos públicos que não tenham carácter empresarial, bem como os municípios e freguesias e as suas associações;
 - b) Pessoas colectivas, de direito público ou privado, relativamente a operações de loteamento que visem a edificação de equipamentos ou outras construções consideradas de relevante interesse público, social ou económico e com relevante impacto no desenvolvimento local e regional;

- c) Obras de construção de habitações a custos controlados, promovidas no âmbito da legislação específica;
- d) Obras de construção de habitações cooperativas, quando promovidas por cooperativas de construção e habitação, registadas e funcionando nos termos da legislação cooperativa no prosseguimento dos seus fins estatutários.

Artigo 45.º Redução da TMU

1. Quando, por força de contrato celebrado ao abrigo do disposto no n.º 3 do artigo 25.º do RJUE, houver lugar à realização de trabalhos de execução, manutenção ou reforço de infra-estruturas gerais, o custo dos mesmos será descontado no valor da TMU até ao limite de 100%.
2. Na situação prevista no número anterior não haverá lugar a qualquer indemnização quando o custo dos trabalhos ultrapassar o valor da TMU.

Artigo 46.º Apuramento

1. A TMU é fixada para cada unidade territorial (em sede de operação de loteamento, para cada lote) em função dos usos, tipologias, localização das edificações e correspondentes infra-estruturas locais e do acréscimo de investimento municipal na execução, manutenção e reforço das infra-estruturas gerais, de acordo com a seguinte fórmula:

$$TMU = K1 \times K2 \times V \times \left(\frac{A1}{1000} + \frac{A2}{3000} \right) + K3 \times \frac{\text{programa plurianual}}{AC4} \times \left(A1 + \frac{A2}{3} \right)$$

Em que:

- a) TMU - é o valor expresso em euros da taxa devida ao município pela realização, manutenção e reforço de infra-estruturas urbanísticas;
- b) K1 - é o coeficiente que traduz a influência do uso, tipologia e localização em áreas geográficas diferenciadas de acordo com a tabela seguinte:

Uso / Tipologia	Área bruta de construção ou tipo de indústria	Hierarquia dos espaços (NÍVEL)	Valores de K1 para espaços urbano e urbanizável	Valores de K1 para espaço industrial	Valores de K1 fora de espaços urbanos, urbanizáveis e industriais (*)
Habitação colectiva e multifamiliar	Qualquer área	I	16	30	30
		II	11	30	19
		III e IV	9	30	16
		V	5	30	9
Habitação unifamiliar	Até 125 m ²	I	15	28	28
		II	11	28	18
		III e IV	8	28	15
		V	5	28	8
	< 400 m ²	I	15	25	25
		II	10	25	16
		III e IV	8	25	12
		V	5	25	7
	> 400 m ²	I	14	21	21
		II	10	21	14
		III e IV	8	21	11
		V	5	21	6

Comércio, serviços e outros	Qualquer área	I	16	19	30
		II	11	11	19
		III e IV	9	9	16
		V	5	5	9
Indústria armazéns industriais armazéns comerciais	Compatíveis com espaço urbano	I	21	11	32
		II	11	7	21
		III e IV	10	6	19
		V	7	4	12
	Apoio e transformação de produtos agrícolas	I	23	11	23
		II	15	7	15
		III e IV	13	6	13
		V	9	4	9
	Outros	I	25	11	32
		II	17	7	21
		III e IV	15	6	19
		V	11	4	12
Instalações de apoio agrícola ou agropecuária	Qualquer área	I	28	28	12
		II	20	20	8
		III e IV	18	18	6
		V	14	14	4
Outros	Qualquer área	I	12	12	28
		II	8	8	18
		III e IV	6	6	15
		V	4	4	8

(*) Referenciado à área urbana mais próxima medido em linha recta.

c) K2 – é o coeficiente que traduz o nível de infra-estruturação no local, tais como arruamentos viários e pedonais, redes de esgotos e de abastecimento de água, electricidade, gás e telecomunicações, espaços verdes e outros equipamentos de utilização colectiva e toma os seguintes valores:

Número de infra-estruturas existentes	Valores de K2
Três ou mais	1,00
Duas	0,70
Uma	0,60
Nenhuma	0,50

d) K3 — é o coeficiente que traduz a influência do programa plurianual de investimentos e da área de construção licenciada ou admitida, fixado com o valor de 0,01 ;

e) V — é o valor em Euros (€) por metro quadrado (m²) para efeitos de cálculo correspondente ao custo por metro quadrado de construção na área do Município, decorrente do preço da construção fixado na portaria anualmente publicada para o efeito, para as diversas zonas do país.

f) A — área de construção – número de metros quadrados de construção por cada piso, considerando a área bruta definida nos termos do artigo 17.º da Portaria n.º 828/88, de 29 de Dezembro:

A1 — área de construção, com excepção das partes indicadas para o parâmetro A2;

A2 — área de construção destinada a terraços, garagens ou aparcamentos e instalações técnicas indispensáveis ao funcionamento dos equipamentos previstos para o edifício;

g) AC4 – é o valor correspondente à área de construção licenciada ou admitida na área do município, obtido por referência aos quatro anos anteriores ao do exercício em causa;

h) Programa plurianual – representa o somatório dos valores constantes do plano plurianual de investimentos municipais para o quadriénio com início no exercício em causa nas rubricas relativas ao sanea-

mento, abastecimento de água, resíduos sólidos, protecção do meio ambiente e conservação da natureza, equipamentos colectivos, transportes e comunicações.

2. Na área a preservar (UC1, UC2, UC4 – Planta de Ordenamento – Área Urbana de Torres Novas / Planta Fundamental 3 do PDM) e em edifícios de valor patrimonial / histórico de acordo com o art. 68.º do Regulamento do PDM ou a definir caso a caso pela câmara municipal, as taxas municipais de urbanização (TMU's) sofrerão um redução de 40% no valor determinado pela aplicação da tabela referida no presente artigo.

Artigo 47.º Liquidação e cobrança

1. A TMU será liquidada aquando do deferimento do pedido de licenciamento ou da admissão de comunicação prévia e cobrada, respectivamente, no momento da emissão do respectivo alvará ou da autoliquidação.

2. Sem prejuízo do disposto no regulamento municipal de taxas em matéria de pagamento em prestações, o pagamento da taxa municipal de urbanização pode, por deliberação da câmara municipal, ser fraccionado, desde que seja prestada caução através de garantia real ou bancária, sem quaisquer encargos para o município, e se verifiquem cumulativamente as seguintes condições:

- a) O pagamento da primeira prestação seja efectuado no momento da emissão do alvará;
- b) As prestações, trimestrais e sucessivas, não sejam superiores a seis.

3. A falta de pagamento de qualquer das prestações implica o vencimento imediato de todas as prestações em dívida, nos termos gerais de direito previstos no artigo 781.º do Código Civil.

– secção V – Das compensações

Artigo 48.º Incidência

Quando, em sede de licenciamento ou de comunicação prévia de operações de loteamento, de obras de edificação relativas a edifícios contíguos e funcionalmente ligados entre si que determinem, em termos urbanísticos, impactes semelhantes a uma operação de loteamento, e de operações urbanísticas com impacte relevante definidas no artigo 14.º do presente regulamento, não haja lugar a cedências, ao município, de áreas destinadas à implantação de espaços verdes e de utilização colectiva, infra-estruturas viárias, equipamentos e lugares de estacionamento, fica o requerente obrigado ao pagamento de uma compensação ao município em numerário ou em espécie.

Artigo 49.º Apuramento

1. O cálculo do montante da compensação prevista no artigo anterior, será indicado por aplicação da seguinte fórmula:

$$C = K \times A \times V$$

Em que:

- a) C - montante da compensação;
- b) K - coeficiente variável em função da localização da operação urbanística e que toma os seguintes valores:

K= 0,25 (Nível I)

K= 0,20 (Nível II)

K= 0,12 (Nível III a V)

- c) A - área de terreno, expressa em metros quadrados, que o requerente teria de ceder, por aplicação da Portaria n.º 216-B/2008, de 3 de Março;

- d) V - é o valor em Euros (€) por metro quadrado (m²) para efeitos de cálculo correspondente ao custo por metro quadrado de construção na área do Município, decorrente do preço da construção fixado na portaria anualmente publicada para o efeito, para as diversas zonas do país.
2. Na área a preservar (UC1, UC2, UC4 — planta F3 do PDM), à fórmula referida no número anterior será aplicado um coeficiente, passando a mesma a ter a seguinte configuração:

$$C = \frac{K \times A \times V}{100}$$

Artigo 50.º

Compensação em espécie

1. Quando o pagamento previsto no artigo anterior for acordado em espécie, no todo ou em parte, será o mesmo substituído, por dação ao município, de bens imóveis situados no concelho.
2. O valor dos bens imóveis haverá de corresponder ao valor da compensação em numerário prevista no artigo anterior, mediante avaliação desses imóveis através de comissão de peritos composta por 3 elementos, sendo dois nomeados pela câmara e o terceiro pelo requerente da operação urbanística que devem decidir por unanimidade.
3. Caso não seja possível chegar a acordo quanto ao valor dos imóveis, será devida a compensação em numerário.

