

MUNICÍPIO DE PONTE DE LIMA**Regulamento n.º 1105/2025**

Sumário: Alteração ao Regulamento Municipal de Edificação e Urbanização do Concelho de Ponte de Lima.

Eng.º Vasco Nuno Magalhães Velho de Almeida Ferraz, Presidente da Câmara Municipal de Ponte de Lima, torna público que: nos termos e para os efeitos do disposto no artigo 136.º, n.ºs 1, 2 e 3, conjugado com o artigo 139.º do Código do Procedimento Administrativo, artigo 25.º, n.º 1, als. b), g), h), i), r) e n.º 2, al. k), artigo 56.º da Lei n.º 75/2013, de 12 de Setembro, na sua redação atual, conjugado com o artigo 139.º, do Decreto-Lei n.º 4/2015, de 7 de janeiro, na sua redação atual, foi aprovado, pela Câmara Municipal na reunião realizada a 19 de agosto de 2025, e pela Assembleia Municipal na sessão realizada a 5 de setembro de 2025, a alteração ao Regulamento Municipal de Edificação e Urbanização do Concelho de Ponte de Lima.

De acordo com artigo 98.º do Código do Procedimento Administrativo e em cumprimento da deliberação da Câmara Municipal de 19 de março de 2024, foi publicitado no site institucional do Município através de Edital de 28 de março de 2024, e publicado no *Diário da República*, 2.ª série, Parte H, n.º 252, de 30 de dezembro de 2024, pelo período de 10 dias úteis, o início do procedimento de elaboração da proposta de alteração ao presente regulamento e do período de constituição de interessados nos termos legais, não se tendo verificado a constituição de quaisquer interessados.

A proposta de alteração ao regulamento foi objeto de consulta pública, conforme deliberado pela Câmara Municipal na sua reunião de 15 de abril de 2025, nos termos previstos no artigo 101.º do Código do Procedimento Administrativo, Decreto-Lei n.º 4/2015, de 7 de janeiro, na sua redação atual, que o aprovou, através de Edital n.º 846/2025, publicado no *Diário da República*, 2.ª série, Parte H, n.º 87, de 7 de maio de 2025, tendo igualmente sido disponibilizado para consulta no site institucional do Município, em www.cm-pontedelima.pt.

Mais se torna público que o referido Regulamento está disponível, em versão integral, na página da Internet do Município (www.cm-pontedelima.pt).

Nota Justificativa

Ao abrigo do disposto na alínea g) do n.º 1 do artigo 25.º da Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, da Lei n.º 73/2013, de 3 de setembro, na sua versão em vigor, e do n.º 1 do artigo 3.º do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro (RJUE), na sua versão em vigor, é aprovada a alteração ao Regulamento Municipal de Urbanização e Edificação, aqui se incluindo as taxas aplicáveis.

A alteração impunha-se dada a previsão da nulidade dos regulamentos municipais que violem as regras introduzidas pelo Decreto-Lei n.º 10/2024, de 8 de janeiro, na sua versão em vigor, nos termos do disposto no artigo 20.º

A redação atual do artigo 3.º do RJUE, na sua versão em vigor, determinou que os regulamentos municipais de urbanização e edificação são apenas regulamentos de execução, nos termos do disposto no respetivo n.º 2. Acresce que, de acordo com o disposto nas alíneas b) e c), o Município pode apenas regulamentar aspetos morfológicos e estéticos, relativos a projetos de urbanização e edificação, projeto, execução, receção e conservação obras e serviços de urbanização.

Acresce ainda que, nos termos do disposto na alínea j), do n.º 2 e n.º 3, do artigo 3.º do RJUE, na sua versão em vigor, aqui a título exemplificativo, estão indicadas matérias em relação às quais o município está proibido de regulamentar: aspetos de natureza procedimental e instrutória, designadamente relativas a reconhecimento, autenticação ou certificação dos representantes dos requerentes; entrega de elementos ou documentos não previstos em portaria dos membros do Governo responsáveis pela modernização administrativa, pela construção e pelas autarquias locais e ordenamento do território; a entrega de elementos, como seja o envio de telas finais ou quaisquer outros documentos quando as obras se encontrem isentas de controlo prévio.

Mais substantivamente, está vedado ao município “prever poderes de cognição para a câmara municipal para além dos previstos nos artigos 20.º e 21.º”.

Por um lado, o n.º 6 do artigo 3.º do RJUE, na sua versão em vigor, estabelece a nulidade dos regulamentos municipais que não observem as disposições do n.º 2 (e por consequência, por ser uma disposição concretizadora, o n.º 3).

Por outro lado, o artigo 20.º do Decreto-Lei n.º 10/2024, de 8 de janeiro, na sua versão em vigor, também comina com a nulidade os regulamentos que contrariem a nova redação do n.º 10 do artigo 20.º do RJUE, na sua versão em vigor: “São nulas as normas de planos intermunicipais e municipais de ordenamento do território, bem como de regulamento municipal ou de deliberações de órgãos das entidades licenciadoras, que confirmem poderes de apreciação ao município que não estejam previstos no n.º 1 ou que atribuam poderes de apreciação relativamente aos aspetos referidos no número anterior”.

Assim, no exercício dos poderes regulamentares, previstos constitucionalmente e regulados legalmente, o Município de Ponte de Lima procedeu à:

- a) Identificação de situações de atuação que já não são admissíveis face ao RJUE, na sua versão em vigor;
- b) Introdução de normas destinadas a regular a comunicação prévia com prazo, a informação prévia (PIP) e o procedimento de legalização, no âmbito do RJUE, na sua versão em vigor;
- c) Estabelecimento da previsão das operações urbanísticas sujeitas a taxas e respetiva tabela;
- d) Reorganização das disposições;
- e) Ajuste de redação.

CAPÍTULO I

Disposições gerais

Artigo 1.º

Âmbito e objeto

O presente regulamento estabelece os princípios aplicáveis às operações de edificação e urbanização, as regras gerais e critérios referentes à liquidação e cobrança das taxas devidas pelas operações urbanísticas previstas no RJUE, na sua versão em vigor, incluindo a realização, manutenção e reforço de infraestruturas urbanísticas, bem como às outras receitas e compensações, no Município de Ponte de Lima.

Artigo 2.º

Definições

1 – No âmbito da atividade urbanística neste concelho aplicam-se os conceitos técnicos definidos no artigo 2.º do RJUE, no regulamento do Plano Diretor Municipal de Ponte de Lima e ainda os seguintes:

- a) Solo existente – corresponde à linha natural do terreno existente;
- b) Alpendre – Espaço exterior coberto pertencente a uma edificação, implantado ao nível do solo;
- c) Anexo – Edifício com estrutura e distribuição espacial independentes da edificação principal, isolado ou adossado a esta;
- d) Pérgula – Elemento decorativo e/ou de proteção solar, vazado, apoiado em colunas ou em balanço, composto de elementos paralelos feitos de madeira, metal ou outro material amovível.
- e) Alteração significativa da topologia do terreno existente – modelação de terrenos, que implique aterro e/ou escavação, com variação das cotas altimétricas superior a 1,00 metro ou por interferir com a drenagem de leitos ou cursos de água;

f) Estrutura da fachada — conjunto de elementos singulares que compõem a fachada, tais como vãos, cornijas, varandas e outros elementos de relevância arquitetónica;

g) Equipamento — edificações destinadas à prestação de serviços à coletividade (saúde, educação, assistência social, segurança, proteção civil, etc.), bem como à prestação de serviços de carácter económico (mercados, feiras, etc.) e à prática de atividades culturais, desportivas ou de recreio e lazer, de utilidade pública;

h) Obras de escassa relevância urbanística — obras de edificação ou demolição que, não estando incluídas em áreas sujeitas a servidões administrativas e restrições de utilidade pública, pela sua natureza, dimensão ou localização tenham escasso impacte urbanístico, se integram esteticamente no conjunto edificado, não prejudicando vistas e condições de salubridade dos prédios e edifícios vizinhos, nos termos definidos no artigo 6.º-A do RJUE, na sua versão em vigor;

i) A área de implantação de um edifício: área de solo ocupada pelo edifício, expresso em m², correspondente ao solo contido no interior de um polígono fechado que compreende o perímetro exterior do contacto do edifício com o solo e o perímetro exterior das paredes exteriores dos pisos em cave, incluindo alpendres, telheiros e terraços cobertos;

j) A área de construção de um edifício: somatório das áreas de todos os pisos, acima e abaixo do solo, com exclusão das áreas em sótão e em cave sem pé-direito regulamentar, expresso em m². A área de construção em cada piso é medida pelo perímetro exterior das paredes exteriores e inclui os espaços de circulação cobertos (átrios, galerias, corredores, caixas de escada e caixas de elevador), os espaços exteriores cobertos (alpendres, telheiros e terraços cobertos) e varandas.

2 — Sem prejuízo do disposto no número anterior, o presente regulamento aplica o Decreto Regulamentar n.º 5/2019, de 27 de setembro, na sua redação atual.

CAPÍTULO II

Procedimento

Artigo 3.º

Fase da iniciativa

1 — Os pedidos de informação prévia e de controlo prévio de operações urbanísticas, bem como as comunicações prévias, com e sem prazo, observam as disposições procedimentais estabelecidas no RJUE.

2 — Os pedidos e as comunicações previstos no número anterior devem ser instruídos com os elementos definidos na legislação específica em vigor, aplicável à data da apresentação dos mesmos.

3 — Enquanto não estiver implementada e em funcionamento a plataforma eletrónica dos procedimentos urbanísticos, prevista no artigo 8.º A do RJUE, o pedido e respetivos elementos instrutórios deverão ser apresentados na plataforma digital de obras particulares, disponível no “site” do Município de Ponte de Lima.

Artigo 4.º

Cores regulamentares

Os projetos de obras de reconstrução, alteração e ampliação devem ser instruídos com peças desenhadas com a seguinte representação, nos termos da Portaria em vigor:

Parte a conservar — a preto;

Parte a ampliar/construir — a vermelho;

Parte a demolir — a amarelo;

Parte a legalizar — a azul.

Artigo 5.º**Estimativa orçamental**

1 — Nos termos do disposto no Anexo I da Portaria n.º 71-A/2024, de 27 de fevereiro, na sua redação atual, deve observar-se o conjunto de regras sobre o custo total da obra estimada.

2 — Quanto ao valor do custo referido no número anterior, o mesmo não pode ser inferior ao valor calculado pelo somatório dos valores parcelares obtidos para cada um dos usos previstos tendo por base os valores unitários do custo da construção, disponível no “site” do Município de Ponte de Lima.

