

Regulamento Municipal de Urbanização e Edificação

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

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

Visa-se, pois, com o presente Regulamento, estabelecer e definir aquelas matérias que o Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de Dezembro, remete para expressa regulamentação municipal, consignando-se ainda os princípios aplicáveis à urbanização e edificação, as regras gerais e critérios referentes às taxas devidas pela emissão de alvarás, pela realização, manutenção e reforço de infra-estruturas urbanísticas, bem como às compensações.

Para a definição dos critérios quantitativos das taxas, levou-se já, igualmente, em consideração o sistema de *contabilidade de custos* que a autarquia municipal do Corvo tem vindo a concretizar, paulatinamente, pelo que se realizou um esforço de aproximar o mais possível, tecnicamente, a quantificação concreta das taxas às realidades subjacentes, nos termos da lei e em obediência, concomitante, às orientações que têm sido publicamente veiculadas na matéria por Sua Excelência o Provedor de Justiça.

Assim, nos termos do disposto nos artigos 112º, n.º8, e 241º da Constituição da República Portuguesa, do preceituado no Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de Dezembro, com as alterações que lhe foram introduzidas pela Lei n.º 60/2007, de 4 de Setembro, do determinado no *Regulamento Geral das Edificações Urbanas*, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 38 382, de 7 de Agosto de 1951, com as alterações posteriormente introduzidas, do consignado na Lei n.º 42/98, de 6 de Agosto, e

do estabelecido nos artigos 53º e 64º da Lei n.º 169/99, de 18 de Setembro, a Câmara Municipal do Corvo aprovou, em reunião ordinária de 13 de Abril de 2009, submetei-o a apreciação pública pela publicação na II Série do Diário da Republica nº 84, de 30 de Abril, e a Assembleia Municipal na sua sessão de 26 de Junho de 2009 aprovou o seguinte *Regulamento de Urbanização e Edificação*.

CAPÍTULO I

Disposições gerais

Artigo 1.º

Âmbito e objecto

O presente Regulamento estabelece os princípios aplicáveis à urbanização e edificação, as regras gerais e critérios referentes às taxas devidas pela emissão de alvarás, pela realização, manutenção e reforço de infra-estruturas urbanísticas, bem como às compensações, no município do Corvo.

Artigo 2.º

Definições

Para efeitos deste Regulamento, entende-se por:

- a) «Edificação» - a actividade ou o resultado da construção, reconstrução, ampliação, alteração ou conservação de um imóvel destinado a utilização humana, bem como de qualquer outra construção que se incorpore no solo com carácter de permanência;
- b) «Obra» - todo o trabalho de construção, reconstrução, ampliação, alteração, conservação, obras de urbanização e demolição de bens imóveis;
- c) «Obras de construção» - as obras de criação de novas edificações;
- d) «Obras de reconstrução sem preservação das fachadas» - as obras de construção subsequentes à demolição total ou parcial de uma edificação

existente, das quais resulte a reconstituição da estrutura das fachadas, da cêrcea e do número de pisos;

e) «Obras de ampliação» - as obras de que resulte o aumento da área de pavimento ou de implantação, da cêrcea ou de o volume de uma edificação pré-existente;

f) «Obras de alteração» - as obras de que resulte a modificação das características físicas de uma edificação existente ou sua fracção, designadamente a respectiva estrutura resistente, o número de fogos ou divisões interiores, ou a natureza e cor dos materiais de revestimento exterior, sem aumento da área de pavimento ou de implantação ou da cêrcea;

g) «Obras de conservação» - as obras destinadas a manter uma edificação nas condições existentes à data da sua construção, reconstrução, ampliação ou alteração, designadamente as obras de restauro, reparação ou limpeza;

h) «Obras de demolição» - as obras de destruição, total ou parcial, de uma edificação existente;

i) «Obras de urbanização» - as obras de criação e remodelação de infra-estruturas destinadas a servir a servir directamente os espaços urbanos ou as edificações, designadamente arruamentos viários e pedonais, redes de esgotos e de abastecimento público de água;

j) «Operações de loteamento» as acções que tenham por objecto ou por efeito a constituição de um ou mais lotes destinados, imediata ou subsequentemente, à edificação urbana e que resulte da divisão de um ou vários prédios ou do seu parcelamento;

k) «Operações urbanísticas» - as operações materiais de urbanização, de edificação, utilização dos edifícios ou do solo desde que, neste último caso, para fins não exclusivamente agrícolas, pecuários, florestais, mineiros ou de abastecimento público de água;

l) «Trabalhos de remodelação dos terrenos» - as operações urbanísticas não compreendidas nas alíneas anteriores que impliquem a destruição do revestimento vegetal, a alteração do relevo natural e das camadas do solo

arável ou o derrube de árvores de alto porte ou em maciço para fins não exclusivamente agrícolas, pecuários, florestais ou mineiros;

m) «Obras de escassa relevância urbanística» - as obras de edificação ou demolição que, pela sua natureza, dimensão tenham escasso impacte urbanístico;

n) «Obras de reconstrução com preservação das fachadas» - as obras de construção subsequentes à demolição de parte de uma edificação existente, preservando as fachadas principais com todos os seus elementos não dissonantes e das quais não resulte edificação com cêrcea superior à das edificações confinantes mais elevadas;

o) «Zona urbana consolidada» - a zona caracterizada por uma densidade de ocupação que permite identificar uma malha ou estrutura urbana já definida, onde existem as infra-estruturas essenciais e onde se encontram definidos os alinhamentos dos planos marginais por edificações em continuidade.