Artigo 51.º

Liquidação e cobrança

1. A compensação será liquidada aquando do deferimento do pedido de licenciamento ou da admissão de comunicação prévia e cobrada, respectivamente, no momento da emissão do respectivo alvará ou da autoliquidação.
2. O pagamento do montante da compensação pode, por deliberação da câmara municipal, ser fraccionado, desde que seja prestada caução através de garantia real ou bancária, sem quaisquer encargos para o município, e se verificarem, cumulativamente, as seguintes condições:
 - a) O pagamento da primeira prestação seja efectuado no momento da emissão do alvará;
 - b) As prestações, trimestrais e sucessivas, não sejam superiores a seis.
3. A falta de pagamento de qualquer das prestações implica o vencimento imediato de todas as prestações em dívida nos termos gerais de direito previstos no artigo 781.º do Código Civil.
4. A requerimento do interessado, poderá a câmara municipal, em função de critérios de interesse público ou de justiça social, isentar ou reduzir o pagamento do montante da compensação, desde que devidamente fundamentado.

– secção VI – Das outras taxas

Artigo 52.º

Prestação de serviços

1. A prestação de serviços, em matéria de urbanização e edificação, está sujeita ao pagamento das taxas fixadas no artigo 22.º da tabela anexa ao regulamento municipal de taxas, designadamente:
 - a) Vistorias para a verificação das condições de salubridade, solidez e segurança;
 - b) Averbamentos;
 - c) Fornecimento de plantas, desenhos e cópias;
 - d) Certidões e declarações;
 - e) Informação de número de polícia;
 - f) Inspeções periódicas, extraordinárias e reinspeções a ascensores, monta-cargas, escadas mecânicas e tapetes rolantes (a que se refere o artigo 7.º do Decreto-Lei n.º 320/2002, de 28 de Dezembro).

2. Estão ainda sujeitas ao pagamento de taxas fixadas no artigo 6.º da tabela anexa ao regulamento municipal de taxas, os actos de recepção provisória e ou definitiva de obras de urbanização.

– secção VII – Das isenções e reduções

Artigo 53.º Isenções e reduções

1. Sem prejuízo do disposto no n.º 3 do artigo 44.º, relativamente às taxas devidas pela manutenção, realização e reforço de infra-estruturas urbanísticas, estão isentas do pagamento de todas as taxas previstas no regulamento municipal de taxas as entidades previstas na alínea a) do n.º 3 do artigo 44.º.

2. Além das entidades previstas no número anterior, a câmara municipal poderá deliberar a redução, até 50%, ou a isenção de todas as taxas previstas no regulamento municipal de taxas, nos casos seguintes:

- a) Instituições particulares de solidariedade social e pessoas colectivas de utilidade pública, associações religiosas, culturais, desportivas ou recreativas e de moradores, legalmente constituídas, relativamente às operações urbanísticas destinadas à prossecução directa e exclusiva dos respectivos fins estatutários;
- b) Cidadãos em absoluto estado de carência, devidamente justificada, ou que executem obras necessárias por força de outras efectuadas em razão de interesse público, e ainda pela execução de obras resultantes de situações declaradas de calamidade;
- c) Empresas e actividades de interesse relevante no desenvolvimento e crescimento económico e sócio-cultural do concelho;
- d) Particulares cujos processos de licenciamento ou de autorização decorram no contexto de protocolos, acordos ou similares já celebrados ou a celebrar com o município e de manifesto interesse concelhio para o seu desenvolvimento urbano e sócio-económico.

CAPÍTULO VI

DAS SANÇÕES

Artigo 54.º Sanções

Sem prejuízo do disposto no artigo 98.º do RJUE, qualquer infracção às disposições legais constantes do presente regulamento constitui contra-ordenação punível com coima graduada de 200,00 euros, até ao máximo de 4500,00 euros, no caso de pessoas singulares, sendo os valores, no caso de pessoa colectiva, agravados em dez vezes.

CAPÍTULO VII

DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Artigo 55.º Norma revogatória

Com a entrada em vigor do presente regulamento é revogado o regulamento municipal de urbanização e edificação e tabela de taxas devidas pela realização de operações urbanísticas, aprovado pela assembleia municipal em sessão de 27 de Novembro de 2006, publicado através do aviso n.º 8554/2006-AP, Diário da República, 2.ª Série – N.º 249 – 29 de Dezembro de 2006.

Artigo 56.º Regime transitório

1. Às obras de edificação e às operações de loteamento, obras de urbanização e trabalhos de remodelação de terrenos, cujo processo de controlo prévio decorra nesta câmara municipal à data da entrada em vigor do presente regulamento, é aplicável o regime anteriormente vigente, sem prejuízo do disposto no número seguinte.
2. Concedendo-se a autorização prevista no n.º 2 do artigo 6.º da Lei n.º 60/2007, de 4 de Setembro, aplicar-se-á aos procedimentos em curso o disposto no presente regulamento.

Artigo 57.º Entrada em vigor

O presente regulamento entra em vigor no dia imediato à sua publicação nos termos legais.