3 — Para efeitos do número anterior deste artigo deve considerar-se os valores e a minuta definida para o efeito, disponível no “site” do Município de Ponte de Lima.

Artigo 6.º**Quadro sinóptico**

1 — O quadro sinóptico de obras de edificação deve referir a situação existente, as alterações previstas e a proposta final, nos casos aplicáveis, com indicação dos parâmetros urbanísticos correspondentes.

2 — Para efeitos do número anterior deste artigo deve considerar-se a minuta definida para o efeito, disponível no “site” do Município de Ponte de Lima.

CAPÍTULO III**SECÇÃO I****Atos de gestão urbanística****Artigo 7.º****Isenção de controlo prévio**

1 — Nos termos do RJUE, estão isentos de procedimento de controlo prévio:

a) As operações urbanísticas previstas no artigo 6.º do RJUE, na sua versão em vigor:

i) As obras de conservação;

ii) As obras de alteração no interior de edifícios ou suas frações que melhorem, não prejudiquem ou não afetem a estrutura de estabilidade, que não impliquem modificações das cêrceas, da forma das fachadas, da forma dos telhados ou cobertura e que não impliquem remoção de azulejos de fachada, independentemente da sua confrontação com a via pública ou logradouro, sem prejuízo do n.º 11 do artigo 6.º do RJUE, na sua versão em vigor;

iii) As obras de escassa relevância urbanística;

iv) Os destaques de parcela, de acordo com os n.ºs 4 e 5 do artigo 6.º do RJUE, na sua versão em vigor;

v) As obras de reconstrução e de ampliação das quais não resulte um aumento da altura da fachada, mesmo que impliquem o aumento do número de pisos e o aumento da área útil;

vi) As obras de reconstrução em áreas sujeitas a servidão ou restrição de utilidade pública das quais não resulte um aumento da altura da fachada, mesmo que impliquem o aumento do número de pisos e o aumento da área útil;

vii) As obras necessárias para cumprimento da determinação prevista nos n.ºs 2 e 3 do artigo 89.º ou no artigo 27.º do Decreto-Lei n.º 140/2009, de 15 de julho, na sua redação atual;

viii) As operações urbanísticas precedidas de informação prévia favorável nos termos dos n.ºs 2 e 3 do artigo 14.º do RJUE, na sua versão em vigor, que contemple os aspetos previstos nas alíneas a) a f) do n.º 2 do artigo 14.º do mesmo diploma;

ix) As obras de demolição quando as edificações sejam ilegais;

x) As operações de loteamento em área abrangida por plano de pormenor com efeitos registais.

b) As obras de escassa relevância urbanística, nos termos do disposto no artigo 6.º A do RJUE, sem prejuízo do n.º 2 do mesmo artigo, na sua versão em vigor:

i) As edificações, contíguas ou não, ao edifício principal com altura não superior a 2,2 m ou, em alternativa, à cêrcea do piso 1 do edifício principal com área igual ou inferior a 10 m² e que não confinem com a via pública, desde que se traduza apenas na construção de um edifício autónomo por prédio;

ii) As pequenas obras de arranjo e melhoramento da área envolvente das edificações que não afetem área do domínio público;

iii) Edificação de equipamento lúdico ou de lazer associado a edificação principal com área inferior à desta última;

iv) A demolição das edificações referidas nas alíneas anteriores;

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

vi) 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;

vii) A substituição dos materiais dos vãos por outros que, conferindo acabamento exterior idêntico ao original, promovam a eficiência energética.

c) As obras de escassa relevância urbanística assim qualificadas ao abrigo da alínea i) do n.º 1 do artigo 6.º A do RJUE, na sua versão em vigor:

i) A edificação de muros de vedação até 2,0 metros de altura que não confinem com a via pública e de muros de suporte de terras até uma altura de 2,0 metros ou que não alterem significativamente a topografia dos terrenos existentes;

ii) A ampliação vertical de muros de vedação existentes confinantes com a via pública até à altura de 2,0 m, desde que através de gradeamentos ou chapas opacas de madeira ou ferro, redes ou sebes vivas e que não constituam obstáculos à visibilidade e segurança rodoviária;

iii) A construção de tanques destinados à rega de terrenos para fins agrícolas ou florestais, que não excedam em planta a área de 36 m²;

iv) A demolição das edificações referidas nas subalíneas anteriores;

v) A simples abertura de vãos em muros de vedação confinantes com o domínio público, desde que a largura não seja superior a 1,2 metros, apresente características idênticas a outros preexistentes, caso existam, o portão não invada o domínio público e não sejam alteradas as demais características do muro;

vi) a reconstrução de coberturas em estrutura de madeira ou elementos prefabricados em betão, quando não haja alteração do tipo de telhado e da sua forma, nomeadamente no que se refere ao alçamento ou inclinação das águas, sem prejuízo do cumprimento no disposto no artigo 37.º (coberturas);

vii) a instalação de rede de gás nos edifícios existentes;

viii) a instalação ou renovação das redes prediais de abastecimento de água ou saneamento, nos edifícios existentes;

ix) as obras de demolição e limpeza no interior de construções abandonadas ou cuja demolição seja aconselhada para garantir a segurança para a via pública ou salubridade das edificações contíguas, bem como as que resultem da aplicação de medidas de tutela da legalidade urbanística;

x) Alteração da cor das fachadas que respeitem o cromatismo autorizado nos regulamentos municipais, em edifícios não localizados no casco histórico e/ou em zona de proteção de património classificado ou em vias de classificação.

d) As operações urbanísticas promovidas pela Administração Pública, nos termos do disposto no artigo 7.º do RJUE, na sua versão em vigor.

2 — As obras isentas de controlo prévio devem observar as normas legais e regulamentares aplicáveis, designadamente as constantes de instrumentos de gestão territorial, as servidões administrativas e restrições de utilidade pública em vigor, as normas técnicas de construção, bem como as disposições relativas ao Regime de Gestão de Resíduos de Construção e Demolição, o regime de comunicação prévia estabelecido no Regime da Reserva Agrícola Nacional e no Regime Jurídico da Reserva Ecológica Nacional, quando aplicável.

Artigo 8.º

Utilização de edifício ou fração sujeitos a procedimentos de controlo prévio

Nos edifícios ou frações, sujeitos a procedimentos de controlo prévio, a respetiva utilização depende apenas da entrega na Câmara Municipal do termo de responsabilidade previsto na alínea a) do n.º 1 do artigo 62.º-A do RJUE e das telas finais, apenas quando ocorreram alterações ao projeto, devendo tais alterações estar assinaladas.

Artigo 9.º

Comunicação prévia com prazo

1 — A comunicação prévia com prazo destina-se a participar, nos termos do disposto nos artigos 62.º B e 62.º C do RJUE, a alteração da utilização de edifícios sem operação urbanística prévia e a utilização de edifícios isentos de controlo prévio urbanístico, respetivamente.

2 — A instrução da comunicação prévia para utilização de edifício ou fração não sujeitos previamente a controlo prévio segue as regras do artigo 63.º do RJUE, na sua versão em vigor.

3 — Nos 20 dias após a submissão da comunicação prévia com prazo, o Presidente da Câmara Municipal pode determinar a realização de uma vistoria, nos termos do disposto no artigo 65.º do RJUE, na sua versão em vigor, se a submissão do termo de responsabilidade não se encontre completo ou existirem indícios sérios de que o edifício não é idóneo para o fim pretendido.

4 — Não se verificando os pressupostos do n.º anterior, o edifício ou fração pode ser utilizado decorrido aquele prazo.

Artigo 10.º

Informação prévia

1 — A deliberação sobre o pedido de informação prévia é da competência da Câmara Municipal, com a possibilidade de delegação de poderes prevista no n.º 4 do artigo 5.º do RJUE, na sua versão em vigor.

2 — As operações urbanísticas precedidas de um pedido de informação prévia favorável qualificado estão isentas de procedimento de controlo prévio.

3 — O pedido de informação prévia é qualificado quando tenha sido requerido ao abrigo dos n.ºs 2 e 3 do artigo 14.º do RJUE, na sua versão em vigor, e observe os aspetos previstos nas alíneas a) a f) do n.º 2 do mesmo artigo.

4 – O prazo para deliberar sobre um pedido de informação prévia é de 20 dias, sendo de 30 quando seja requerido ao abrigo do n.º 2 do artigo 14.º

5 – Os prazos contam-se nos termos do disposto no Código do Procedimento Administrativo e de acordo com o disposto no n.º 1 do artigo 16.º do RJUE, na sua versão em vigor.

6 – As operações urbanísticas que tenham sido precedidas de pedido de informação prévia favorável devem iniciar-se no prazo de dois anos após a decisão.

SECÇÃO II

Disposições procedimentais

Artigo 11.º

Dispensa de discussão pública

1 – São dispensadas de discussão pública as operações de loteamento que:

a) Não excedam nenhum dos seguintes limites:

i) 4 ha;

ii) 100 fogos;

iii) 10 % da população da freguesia em que se insere a pretensão;

b) A operação de loteamento esteja isenta ao abrigo do artigo 7.º e tenha existido avaliação ambiental de plano, com sujeição a consulta pública.

2 – A discussão pública é anunciada com uma antecedência mínima de 8 dias a contar da data da receção do último dos pareceres, autorizações ou aprovações, emitidos pelas entidades exteriores ao município ou do termo do prazo para a sua emissão, não podendo a sua duração ser inferior a 15 dias.

Artigo 12.º

Alteração de licença de loteamento de operações urbanísticas não sujeitas a consulta pública

1 – A alteração da licença obedece ao procedimento da emissão da mesma, devendo ser utilizados os documentos constantes do procedimento que se mantenham válidos e adequados, devendo a Câmara Municipal, sendo necessário, promover a atualização dos mesmos.

2 – A alteração da licença de operação de loteamento implica, para o requerente, a obrigação de indicar à Câmara Municipal a identificação de todos os titulares dos lotes, com documento comprovativo dessa qualidade emitido pela Conservatória do Registo Predial, bem como das respetivas moradas, para efeitos da sua notificação para pronúncia, desde que compatível com acervo instrutório determinado pelas Portarias regulamentares.

3 – A notificação tem por objeto o projeto de alteração da licença de loteamento e será efetuada por via postal com aviso de receção, fixando em 10 dias úteis o prazo para os proprietários consultarem o processo e se pronunciarem.