p) «Infra-estruturas locais» - as que se inserem dentro da área objecto da operação urbanística e decorrem directamente desta;

q) «Infra-estruturas de ligação» - as que estabelecem a ligação entre as infra-estruturas locais e as gerais, decorrendo as mesmas de um adequado funcionamento da operação urbanística, com eventual salvaguarda de níveis superiores de serviço, em função de novas operações urbanísticas, nelas directamente apoiadas;

r) «Infra-estruturas gerais» - as que tendo um carácter estruturante ou previstas em Plano Municipal de Ordenamento do Território (PMOT) servem ou visam servir uma ou diversas unidades de execução;

s) «Infra-estruturas especiais» - as que, não se inserindo nas categorias anteriores, eventualmente prevista em PMOT, devam, pela sua especificidade, implicar a prévia determinação de custos imputáveis à operação urbanística em si, sendo o respectivo montante considerado como decorrente da execução de infra-estruturas locais.

CAPITULO II

Do procedimento

Artigo 3.º

Instrução dos pedidos

1 - Os pedidos de informação prévia e de licença relativos a operações urbanísticas, obedecem ao disposto no artigo 9.º do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de Dezembro, e serão instruídos com os elementos referidos em Portaria legal, nomeadamente nas Portarias n.sº 232/2008, de 11 de Março, e nºs 216-A/2008, 216-B/2008, 216-C/2008, 216-D/2008, 216-E/2008, e 216-F/2008, todas de 3 de Março.

2 - Deverão ainda ser juntos ao pedido os elementos complementares que se mostrem necessários à sua correcta compreensão, em função, nomeadamente, da natureza e localização da operação urbanística pretendida, aplicando-se, com as necessárias adaptações, o disposto no n.º 3 do artigo 11.º do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de Dezembro.

3 - A tramitação dos procedimentos previstos no presente regulamento é realizada informaticamente, com recurso a um sistema informático próprio, o qual permite, nomeadamente:

- a) A entrega de requerimentos e comunicações;
- b) A consulta pelos interessados do estado dos procedimentos;
- c) A submissão dos procedimentos a consulta por entidades externas ao município;
- d) Disponibilizar informação relativa aos procedimentos de comunicação prévia admitida para efeitos de registo predial e matricial.

4 - O sistema informático previsto neste artigo é objecto da Portaria n.º 216-A/2008, de 3 Março.

5 - A apresentação de requerimentos, outros elementos e a realização de comunicações através de via electrónica devem ser instruídos com assinatura digital qualificada.

CAPITULO III

Procedimentos e situações especiais

Artigo 4.º

Isenção de licença com sujeição a comunicação prévia

1 - Estão isentas de licenciamento, mas sujeitas ao regime de comunicação prévia:

- 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;
- d) As obras de construção, de alteração ou de ampliação em zona urbana consolidada que respeite o Plano Director Municipal do Corvo e das quais não resulte edificação com cêrcea superior à altura mais frequente das fachadas da frente edificada do lado do arruamento onde se integra a nova edificação no troço de rua compreendido entre as duas transversais mais próximas, para um e para outro lado;
- e) A edificação de piscinas associadas à edificação principal;
- f) As alterações à utilização dos edifícios, bem como o arrendamento para fins não habitacionais de prédios ou fracções não licenciados, nos termos do n.º 4 do artigo 5.º do Decreto-Lei n.º 160/2006, de 8 de Agosto.

- 2 - Sem prejuízo do disposto no número seguinte, para efeitos do disposto na alínea a) do número anterior, as *obras de reconstrução com preservação das fachadas* respeitarão a cêrcea pré-existente.
- 3 - A Câmara Municipal poderá, em função das especificidades do caso em concreto, viabilizar cêrceas superiores às pré-existentes, porém nunca superiores à das edificações confinantes mais elevadas.

Artigo 5.º

Isenção de licença e de comunicação prévia

1 - Estão isentas de quaisquer procedimentos de licenciamento e ou comunicação prévia:

- a) As obras de conservação;
- b) As obras de alteração no interior de edifícios ou suas fracções, à excepção dos imóveis classificados ou em vias de classificação, que não impliquem modificações na estrutura de estabilidade, das cêrceas, da forma das fachadas e da forma dos telhados;
- c) As obras de escassa relevância urbanística identificadas no artigo 6.º-A do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de Dezembro;
- d) Os actos que tenham por efeito o destaque de uma única parcela de prédio com descrição predial que se situe em perímetro urbano, desde que as duas parcelas resultantes do destaque confrontem com arruamentos públicos;
- e) Os actos a que se refere a alínea anterior em prédios situados fora dos perímetros urbanos, quando, cumulativamente, se mostre que o edifício a construir na parcela destacada se destina exclusivamente a fins habitacionais e não tenha mais de dois fogos e na parcela restante se respeite a área mínima fixada no projecto de intervenção em espaço rural

em vigor ou, quando aquele não exista, a área de unidade cultura fixada nos termos da lei geral para a região respectiva.