4 – Caso não seja possível a notificação dos interessados pela forma prevista no número anterior, ou no caso daqueles serem um número superior a 10, a notificação será por edital, a afixar no local do projeto e nos locais de estilo.

Artigo 13.º

Licenciamento e Comunicação Prévia para a realização de operações urbanísticas

1 – O prazo de execução de obras de construção, reconstrução, ampliação, alteração ou de urbanização, sujeitas a licença ou a comunicação prévia, não pode exceder 5 anos, podendo ser prorrogado nos termos previstos nos artigos 53.º e 58.º do RJUE, na sua redação atual.

2 – O pedido de licenciamento e a apresentação da comunicação prévia deverão ser instruídos de acordo com a Portaria n.º 71-A/2024, de 27 de fevereiro, na sua redação atual.

3 – Nos termos do disposto no n.º 2 do artigo 34.º do RJUE, na sua versão em vigor, o início das obras sujeitas a comunicação prévia, desde que esta esteja corretamente instruída, fica condicionado ao pagamento das taxas devidas, dispensando-se a prática de qualquer outro ato.

Artigo 14.º

Operação urbanística de impacte relevante

Para efeitos de aplicação do n.º 5 do artigo 44.º do RJUE, na sua versão em vigor, consideram-se de impacte relevante as operações urbanísticas seguintes:

- a) Toda e qualquer construção que disponha de mais de duas caixas de escada de acesso comum a frações ou unidades independentes;
- b) Toda e qualquer construção que disponha de 10 ou mais frações/unidades independentes.
- c) Todas as construções não habitacionais com área de implantação superior a 1.500,0 m².
- d) Todas aquelas construções e edificações, não destinadas à habitação, que envolvam uma sobrecarga dos níveis de serviço nas infraestruturas e ou ambiente, nomeadamente vias de acesso, tráfego, estacionamento, ruído, redes de abastecimento de água e de drenagem de águas residuais, etc.

Artigo 15.º

Telas finais dos projetos de arquitetura e de especialidades

Para efeitos de participação de imóveis no âmbito do disposto no artigo 37.º do Código do IMI, na sua redação atual, as telas finais a apresentar pelo interessado devem dizer respeito ao projeto de arquitetura e aos projetos de especialidades que, em função das alterações efetuadas na obra se justifiquem, e ser acompanhadas por termo de responsabilidade do autor das mesmas.

Artigo 16.º

Constituição de um prédio em regime de propriedade horizontal

1 – Para um prédio ser objeto de divisão em regime de propriedade horizontal, têm que ser verificadas as seguintes condições cumulativas:

- a) O prédio estar legalmente constituído, não se verificando a existência de obras ilegais;
- b) Não seja indispensável a sua divisão através de um processo de loteamento;
- c) Todas as frações autónomas constituírem unidades independentes, distintas e isoladas entre si e com saída própria para o espaço público ou para uma parte comum do prédio e desta para o espaço público;
- d) Cada uma das frações autónomas a constituir disponha do mínimo de condições de utilização legalmente exigíveis.

2 – Não são consideradas como fração autónoma as dependências destinadas a arrumos, independentemente da sua localização, nem compartimentos situados no desvão do telhado, vulgarmente designado por sótão.

3 – Os lugares de estacionamento exigidos nos termos dos usos previstos devem ficar integrados nas frações correspondentes, não podendo constituir frações autónomas. Os restantes lugares de estacionamento (a mais dos exigidos) quando localizados em garagens isoladas e independentes podem constituir frações autónomas.

4 – Verificando-se a inexistência em arquivo do projeto de arquitetura aprovado, deve ser apresentado levantamento do existente: planta de localização (esc. 1/5000), planta de implantação (esc. 1/500) e plantas de todos os pisos do edifício (esc. 1/100).

CAPÍTULO IV

Taxas

Artigo 17.º

Isenções e reduções

1 – Estão isentos do pagamento das taxas previstas no presente regulamento:

- a) As entidades que assim estejam previstas na lei em vigor.
- b) Os empreendimentos que sejam considerados de interesse público municipal.
- c) As obras isentas de controlo prévio;

2 – Poderão beneficiar de isenção ou redução pela Câmara Municipal do pagamento das taxas estabelecidas no presente diploma e na respetiva tabela, mediante apresentação de requerimento devidamente fundamentado, as entidades e agregados familiares a seguir discriminadas;

a) As associações religiosas, culturais, desportivas, recreativas e as instituições particulares de solidariedade social, desde que legalmente constituídas, bem como as obras promovidas por pessoas coletivas de direito público ou de utilidade pública administrativa, por associações culturais, cooperativas ou profissionais;

b) Obras de construção ou reconstrução de habitação pertencentes a agregados familiares extremamente carenciados e de acordo com regulamento próprio;

c) As cooperativas, suas uniões, federações e confederações, desde que constituídas, registadas e funcionando nos termos da legislação cooperativa;

d) As empresas que, com construções de novas instalações, criem novos postos de trabalho em número considerado relevante e, em áreas de investimento consideradas estratégicas para o Município, beneficiarão da redução das taxas de licenciamento, nos seguintes termos:

i) redução de 10 % do valor das taxas de licenciamento, quando se comprometa a criar 10 postos de trabalho;

ii) redução de 25 % do valor das taxas de licenciamento, quando estiver previsto ou se comprometa a criar 20 postos de trabalho;

iii) redução de 50 % do valor das taxas de licenciamento, quando estiver previsto ou se comprometa a criar 30 postos de trabalho;

iv) redução de 75 % do valor das taxas de licenciamento, quando estiver previsto ou se comprometa a criar 40 postos de trabalho;

v) isenção do valor das taxas de licenciamento, quando estiver previsto ou se comprometa a criar 50 ou mais postos de trabalho.

Artigo 18.º

Operações urbanísticas e atos sujeitos a aplicação de taxas

1 – Nos casos referidos no RJUE, na sua versão em vigor, a licença emitida expressamente ou resultante de deferimento tácito, incluindo a licença parcial prevista no n.º 6 do artigo 23.º do RJUE, na sua versão em vigor, ou obras de urbanização e seus aditamentos e receção estão sujeitos ao pagamento das taxas fixadas na tabela de taxas.

2 – São devidas taxas pelas operações urbanísticas sujeitas a comunicação prévia com prazo e sem prazo, constante da tabela.

3 – A renovação da licença e a renovação da comunicação prévia, nos casos referidos no artigo 72.º do RJUE, na sua redação atual estão sujeitas ao pagamento das taxas previstas na tabela de taxas.

4 – A prorrogação do prazo da licença, quando admissível, está sujeito ao pagamento das taxas previstas na tabela de taxas.

5 – Está sujeito ao pagamento das devidas taxas, a ocupação ou utilização do solo, ainda que com carácter temporário, desde que não seja para fins exclusivamente agrícolas, pecuários, florestais, mineiros ou de abastecimento público de água e sempre que não estejam sujeitos a um regime legal específico.

6 – A execução de trabalhos de remodelação dos terrenos, tal como se encontram definidos na alínea e) do artigo 2.º e na alínea b) do n.º 2 do artigo 4.º do RJUE, na sua redação atual, está sujeita a controlo prévio e ao pagamento da taxa fixada na tabela de taxas.

7 – O procedimento de licenciamento e a comunicação prévia para obras de construção, reconstrução, ampliação, alteração ou urbanização, servidões para a via pública, edificações ligeiras, tais como muros, anexos, garagens, tanques, piscinas, depósitos ou outros, não consideradas de escassa relevância urbanística estão sujeitas ao pagamento de uma taxa, prevista na tabela de taxas.

8 – A demolição de edifícios e outras construções, quando não integrada em procedimento de controlo prévio ou utilização ou nos casos definidos no artigo 4.º deste regulamento, está também sujeita ao pagamento da taxa para o efeito fixada na tabela de taxas.

9 – Nos casos em que seja aceite a utilização ou a alteração de uso da edificação, nos termos do RJUE, na sua versão em vigor, há lugar ao pagamento de uma taxa acrescida em função da área de construção e do destino/tipo de construção, conforme previsto na tabela de taxas.

10 – Em caso de deferimento do pedido de execução por fases, nas situações referidas nos artigos 56.º e 59.º do RJUE, na sua versão em vigor, a cada fase corresponderá as taxas previstas no presente artigo, devendo observar-se o seguinte:

a) Na fixação das taxas ter-se-á em consideração a obra ou obras a que se refere a fase ou aditamento.

b) Na determinação do montante das taxas será aplicável o estatuído neste regulamento, consoante se trate, respetivamente, de loteamento e de obras de urbanização, licença de obras de urbanização, licença ou comunicação prévia, para obras.

11 – Nas situações referidas no artigo 88.º do RJUE, na sua versão em vigor, ou quando as obras já tenham atingido um estado avançado de execução, mas a licença ou a comunicação prévia haja caducado, a concessão da licença especial para conclusão da obra está sujeita ao pagamento de uma taxa, fixada na tabela de taxas.

12 – Os pedidos de informação prévia no âmbito de operações de loteamento e demais operações urbanísticas estão sujeitos ao pagamento de taxas fixadas na tabela de taxas do município.

13 – A realização de vistorias por motivo da realização de obras, está sujeita ao pagamento das taxas fixadas na tabela de taxas.

Artigo 19.º

TMU – Objetivo e âmbito

1 – A taxa pela realização manutenção e reforço de infraestruturas urbanísticas, adiante designada por TMU, é destinada a ressarcir o Município dos encargos com a realização, manutenção e reforço de infraestruturas urbanísticas da sua competência, resultantes direta ou indiretamente de operações de loteamento, obras de urbanização, bem como de obras de construção e ampliação de edifícios em áreas não abrangidas por operação de loteamento ou obras de urbanização.

2 – Consideram-se infraestruturas urbanísticas para efeitos de aplicação desta taxa:

a) A execução de trabalhos de construção, ampliação ou reparação da rede viária;

b) A execução de trabalhos de urbanização inerentes a equipamentos urbanos tais como parques de estacionamento, passeios, jardins, espaços livres de recreio ou lazer e arborização de espaços públicos;

c) A construção, ampliação e reparação de redes de abastecimento de água e drenagem de águas residuais e pluviais, assim como os inerentes órgãos de tratamento;

d) A construção, ampliação e reparação da rede de abastecimento de energia elétrica e iluminação pública e de outras redes de infraestruturas urbanas da responsabilidade do Município.

e) A construção de equipamentos de apoio à educação, à saúde, ao desporto, à cultura e ao lazer.

3 – Aquando do pagamento da taxa devida pela licença ou comunicação prévia é paga a taxa referida no número anterior, exceto se já tiverem sido pagas previamente aquando do licenciamento ou comunicação prévia da correspondente operação de loteamento e obras de urbanização, bem como no caso da licença parcial a que se refere o n.º 6 do artigo 23.º do RJUE, na sua versão em vigor.

4 – O pagamento desta taxa não substitui a cobrança de outros encargos de âmbito municipal, sujeitos a regime próprio, designadamente os referentes a taxas ou tarifas inerentes à ligação às redes públicas e sua conservação, a reembolsos com a execução de ramais de infraestruturas de abastecimento e drenagem ou os correspondentes à compensação pela não cedência de espaços verdes e de utilização coletiva, equipamentos de utilização coletiva e estacionamento público.

5 – Para efeitos de aplicação de taxas, são consideradas as seguintes zonas geográficas no Município:

Zona I: Áreas abrangidas pela ARU de Ponte de Lima e ARU adjacente ao núcleo central.

Zona II: Áreas identificadas como “Áreas de maior dinâmica urbanística” na Planta de Ordenamento I do PDM.

Zona III: Restantes áreas do Concelho, à exceção das constantes da Zona IV.

Zona IV: Freguesias da Boalhosa, Cabração, Labrujó, Rendufe, Vilar do Monte e Lugares de Airão (Poiães); Cerquido e Mãos (Estorãos); Vacariça, Cedofeitas, Lapa, Bemposta e S. Mamede (Refoios); Lastral e Arcela (Calheiros); Picaranha e S. Gens (Bárrio); Armada e Lavacido (Beiral); Felgueiras (Moreira do Lima); Camboa (Labruja), Paraíso (Gondufe); Armada (Serdedelo).

Artigo 20.º

Taxa pela realização, manutenção e reforço de infraestruturas urbanísticas

1 – 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, de acordo com a seguinte fórmula:

$$TMU = (K1 \times K2 \times V \times S) / 1000 + 0,0001 \times (\text{Plano Plurianual de Investimentos}/\Omega) \times S$$

em que:

TMU – valor em euros da taxa devida ao Município pela realização, manutenção e reforço de infraestruturas urbanísticas;

K1 – coeficiente que traduz a influência do uso e da localização geográfica das edificações, assumindo os valores abaixo:

	K1
Zona I:	
1) Edifício composto por 1 fogo ou fração autónoma	0,06
2) Edifício composto por 2 a 4 fogos ou frações autónomas	0,15
3) Edifício composto por 5 ou mais fogos ou frações autónomas	0,28

	K1
4) Instalações agrícolas	0,06
5) Outros fins	0,19
Zona II:	
1) Edifício composto por 1 fogo ou fração autónoma	0,05
2) Edifício composto por 2 a 4 fogos ou frações autónomas	0,12
3) Edifício composto por 5 ou mais fogos ou frações autónomas	0,23
4) Instalações agrícolas	0,05
5) Outros fins	0,19
Zona III:	
1) Edifício composto por 1 fogo ou fração autónomas	0,05
2) Edifício composto por 2 a 4 fogos ou frações autónomas	0,10
3) Edifício composto por 5 ou mais fogos ou frações autónomas	0,19
4) Instalações agrícolas	0,05
5) Outros fins	0,19
Zona IV:	
1) Recuperação de construção em granito ou xisto para habitação própria permanente de residentes	0,00
2) Construção própria para habitação própria e permanente	50 % do previsto na zona III
3) Construção nova em granito ou xisto para habitação própria e permanente	10 % do previsto na zona III
4) Instalação de equipamentos hoteleiros, apoio ao artesanato e outros de interesse turístico	50 % do previsto na zona III
5) Construções rurais de apoio à agricultura	0,00
6) Outras construções.	0,18

K2 – coeficiente que traduz o nível de infraestruturação do local, assumindo os valores constantes do quadro que se segue de acordo com a existência e o funcionamento das seguintes infraestruturas públicas:

Número de infraestruturas públicas existentes e em funcionamento	Valores de K2
Nenhuma	0,40
Uma infraestrutura.	0,50
Duas infraestruturas	0,60
Três infraestruturas	0,70
Quatro infraestruturas.	0,80
Cinco infraestruturas.	0,90
Seis ou mais infraestruturas	1,00

V – valor em euros para efeitos de cálculo correspondente ao custo do m² a fixar anualmente de acordo com o artigo 38.º do Código do Imposto Municipal sobre Imóveis;

S — superfície total de pavimentos de construção destinados ou não a habitação, incluindo a área de cave; Programa Plurianual de Investimentos — valor total do investimento previsto no plano de atividades para execução de infraestruturas urbanísticas e equipamentos públicos destinados a educação, saúde, cultura, desporto e lazer;

Ω — Área total do concelho (em hectares) classificada como urbana ou urbanizável de acordo com o PDM;

2 — A redução da TMU nos casos a que se refere o n.º 3 do artigo 25.º do RJUE, é efetuada através do parâmetro K2 considerando-se para tal a não existência das infraestruturas que seja necessário realizar ou reforçar.

CAPÍTULO V

Edifícios anteriores à entrada em vigor do RGEU

Artigo 21.º

Certidão anterior à entrada em vigor do RGEU

1 — A emissão de certidão de prédio não sujeito a comunicação prévia/autorização de utilização carece de prova por parte do interessado em que o edifício e o respetivo uso são anteriores à entrada em vigor do RGEU neste município, e ainda que, o mesmo não sofreu obras sujeita a controlo prévio posteriores a essa data.

2 — Se os documentos de prova apresentados não forem suficientes para atestar a data da construção, devem ser acompanhados por relatório elaborado por técnico habilitado (arquiteto, engenheiro técnico civil ou engenheiro civil) no qual seja demonstrada e tecnicamente fundamentada a elegibilidade do edifício para este tipo de certidão.

CAPÍTULO VI

Compensações

Artigo 22.º

Cedências obrigatórias

O proprietário e demais titulares de direitos reais sobre prédio a sujeitar às operações urbanísticas de impacto relevante ficam também sujeitos às cedências e compensações previstas para as operações de loteamento conforme o disposto nos artigos seguintes, com os parâmetros de dimensionamento de infraestruturas viárias, espaços verdes e equipamentos de utilização coletiva e demais normas previstas em portaria própria e em regulamento do PDM.

Artigo 23.º

Áreas para espaços verdes e de utilização coletiva, infraestruturas viárias e equipamentos e habitação pública a custos controlados

1 — A realização de projetos de loteamento ou de obras de edificação que determinem um impacto semelhante a uma operação de loteamento, devem prever áreas destinadas à implantação de espaços verdes públicos, habitação pública a custos controlados ou para arrendamento acessível e equipamentos de utilização coletiva, infraestruturas viárias e de acordo com parâmetros definidos no regulamento do PDM, na legislação específica aplicável e na Portaria de regulamentação.

2 — Essas áreas têm de ser cedidas gratuitamente ao município, bem como as infraestruturas previstas na lei, passando a integrar o domínio público municipal. No entanto, o município pode prescindir da referida cedência, ficando o proprietário obrigado ao pagamento de uma compensação, em numerário ou em espécie nos termos do RJUE, na sua versão em vigor.

3 – Há lugar ao pagamento de uma compensação quando as operações urbanísticas implicam a referida cedência e o município prescinda da integração dessas áreas no domínio público e consequentemente da respetiva cedência, por considerar que esse espaço é desnecessário ou inconveniente face às condições urbanísticas do local, nomeadamente quanto à integração harmoniosa na envolvente, à dimensão da parcela e à sua dotação com espaços verdes e ou equipamentos públicos.

4 – A localização e conceção das áreas referidas para espaços verdes e de equipamentos de utilização coletiva, habitação pública a custos controlados ou para arrendamento acessível devem possuir confrontação com a via pública ou com o espaço público, com perfil adequado à utilização.

Artigo 24.º

Cedências

1 – O proprietário e os demais titulares de direitos reais sobre o prédio a lotear cedem gratuitamente ao município as parcelas para implantação de espaços verdes públicos e equipamentos de utilização coletiva, habitação pública a custos controlados ou para arrendamento acessível e as infraestruturas que, de acordo com a lei e a licença ou a comunicação prévia devam integrar o domínio municipal, integração essa que se fará automaticamente com o deferimento.

2 – O disposto no número anterior é ainda aplicável aos pedidos de licenciamento ou à comunicação prévia de obras de edificação, nas situações referidas no artigo 57.º do RJUE, na sua versão em vigor.

Artigo 25.º

Compensação

1 – Se a edificação em causa já estiver dotada de todas as infraestruturas urbanísticas e ou, não se justificar a localização de qualquer equipamento ou espaços verdes, habitação pública a custos controlados ou para arrendamento acessível não há lugar a cedências para esses fins, ficando, no entanto, o proprietário obrigado ao pagamento de uma compensação ao Município.

2 – A compensação poderá ser paga em espécie, através da cedência de lotes, prédios urbanos, edificações ou prédios rústicos.

3 – Em qualquer dos casos, a compensação deverá ser fundamentada especialmente na pouca relevância no caso concreto, tendo em conta os elementos referidos no n.º 1 do artigo anterior.

4 – A Câmara Municipal poderá optar pela compensação em numerário.

5 – No caso de se tratar de uma cedência parcial, a compensação incide apenas sobre a diferença em falta.

Artigo 26.º

Isenções e reduções

No caso da construção de edifícios para a instalação de empresas, com a criação de novos postos de trabalho em número considerado relevante e, em áreas de investimento consideradas estratégicas para o Município, poderá a Câmara Municipal conceder isenção ou redução do pagamento das compensações previstas no artigo anterior, adotando os critérios previstos na alínea d), do n.º 2, do artigo 17.º, do presente regulamento.

Artigo 27.º

Decisão sobre o pedido de compensação

A não cedência ao Município das áreas legalmente previstas e consequente substituição por compensação, carece de concordância por parte da Câmara Municipal.

Artigo 28.º**Processo compensatório**

Sempre que uma das áreas a ceder seja superior ao mínimo determinado por lei e a outra inferior, o respetivo excesso será deduzido à área objeto de compensação, não ficando o proprietário com direito a reembolso de qualquer valor quando a soma das áreas cedidas for superior à soma das áreas que teria a ceder, salvo em caso de comprovado interesse municipal e mediante acordo com a Câmara Municipal.