- 2 - Para efeitos do disposto na alínea c) do número anterior, consideram-se, nomeadamente, obras de escassa relevância urbanística:
 - 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 10m² e que não confinem com a via pública;
 - b) A edificação de muros de vedação até 1,8m de altura que não confinem com a via pública e de muros de suporte de terras até uma altura de 2m ou superior, porém neste último caso, desde que não alterem significativamente a topografia dos terrenos existentes, o que será aferido caso a caso pela Câmara Municipal;
 - c) A edificação de estufas de jardim com altura inferior a 3m e área igual ou inferior a 20m², desde que para utilização não industrial;
 - d) A edificação de abrigos para animais de estimação, de caça ou de guarda, com altura igual ou inferior a 2m e área igual ou inferior a 6m²;
 - e) Instalações ou aparatos para prática de culinária ao ar livre, até 2m², desde que não sejam susceptíveis de gerar incómodo a parcelas vizinhas;
 - f) As pequenas áreas de arranjo e melhoramento da área envolvente das edificações que não afectem área do domínio público;
 - g) A edificação de equipamento lúdico ou de lazer associado à edificação principal com área inferior à desta última, nomeadamente courts de ténis, campos de futsal e mini-golf e mini-pista de karts;
 - h) A demolição das edificações referidas nas alíneas anteriores;
 - i) A demolição de anexos de construção precária;
 - j) Demolição de cobertos ou alpendres com protecção de fibrocimento.

- 3 - Sempre que da pretensão particular resultar mais do que uma edificação, contígua 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 10m² e que não confine com a via pública, a mesma pretensão estará obrigatoriamente sujeita ao regime da comunicação prévia.

Artigo. 6º

Dispensa de discussão pública

- 1 - Sem prejuízo do que especialmente se encontrar regulamentado em PMOT, são dispensadas de discussão pública as operações de loteamento que não excedam nenhum dos seguintes limites:
- a) 0,5 ha;
 - b) 5 fogos;
 - c) 10% da população do aglomerado urbano em que se insere a pretensão;
- 2 - O prazo de discussão pública, para os casos que não se encontrem abrangidos pelo n.º 1 do presente artigo, é de 22 dias.

Artigo 7.º

Operações Urbanísticas de Impacte Relevante e Obras de Impacte semelhante a um Loteamento

Para efeitos do disposto no n.º 5 do artigo 44.º do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de Dezembro, considera-se obra de edificação de impacte relevante e, como tal, sujeita às cedências e compensações legais previstas para as operações de loteamento:

- a) Toda e qualquer construção que disponha de mais do que duas caixas de escadas de acesso comum a fracções ou unidades independentes;
- b) Toda e qualquer construção que disponha de cinco ou mais fracções com acesso directo a partir do espaço exterior;

- c) Todas as construções e edificações que envolvam uma sobrecarga dos níveis de serviço nas infra-estruturas e ou ambiente, nomeadamente vias de acesso, tráfego, estacionamento, ruído, etc.

Artigo 8.º

Dispensa de projecto de execução

Sem prejuízo do que especialmente se encontrar regulamentado em PMOT, são dispensadas da apresentação de projecto de execução as obras de alteração no interior de edifícios não classificados ou suas fracções que não impliquem modificações da estrutura resistente dos edifícios, das cérceas, das fachadas e da forma dos telhados.

Artigo 9.º

Telas finais dos projectos de especialidade

O requerimento de licença ou autorização de utilização deve ser instruído com as telas finais do projecto de arquitectura e com as telas finais das especialidades, em função das alterações efectuadas na obra, caso se justifiquem.

CAPITULO X

Disposições finais

Artigo 10.º

Taxas inerentes às operações urbanísticas

As taxas inerentes às operações urbanísticas são as previstas no Regulamento Municipal de taxas em vigor no Município.

Artigo 11.º

Dúvidas e omissões

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

Artigo 12.º

Regime transitório

Enquanto não estiver em funcionamento o *sistema informático*, é possível a continuidade de tramitação procedimental em papel, devendo o requerimento para as pretensões previstas no presente Regulamento ser acompanhado de duplicado, sendo a cópia devolvida ao requerente ou comunicante, consoante o caso, depois de nela se ter apostado nota, datada, da recepção do original.

Artigo 13.º

Norma revogatória

Com a entrada em vigor do presente Regulamento, considera-se revogada a versão anterior do mesmo, bem como todas as disposições de natureza regulamentar aprovadas pelo município do Corvo em data anterior à aprovação do presente Regulamento e que com o mesmo estejam em contradição.

Artigo 14.º

Entrada em vigor

O presente Regulamento entra em vigor com a sua publicitação na 2ª série do Diário da República.