Artigo 29.º**Cálculo do valor da compensação em numerário**

O cálculo das compensações desdobra-se em duas componentes, C1 e C2, de acordo com a seguinte fórmula:

$$C = (A1 \times K \times V)/25 + (W3 \times W4 \times A2 \times V)/10.000$$

$C1 = (A1 \times K \times V)/25$ — corresponde à Compensação a pagar quando não se justifica a cedência, no todo ou em parte, de áreas destinadas à implantação de espaços verdes públicos ou à instalação de equipamentos públicos, onde:

V — corresponde ao custo do m² da construção a fixar anualmente de acordo com o artigo 38.º do Código do Imposto Municipal sobre Imóveis;

A1 — corresponde à área total que deveria ser cedida para implantação de espaços verdes públicos e equipamentos de utilização coletiva;

K — coeficiente que varia conforme a localização e a capacidade construtiva de acordo com o definido em sede de PDM, traduz ainda a capacidade de utilização prevista para os diversos locais e que toma os valores do quadro seguinte:

Coeficiente K para efeitos do cálculo da compensação

Capacidade de utilização	Zona I	Zona II	Zona III
Habitação unifamiliar isolada até 200 m ² de a.b.c. ⁽¹⁾	3	1,5	1
Habitação unifamiliar isolada entre 200 m ² e 350 m ² de a.b.c.	4	2,6	1,3
Habitação unifamiliar isolada com mais de 350 m ² de a.b.c.	4	2,7	1,3
Habitação unifamiliar em banda até 160 m ² de a.b.c.	4	2,7	1,4
Habitação unifamiliar em banda com mais de 160 m ² de a.b.c.	5	2,8	1,5
Edifício para habitação multifamiliar ou misto	5,3	3	1,5
Centro histórico	5,3	-	-
Área de grandes equipamentos	2	1,5	1
Área industrial ou de armazenagem e área destinada a incentivos empresariais	3	2	1
Outras atividades	5,3	2,5	1,5

⁽¹⁾ — a.b.c. — área bruta de construção.

$C2 = (W3 \times W4 \times A2 \times V)/10.000$ — representa a Compensação a pagar pelas infraestruturas preexistentes no local.

W3 — representa o número de fogos e de outras unidades de ocupação previstas para o loteamento e cujas edificações criem servidões ou acessibilidades diretas para arruamento(s) existente(s) devidamente pavimentado(s) e infraestruturado(s) no todo ou em parte;

W4 – representa o número de infraestruturas existentes no(s) arruamento(s) acima referidos, de entre as seguintes:

Rede pública de saneamento; Rede pública de águas pluviais;

Rede pública de abastecimento de água;

Rede pública de energia elétrica e de iluminação pública;

Rede de telefones e ou de gás;

A2 – representa a superfície medida em m² determinada pelo comprimento das linhas de confrontação dos arruamentos com o prédio a lotear multiplicado pelas suas distâncias ao eixo dessas vias;

V – corresponde ao custo do m² da construção a fixar anualmente de acordo com o previsto no Código do Imposto Municipal sobre Imóveis.

Artigo 30.º

Compensação em espécie

1 – Feita a determinação do montante total da compensação a pagar, pode a Câmara Municipal aceitar o pagamento em espécie, havendo, nesse caso, lugar à avaliação dos terrenos ou imóveis a ceder ao Município, cujo valor será obtido com recurso ao mecanismo descrito no número seguinte.

2 – A avaliação será efetuada por uma comissão composta por três elementos:

a) Um representante da Câmara Municipal;

b) Um representante do proprietário do prédio;

c) Um técnico designado por cooptação pela Comissão, assente em critérios técnicos

3 – Se o valor apurado nos termos do número anterior não for aceite pelo proprietário, tal decisão é resolvida, em definitivo, pelo Executivo Municipal.

4 – Caso o proprietário não se conforme com a decisão do Executivo Municipal, a compensação é paga em numerário.

5 – Sempre que se verifiquem diferenças entre o valor calculado para a compensação devida em numerário e o valor dessa compensação a entregar em espécie, as mesmas serão liquidadas da seguinte forma:

a) Se o diferencial for favorável ao Município, será o mesmo pago em numerário pelo promotor da operação urbanística;

b) Se o diferencial for favorável ao promotor, ser-lhe-á o mesmo deduzido no pagamento das respetivas taxas de urbanização.

6 – A Câmara Municipal pode recusar o pagamento da compensação em espécie, quando entenda que os prédios urbanos ou rústicos a entregar pelo promotor da operação urbanística não satisfazem os objetivos consagrados no presente Regulamento.

Artigo 31.º

Pagamento em prestações

1 – Quando se verifique que o valor da compensação ultrapassa o valor de 30.000,00 euros, poderá ser autorizado o pagamento em prestações a requerimento fundamentado do interessado, não devendo exceder o prazo de 12 meses a contar da data da notificação do deferimento do pedido, importando a falta de realização de uma das prestações o vencimento de todas as restantes.

2 – Serão devidos juros à taxa legal em relação às prestações em dívida, os quais serão liquidados e pagos conjuntamente com cada prestação.

CAPÍTULO VII**Determinações de edificação****Artigo 32.º****Compatibilidade arquitetónica**

1 — Todas as edificações, seja qual for a sua natureza, deverão ser construídas com perfeita observância das melhores normas da arte de construir e com todos os requisitos necessários para que lhes fiquem asseguradas, de modo duradouro, as condições de segurança, salubridade e estética mais adequadas à sua utilização e às funções que devem exercer, tendo em conta a estrutura urbana e paisagística existentes, visando uma integração harmoniosa que valorize o conjunto edificado.

2 — A qualidade, a natureza e o modo de aplicação dos materiais utilizados na construção das edificações deverão ser de molde que satisfaçam as condições estabelecidas no n.º 1 deste artigo e às especificações legais aplicáveis.

Artigo 33.º**Compatibilidade de usos e atividades**

1 — Consideram-se usos compatíveis, os que não comprometam a afetação funcional dominante da categoria do solo correspondente, nem a sustentabilidade das condições ambientais e urbanísticas, podendo ser razão suficiente de incompatibilidade e consequente recusa de licenciamento, admissão ou utilização, em função da sua localização, as utilizações, ocupações ou atividades que:

a) Desvalorizem a paisagem natural e o enquadramento paisagístico global, assim como eventuais valores em presença;

b) Deem lugar à produção de ruídos, fumos, cheiros ou outros resíduos que prejudiquem de qualquer forma as condições de salubridade;

c) Deem lugar a qualquer tipo de lançamento de águas residuais industriais ou de uso doméstico e de outros resíduos líquidos poluentes e não devidamente tratados, nas linhas de água, no solo ou no subsolo;

d) Ocorra a deposição, abandono ou depósito indevido de resíduos de qualquer atividade que comprometa a qualidade do ar, da água e do solo;

e) Perturbem as condições de trânsito e de estacionamento ou provoquem movimentos de carga e descarga que prejudiquem as condições de utilização da via pública;

f) Apresentem risco de toxicidade, de incêndio ou de explosão ou constituam fator de risco agravado para pessoas e bens;

g) Prejudiquem a salvaguarda e proteção dos valores arqueológicos, arquitetónicos, paisagísticos ou ambientais;

h) Prejudiquem o desenvolvimento de atividades económicas existentes, designadamente a atividade turística, de recreio e lazer;

i) Considera-se, em geral, como usos e utilizações compatíveis com a função dominante os que, de forma aceitável não constituam fator de risco para a saúde humana incluindo o risco de explosão, de incêndios, de toxicidade ou de contaminação do ambiente;

j) Não é permitida a instalação de estabelecimentos de fabrico ou armazenagem de produtos abrangidos pelo regime de prevenção de acidentes graves que, devido à sua perigosidade, possam afetar áreas habitacionais envolventes, equipamentos de utilização coletiva, empreendimentos turísticos ou estabelecimentos de comércio e serviços por não cumprirem as condições de usos e utilização definidas na alínea anterior.

2 – Sempre que existam ou se presume que venham a ocorrer as condições de incompatibilidade no âmbito da instalação de atividades económicas, a Câmara Municipal de Ponte de Lima zelará para que os promotores dessas atividades adotem medidas tendentes à resolução dos problemas, nomeadamente exigindo que:

a) Indústrias que produzam resíduos industriais promovam a sua recolha, armazenagem, transporte e eliminação ou reutilização, conforme o estipulado na legislação vigente;

b) Seja assegurada a construção e funcionamento de instalações de pré-tratamento dos efluentes, de modo a garantir que as águas residuais saídas dessas instalações possam ser descarregadas nos coletores municipais, no solo ou na água, satisfazendo integralmente os parâmetros estabelecidos na legislação em vigor;

c) Fique garantida a eliminação de poeiras e cheiros, nomeadamente através de equipamentos eficientes para aspiração e filtração localizada e respetiva recolha, dando cumprimento à legislação em vigor;

d) Sejam cumpridos os preceitos legais relativos ao projeto e construção das instalações e instalação dos equipamentos, por forma a não ultrapassar os níveis de ruído no interior e exterior dos estabelecimentos;

e) Se adotem medidas que minimizem o efeito negativo da localização, implantação e volumetria, designadamente através de uma faixa arborizada que minimize o seu impacto.

3 – Quando não for possível dar cumprimento às exigências referidas no número anterior, a Câmara Municipal de Ponte de Lima desencadeará os meios necessários para inviabilizar a utilização ou a instalação das atividades que provoquem ou venham a provocar situações anómalas, promovendo, sempre que possível, a instalação ou reinstalação da atividade em causa nos espaços de atividades económicas existentes no concelho.

Artigo 34.º

Centro Histórico de Ponte de Lima e Arcozelo

Estão sujeitas às disposições deste regulamento, bem como das orientações constantes em regulamento do PDM todas as edificações situadas no Centro Histórico de Ponte de Lima e Arcozelo, sem prejuízo de aplicação de eventuais imposições da Património Cultural, I. P./CCDR-N, I.P e de regulamentação específica para a zona.

Artigo 35.º

Pavimentações exteriores

As pavimentações exteriores deverão ser executadas em materiais antiderrapantes e que, pela sua dureza e textura não sejam facilmente deterioráveis, e assegurem a permeabilidade do solo.

Artigo 36.º

Caves

1 – Só são admitidas caves quando a topografia do terreno o permitir e a superfície desenterrada não exceda 1/3 da área total das paredes do piso em cave, medidas pelo exterior.

2 – Não é admissível a mobilização de terras por aterro para cumprir com a regra definida no número anterior.

3 – A laje do teto da cave (do pavimento do primeiro piso desafogado) deve estar implantada a uma cota não superior a 50 cm acima do solo existente.

Artigo 37.º**Coberturas**

1 – É extensiva a todo o concelho a obrigatoriedade de aplicação nas coberturas inclinadas das edificações de telha cerâmica de barro vermelho ou flamejadas (do tipo canal e coberta ou de aba e canudo), camarinha, granito ou betão.

2 – Apenas se isentam das disposições do número anterior a aplicação de painéis sanduíche a imitar telha desde que protegidos por platibandas e com escoamento das águas pluviais em caleiros interiores ou nas construções destinadas a armazém, indústria ou de apoio à atividade agrícola.

3 – Qualquer plano dos telhados não deve exceder a inclinação de 22.º, medida pela intersecção entre a fachada e a laje de teto do último piso.

4 – É admissível cobertura invertida quando revestida a camarinha, godo, lajetas de betão, granito ou cobertura vegetal.

5 – Não é permitida a construção de mansardas ou outros corpos salientes com a mesma função, exceto para ventilação e iluminação natural de compartimentos suscetíveis de ocupação e permanência humana. Em todos os casos, pode ser admitida a abertura de vãos no plano do telhado, acompanhando a sua inclinação.

6 – As edificações situadas no Centro Histórico devem respeitar os condicionalismos legalmente estabelecidos em documento próprio no regulamento do PDM.

Artigo 38.º**Fachadas**

1 – É proibida a aplicação de mosaicos vidrados, azulejos e tijoleiras nas fachadas dos edifícios, excetuando-se pequenos painéis decorativos.

2 – Mediante parecer favorável da Câmara Municipal, poder-se-á admitir a aplicação de materiais naturais e ou cerâmicos de revestimento.

3 – Não será autorizado nos edifícios em alvenaria de granito com juntas à vista, pintá-las a branco, negro ou qualquer outra cor.

4 – Cada edifício ou conjunto edificado deverá apresentar uniformidade no revestimento das fachadas. Nos casos de elevação de cêrcea sobre fachadas existentes, não sendo possível a extensão do mesmo revestimento, deverão apresentar uma textura e cromatismo que o integrem e valorizem.

5 – Os muros em alvenaria de granito e outros adjacentes ao edifício, em alvenaria de granito, que delimitem ou se integrem no mesmo lote ou parcela de terreno, com face para a via pública, deverão manter aparente e sem pintura a respetiva estrutura.

6 – Nas obras de restauro e conservação dos edifícios deverá encarar-se a remoção dos revestimentos e elementos dissonantes.

7 – Nas situações em que se preveja conciliar a manutenção da fachada com o seu desenvolvimento linear ou em altura e sempre que a topografia do terreno o permita, os elementos que o delimitam (socos, cornijas, platibandas, frisos e cunhais) terão continuidade nas extensões.

8 – Tubos de queda e caleiras – A instalação de tubos de queda deve obedecer às seguintes condições:

a) É proibida a utilização de material plástico, exceto das séries DIN, devendo neste caso o último troço, de altura relacionada com a altura das portas ou outro alinhamento relevante, ser metálico ou protegido por tubagem metálica devidamente fixada à parede.

b) Devem ficar ligados às sarjetas ou coletores, através de caixas de pavimento ou, no caso de não existir passeio, através de curva do tubo, que encaminhe as águas no sentido do escoamento.

c) A drenagem das varandas deve ser encaminhada para os tubos de queda do edifício.

Artigo 39.º

Vãos

1 — Nos vãos exteriores pode ser utilizada caixilharia em madeira (à cor natural envernizada), ferro (à cor natural), alumínio termolacado e PVC, nas seguintes cores: verde-escuro, vermelho sangue-de-boi, castanho, creme, cinzento e branco.

2 — No Centro Histórico deve ser respeitado, obrigatoriamente, os condicionalismos legalmente estabelecidos em documento próprio para esta zona no regulamento do PDM.

3 — É interdita a utilização de estores com caixa exterior, ficando as existentes obrigadas à utilização de pintura a branco ou idêntico à caixilharia das portas e janelas dos edifícios. Com a função de obscurecimento, sugere-se a utilização das tradicionais portadas interiores.

4 — Os portões de serventia serão em madeira maciça ou em metal, mas, em qualquer dos casos, respeitarão o cromatismo das restantes caixilharias.

5 — A evidente propensão de alguns pisos térreos para a instalação de atividades comerciais e serviços, não justifica, nos edifícios existentes a manter, a alteração das fachadas no nível correspondente com uma nova relação de cheios-vazios, nem a redistribuição dos respetivos vãos ou a substituição das suas cantarias.

6 — Admite-se eventual transformação de vãos de janela em vãos de porta ou de montra, ressaltando-se, contudo, diferentes interpretações que sejam convenientes justificar e que se insiram no âmbito de um projeto global que envolva a totalidade do edifício ou conjunto edificado.

7 — É interdita a projeção de montras salientes das paredes da fachada.

8 — Fica interdito o envidraçado de sacadas ou varandas nas fachadas principais ou em outras viradas às vias públicas.

9 — As guardas das varandas e sacadas podem ser em cantaria de granito da região, em madeira ou metálicas (ferro forjado ou laminado), de desenho simples e pintadas no mesmo cromatismo das restantes caixilharias, e deverão conter elementos, prumos, verticais, de forma a impedir a utilização dos mesmos como degraus, sendo interdita a aplicação de guardas em varandas com elementos horizontais, à exceção do mais baixo e do mais alto.

10 — A aplicação de vidros martelados, prensados ou biselados nas caixilharias exteriores das fachadas viradas às vias públicas, bem como a utilização de vidros coloridos, fica condicionada a aprovação da Câmara Municipal.

11 — A utilização de tijolo de vidro, vidro fosco ou martelado em painéis fixos, não constitui um vão, para qualquer efeito, nomeadamente quando está em causa o afastamento a prédios vizinhos.

Artigo 40.º

Logradouros e Anexos

1 — As áreas dos lotes ou das parcelas de terreno consagradas a logradouros destinam-se exclusivamente a construções/utilizações de apoio à edificação principal, previstas na lei.

2 — Os anexos devem ser sempre considerados como complemento do edifício principal, não podendo constituir fração autónoma, não sendo permitida a sua utilização para fins habitacionais, de comércio, serviços ou indústria.

3 – A construção de anexos pode encostar à estrema, e nesse caso não poderá ter cobertura acessível.

4 – Os acessos à via pública a partir dos logradouros, para veículos ou peões, devem ser desenhados e executados sem afetarem a continuidade do espaço público, garantindo condições de circulação seguras e o cumprimento da legislação aplicável à acessibilidade para pessoas com mobilidade condicionada.

5 – Os portões das serventias referidas no número anterior não podem, no movimento de abertura e/ou fecho, atingir o espaço público.

6 – Sempre que possível, o logradouro será arborizado e ajardinado, de tal forma que a visualização dos anexos e garagem seja absorvida pela intercalação de vegetação apropriada.

7 – Cada logradouro deverá possuir, pelo menos, uma árvore com porte mínimo de metade da altura do edifício mais alto.

8 – O acesso automóvel dos logradouros à via pública e a partir desta, estão sujeitos a licença e ao pagamento da taxa prevista na tabela de taxas.

Artigo 41.º

Cores/Fachadas

1 – As cores a aplicar no exterior das construções deverão ser de tons leves: ocre amarelo, rosa velho, creme, cinzento, azul, verde, salmão, bordeaux e branco.

2 – As edificações situadas no Centro Histórico devem respeitar os condicionalismos legalmente estabelecidos em documento próprio no regulamento do PDM.

Artigo 42.º

Iluminação de edifícios

1 – A iluminação exterior das fachadas dos edifícios ou vias públicas, localizados no Centro Histórico de Ponte de Lima e Arcozelo deve ser contida, usar luz branca ou amarela, devendo a temperatura de cor estar compreendida entre os 3000 K (Kelvin) e os 5000 K (Kelvin), e carece de autorização da Câmara Municipal.

2 – A iluminação referida no número anterior deve respeitar, na sua dimensão, forma, volume, cor, alinhamento, materiais e iluminação não só a estética e composição da fachada do imóvel como também o caráter ambiental do conjunto arquitetónico em que se insere e a estética da zona.

3 – Os pedidos de autorização referidos no número um devem ser instruídos além do requerimento com identificação do requerente e do imóvel, com peças desenhadas e/ou fotográficas elucidativas da pretensão e dos elementos arquitetónicos afetados, para além de outros elementos que se repute úteis para a compreensão e análise da pretensão.

4 – Todas as situações existentes no Centro Histórico deverão respeitar as regras estabelecidas no presente artigo e solicitar a competente autorização à Câmara Municipal para legalização ou para adequação da situação existente às regras estabelecidas, dispondo para o efeito, do prazo de cento e oitenta dias a contar da data da entrada em vigor da presente disposição.

5 – A Câmara Municipal poderá autorizar iluminações ocasionais com cor diferente do estabelecido no número um, desde que sejam devidamente justificadas.

Artigo 43.º

Mobiliário urbano

1 – O mobiliário urbano será instalado de acordo com a localização, tipologia e características definidas pela Câmara Municipal, tendo como preocupação a resposta às necessidades dos utentes da via pública e apresentando uma uniformidade em todo o concelho.

2 – A Câmara Municipal poderá, ainda, autorizar as entidades privadas exploradoras de empreendimentos de interesse público, a instalar mobiliário fixo ou provisório suplementar, desde que esses elementos:

a) Tenham as características semelhantes às referidas no número anterior, e sejam previamente submetidos, bem como a sua localização, à aprovação da Câmara Municipal;

b) Não constituam entrave para os serviços públicos de segurança, nem obstáculo prejudicial ao normal movimento de peões e veículos nem, ainda, perturbem as funções de vivência dos moradores locais;

c) Tenham a conservação e manutenção asseguradas pelos interessados que promovam a instalação.

3 – O mobiliário urbano no Centro Histórico será regulamentado particularmente em regulamento próprio.

Artigo 44.º

Antenas

1 – Só será autorizada a colocação de um único sistema de receção dos vários sinais de audiovisuais, cuja localização deverá constar do projeto de licenciamento.

2 – O disposto no número anterior não é aplicável quando se trate da instalação e funcionamento das infraestruturas de suporte das estações de radiocomunicações, e respetivos acessórios, regulados pela legislação aplicável em vigor.

3 – As antenas parabólicas deverão ser colocadas em locais de reduzido impacto visual e preferencialmente enquadradas por outros elementos arquitetónicos e paisagísticos.

4 – As edificações situadas no Centro Histórico devem respeitar os condicionalismos legalmente estabelecidos em documento próprio no regulamento do PDM.

Artigo 45.º

Muros de vedação

1 – A construção, reconstrução, ampliação e alteração de edificações não destinadas à utilização agrícola, obriga à libertação de uma faixa de terreno de forma a garantir as seguintes larguras mínimas das vias públicas, independentemente da existência de vedações dentro da área a libertar:

a) Nas estradas municipais – 5,00 m ao eixo da via.

b) Nos caminhos municipais – 4,00 m ao eixo da via.

c) Nos caminhos vicinais e, de um modo geral, em todas as vias públicas existentes não classificadas – 3,00 m ao eixo da via.

2 – Cumulativamente com o número anterior, os muros de vedação confinantes com a via pública deverão respeitar as seguintes regras:

a) Não podem exceder a altura de 1,20 m, a contar da cota natural do terreno existente, medida do lado de cota mais elevada, podendo atingir os 2,0 metros através de gradeamentos ou chapas opacas de madeira ou ferro, redes e sebes vivas, desde que não constituam obstáculo à visibilidade e segurança rodoviária;

b) À largura da via pública referida no número anterior acrescerá a medida correspondente à altura do muro de vedação, quando pretendido;

c) Situações de exceção, como as previstas em regulamento do PDM, só poderão ser consideradas após fundamentação suficiente, atendendo ao valor patrimonial dos muros já existentes e às características das vias;

d) A aplicação de painéis opacos, gradeamentos e redes sobre os muros de vedação confinantes com as vias públicas submeter-se-á às regras das alíneas anteriores.

3 — Os muros de vedação entre propriedades não podem exceder a altura de 2,0 metros, a contar da cota natural do terreno existente, medida do lado de cota mais elevada, não podendo esta ser alterada para permitir a construção de muros com altura superior. Quando em degrau, estes muros não podem exceder a altura média de 2,0 metros, por tramo.

4 — Não é permitida a utilização de materiais como arame farpado, fragmentos de vidro e cerca elétrica no coroamento dos muros de vedação.

5 — Quando haja interesse na defesa de valores paisagísticos, de interesse artístico ou turístico pode a Câmara Municipal impor a redução da altura dos muros e, inclusivamente, a supressão de sebes, gradeamentos ou redes ou, com a mesma justificação autorizar muros de maior altura, quando a sua função de suporte de terras ou a função estética o aconselhe.

6 — Nas situações em que seja exigida a libertação de terreno para alargamento da via pública, deverá ficar a cargo do requerente a pavimentação dessa faixa, com o mesmo tipo de material existente na via, bem como dos lugares de estacionamento público exigidos em sede de controlo prévio, em granito azul.

Artigo 46.º

Estacionamento

1 — No controlo prévio de operações urbanísticas deve ser assegurada a criação de lugares de estacionamento, nos termos previstos em documento próprio no regulamento do PDM em vigor.

2 — Em casos excecionais de impossibilidade de criação dos lugares de estacionamento referidos no número anterior e em situações devidamente justificadas, poderá o município dispensar da criação dos mesmos devendo contudo, o requerente, pagar à Câmara Municipal uma compensação calculada a partir da fórmula de cálculo de C1 do artigo 29.º, onde A1 corresponde à área de 15,00 m² vezes o n.º de lugares não criados.

3 — Nos casos de alterações de uso, é contabilizado o n.º de lugares a que o atual corresponde nos termos do n.º 1, devendo criar o n.º de lugares que resultar da diferença para o novo uso pretendido.

CAPÍTULO VIII

SECÇÃO I

Proibições

Artigo 47.º

Arruamentos e áreas públicas

1 — Não é permitida a utilização de áreas públicas nomeadamente dos arruamentos adjacentes a instalações industriais ou a oficinas existentes, casas de comércio, armazéns, equipamentos públicos ou privados ou à própria habitação, para complemento das suas atividades, particularmente para estacionamento de veículos ou máquinas, depósito ou acumulação de materiais, desperdícios e lixos, sem autorização expressa da Câmara Municipal.

2 — O desrespeito por esta disposição, constitui contraordenação punível com coima graduada de 249,50 €, até ao máximo de 3741,00 €, no caso de pessoa singular, ou até 44.892,00 €, no caso de pessoa coletiva.

3 — Em todo o caso, fica obrigado o infrator, a repor a situação anterior à infração.

Artigo 48.º**Zonas verdes**

1 – É proibido o arranque de árvores das espécies florestais de grande porte, bem como o derrube de árvores em maciço, sem a expressa autorização da Câmara Municipal.

2 – Constitui contraordenação o abandono ou despejo de detritos, depósito de materiais ou qualquer tipo de entulho nas zonas verdes e margens das vias municipais ou em qualquer outro local que, pela sua localização, possa criar situações de insalubridade ou falta de higiene pública ou a terceiros, punível com coima graduada de 249,50 €, até ao máximo de 3741,00 €, no caso de pessoa singular, ou até 44 892,00 €, no caso de pessoa coletiva.

3 – Em todo o caso, cabe ao infrator a obrigação de repor o terreno na situação existente antes do cometimento da infração.

Artigo 49.º**Lotes industriais**

1 – Os lotes industriais e, em geral, todas as parcelas de terreno com utilização do tipo industrial ou de armazenagem deverão ser obrigatoriamente envoltas por cortinas verdes de proteção.

2 – Estas intervenções devem ser executadas de modo a que a utilização/atividade desenvolvida crie o menor impacto visual e acústico no meio envolvente onde se insere, devendo estas condicionantes ser expressas nas memórias descritivas dos respetivos projetos ou planos de loteamentos industriais.

3 – A utilização industrial ou de armazenagem deverá ser regulamentada por forma a não serem produzidos fumos, ruídos, cheiros e resíduos, (sólidos ou líquidos), que possam criar situações de insalubridade.

Artigo 50.º**Tapumes, amassadouros, entulhos e andaimes**

1 – Em todas as obras confinantes com a via pública, é obrigatória a montagem de tapumes ou resguardos, que tornem inacessível aos transeuntes a área destinada aos trabalhos, cuja distância à fachada será determinada pelos serviços de obras.

2 – É igualmente obrigatória a montagem de condutas para condução de resíduos e entulhos, quando os trabalhos a executar o justifiquem.

3 – O amassadouro e depósito de entulhos ficarão no interior do tapume.

4 – Os tapumes devem ser:

- a) Em material resistente, de preferência metálicos, com desenho e execução cuidada;
- b) Ter a altura mínima de 2,20 m, devendo existir uma faixa opaca de, pelo menos, 0,50 m em toda a extensão que impeça a saída ou escorrência de materiais para a via pública;
- c) Ter portas de acesso de abrir para dentro;
- d) Ter cabeceiras pintadas com faixas refletoras alternadas, de cor branca e vermelha e com sinalização noturna luminosa;
- e) Quando necessário, deve ser prevista a construção de passagem pedonal, com a largura mínima de 1,00 m, devidamente protegida com prumos e corrimão em tubo redondo metálico, com pintura a branco e vermelho, interligada com o passeio a fim de assegurar a continuidade do percurso e a utilização por pessoas de mobilidade condicionada, com altura mínima de 90 cm.

5 – Nas ruas onde existam bocas de incêndio ou de rega, os tapumes são executados de modo a que aquelas fiquem acessíveis a partir da via pública.

6 – É proibido utilizar o espaço exterior ao tapume, exceto em operações de carga e descarga e para a colocação de contentores destinados ao depósito de entulho.

7 – Todas as máquinas equipamentos e materiais utilizados na execução das obras, bem como os amassadouros e depósitos de entulhos, devem ser colocados no interior do tapume.

8 – Os entulhos devem ser vazados através de conduta fechada e recebidos em recipientes fechados, e devidamente regados de forma a evitar poeiras para a via pública e prédios circundantes.

9 – Em todas as obras, quer no interior dos edifícios situados em talhões ou propriedades que confinem com a via pública, e para as quais não seja exigida a implementação de tapumes e ou andaimes, será obrigatória a colocação de balizas de madeira, de comprimento não inferior a 2,00 m, obliquamente encostadas da rua para a parede, e a estas fixadas. Estas balizas, serão pelo menos duas, distarão umas das outras, 10,00 m no máximo, e serão pintadas às listas vermelhas e brancas, alternadas.

10 – Os andaimes devem ser revestidos na vertical, a toda a altura, pelo lado de fora e nas cabeceiras, com rede de malha fina ou telas plásticas que, com segurança, impeçam a queda de materiais, detritos ou quaisquer utensílios para fora da sua prumada.

11 – É proibido caldear cal na via pública.

12 – Concluída qualquer obra, ainda que não acabado o prazo das respetivas licenças ou autorização, ou caducado estas, será removido imediatamente da via pública o amassadouro e entulho e, no prazo de cinco dias, o tapume e materiais respetivos.

13 – Deverá existir em todas as obras um plano de higiene segurança e saúde, elaborado na observância das prescrições de segurança e saúde no trabalho a aplicar nos estaleiros temporários ou móveis no que respeita a todos os trabalhos de construção de edifícios e de engenharia civil, nos termos da legislação em vigor aplicável à data, bem como indicações das medidas de precaução e normas de segurança a seguir relativamente à utilização de vestuário, andaimes, guias e outros equipamentos em uso na obra.

14 – Não poderá ser iniciada qualquer obra sem possuir o adequado seguro contra acidentes de trabalho e danos causados a terceiros.

15 – Ocupação da via pública por motivo de obras

a) A ocupação de espaço públicos por motivos de obras está sujeita ao pagamento das taxas fixadas na respetiva Tabela.

b) 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.

c) No caso de obras não sujeitas a licenciamento ou autorização, ou que delas estejam isentas, a licença de ocupação de espaço público será emitida pelo prazo solicitado pelo interessado.

16 – A produção de pó, lama ou de outra circunstância que possa criar situações de insalubridade ou falta de higiene pública ou a terceiros, será punível com coima graduada de 249,50 €, até ao máximo de 3741,00 €, no caso de pessoa singular, ou até 44 892,00 €, no caso de pessoa coletiva.

Artigo 51.º

Da conservação dos edifícios

1 – Todos os proprietários dos edifícios situados no concelho de Ponte de Lima são obrigados, de oito em oito anos, designadamente a mandar reparar, caiar, pintar ou lavar as fachadas anteriores, posteriores e laterais, as empenas e telhados ou coberturas de edificações, bem como dos muros de vedação, barracões, telheiros, nos termos do disposto no artigo 89.º do RJUE.

2 – Juntamente com as reparações a que se refere este artigo, serão reparadas as canalizações tanto interiores como exteriores de esgotos e de escoamento de águas pluviais; as escadas e quaisquer

passagens de serventia do prédio; lavadas e reparadas as cantarias, azulejos e todos os revestimentos e motivos de ornamentação dos prédios; pintadas as portas, caixilhos, portadas e persianas, bem como os respetivos aros e gradeamentos, tanto nas fachadas como nos muros de vedação, e bem assim serão feitas as reparações e beneficiações interiores necessárias para manter as edificações em boas condições de utilização.

3 — A execução destas obras está sujeita ao regime previsto no artigo 89.º do RJUE e ao disposto no artigo anterior, quando aplicável.

4 — Os proprietários dos edifícios deverão ser notificados com antecedência de 45 dias em que se devem fazer as obras referidas nos números 1 e 2 deste artigo.

5 — Quando as obras não forem convenientemente executadas, serão os responsáveis intimados a fazê-las novamente e nos devidos termos.

6 — Pode ser concedida prorrogação do prazo referido no n.º 1, quando a requerimento do interessado, a vistoria verifique ser satisfatório o estado de conservação do edifício.

SECÇÃO II

Fiscalização e Sanções

Artigo 52.º

Fiscalização, Contraordenações e Medidas de Tutela de Legalidade

1 — Salvo disposição em contrário, a fiscalização do cumprimento do disposto no presente Regulamento incumbe ao Município, sem prejuízo das competências legalmente admitidas às autoridades policiais e administrativas e nos termos previstos no artigo 98.º do RJUE.

2 — A realização de quaisquer operações urbanísticas está sujeita a fiscalização administrativa, independentemente da sua sujeição, ou não, a controlo prévio ou a comunicação prévia para utilização.

3 — Sem prejuízo da responsabilidade civil, criminal ou disciplinar a que houver lugar, o incumprimento das disposições previstas neste Regulamento constitui contraordenação punível com coima e sanções acessórias, nos termos previstos no artigo 98.º do RJUE.

4 — Nos termos legais, os órgãos municipais competentes podem adotar as medidas de tutela da legalidade que se mostrem necessárias.

5 — O disposto na presente parte é aplicável às operações urbanísticas promovidas pela Administração Pública previstas no artigo 7.º do RJUE.

SECÇÃO III

Medidas de tutela de legalidade — o procedimento de legalização

Artigo 53.º

Procedimento de legalização

1 — Nos casos de ilegalidade previstos no artigo 102.º do RJUE, na sua versão em vigor, é desencadeado o procedimento de legalização a que se refere a presente secção, através da notificação dos interessados.

2 — Sempre que, da apreciação da pretensão se conclua não ser necessária a realização de obras de correção ou adaptação do edifício, a deliberação final do procedimento de legalização pronuncia-se simultaneamente sobre a regularização da obra e a utilização do edifício.

3 – O título da legalização é o recibo de pagamento das taxas devidas.

4 – É simultaneamente aplicável aos procedimentos de legalização, com as necessárias adaptações, o regime de pagamento em prestações do montante de taxas devido, bem como da reclamação graciosa ou impugnação judicial, previstos no artigo 117.º, n.º 2 e 3, do RJUE, na sua versão em vigor.

Artigo 54.º

Instrução do procedimento de legalização

1 – O procedimento a que se refere o artigo anterior inicia-se com um requerimento instruído com os elementos definidos em Portaria para o licenciamento da obra, com exceção dos seguintes:

- a) Apólice de seguro de acidentes de trabalho;
- b) Apólice de seguro de construção;
- c) Plano de segurança e saúde;
- d) Alvará de construção civil;
- e) Estimativa do custo total da obra;
- f) Calendarização da execução da obra;
- g) Livro de Obra;
- h) Projeto de estabilidade, sendo substituídos por termos de responsabilidade passados por técnico legalmente habilitado para o efeito;
- i) Projeto de reforço sísmico, caso esteja isento de licenciamento nos termos da lei à data da construção ou com a apresentação de termo de responsabilidade passado por técnico legalmente habilitado para o efeito;
- j) Projetos de abastecimento de água, de saneamento de águas residuais e de saneamento de água pluviais, sendo substituídos por termos de responsabilidade passados por técnico legalmente habilitado para o efeito;
- k) Projeto de segurança contra incêndios em edifícios ou ficha de segurança contra incêndios, caso esteja isento nos termos da lei à data da construção ou com a apresentação de termo de responsabilidade passado por técnico legalmente habilitado para o efeito;
- l) Projeto de alimentação e distribuição de energia elétrica ou ficha eletrotécnica, caso esteja isento nos termos da lei à data da construção ou com a apresentação de termo de responsabilidade passado por técnico legalmente habilitado para o efeito;
- m) Projeto de ITED, sendo substituído por termo de responsabilidade de execução das instalações telefónicas de telecomunicações;
- n) Projeto de condicionamento acústico, sendo substituído por termo de responsabilidade passado por técnico legalmente habilitado para o efeito;
- o) Projeto de aquecimento, ventilação e ar condicionado (AVAC), sendo substituídos por termos de responsabilidade passados por técnico legalmente habilitado para o efeito;
- p) Projeto de instalação de gás, caso esteja isento nos termos da lei à data da construção ou com a apresentação de termo de responsabilidade passado por técnico legalmente habilitado para o efeito;
- q) Projeto de instalações eletromecânicas, caso esteja isento nos termos da lei à data da construção ou com a apresentação de termo de responsabilidade passado por técnico legalmente habilitado para o efeito;
- r) Termo de responsabilidade do diretor de obra ou do diretor de fiscalização de obra.

2 – O disposto no número anterior não prejudica as exigências legais especificamente dirigidas ao exercício de atividades económicas, sujeitas a regime especial que se pretendam instalar e fazer funcionar nos edifícios a legalizar.

3 – A dispensa dos elementos instrutórios prevista nos números anteriores é suscetível de aplicação aos procedimentos de legalização respeitantes a obras de ampliação ou de alteração em edifícios licenciados, executadas sem o necessário controlo prévio à data da sua realização.

4 – Nos casos em que os interessados não promovam a legalização, a Câmara Municipal pode dar início à legalização oficiosa com os efeitos previstos no RJUE, na sua versão em vigor.

Artigo 55.º

Deliberação e título da legalização

1 – A deliberação final do procedimento de legalização é precedida de vistoria municipal, a qual pode ser substituída por termo de responsabilidade de técnico legalmente habilitado para o efeito de diretor de obra ou diretor de fiscalização de obra, nos termos da lei sobre a qualificação profissional dos técnicos subscritores de projetos.

2 – Quando haja lugar a vistoria e dela resulte a necessidade de efetuar obras de correção ou adaptação no edifício existente, o interessado terá de submeter a licenciamento os projetos correspondentes cujo requerimento deve ser feito nos termos da legislação em vigor, sendo a execução das obras titulada por recibo de pagamento de taxas devidas. Nestas situações e se necessário, segue-se o requerimento de comunicação prévia para utilização, nos termos legalmente definidos.

3 – Nos casos de submissão de termo de responsabilidade previsto no n.º 1 deste artigo, bem como nas situações em que da vistoria não resulte a necessidade de efetuar obras de correção ou adaptação no edifício, a deliberação final, que se pronuncia simultaneamente sobre as obras e a utilização do edifício, é titulada pelo recibo de pagamento de taxas, com menção expressa de que o edifício a que respeita foi objeto de legalização.

SECÇÃO IV

Seguros de responsabilidade civil para instalações de armazenamento e abastecimento de combustíveis

Artigo 56.º

Seguros de responsabilidade civil

1 – Os montantes dos seguros de responsabilidade civil previstos na legislação são os seguintes ou os que resultarem da lei, se de valor superior:

a) Projetistas:

i) Instalações com capacidade $\leq 10 \text{ m}^3$ – 250.000 €;

ii) Instalações com capacidade $> 10 \text{ m}^3$ e $\leq 100 \text{ m}^3$ – 300.000 €;

iii) Instalações com capacidade $> 100 \text{ m}^3$ – 500.000 €.

b) Empreiteiros e responsáveis técnicos pela execução dos projetos.

i) Instalações com capacidade $\leq 10 \text{ m}^3$ – 300.000 €;

ii) Instalações com capacidade $> 10 \text{ m}^3$ e $\leq 100 \text{ m}^3$ – 500.000 €;

iii) Instalações com capacidade $> 100 \text{ m}^3$ – 750.000 €.

c) Titulares da licença de exploração:

- i) Instalações com capacidade $\leq 5 \text{ m}^3$ – 100.000 €;
- ii) Instalações com capacidade $> 5 \text{ m}^3$ e $\leq 15 \text{ m}^3$ – 350.000 €;
- iii) Instalações com capacidade $> 15 \text{ m}^3$ e $\leq 30 \text{ m}^3$ – 750.000 €;
- iv) Instalações com capacidade $> 30 \text{ m}^3$ e $\leq 50 \text{ m}^3$ – 1.000.000 €;
- v) Instalações com capacidade $> 50 \text{ m}^3$ – 1.350.000 €.

2 – Para instalação cuja localização envolva elevado risco, os montantes definidos no número anterior são sempre os relativos às instalações máximas.

3 – São consideradas situações de elevado risco, designadamente as instalações localizadas a menos de 200 m de estabelecimentos de ensino, de saúde, de apoio social, edifícios que recebam público e ainda instalações que em caso de acidente possam provocar danos ambientais graves.

CAPÍTULO IX

Outras disposições

Artigo 57.º

Estradas e caminhos

As operações urbanísticas ficam sujeitas ao disposto no Regulamento Geral de Estradas e Caminhos Municipais, às disposições contidas nos Instrumentos de Gestão Territorial em vigor no Concelho e ao previsto no presente regulamento, quando aplicável.

Artigo 58.º

Medidas de incentivos

As operações urbanísticas que adotem soluções de eficiência energética podem vir a beneficiar de incentivos, nos termos a fixar em Regulamento Municipal.

Artigo 59.º

Remuneração de peritos

1 – Será devida remuneração a peritos exteriores ao Município pela realização de vistorias tendo em conta a sua natureza, de acordo com o estabelecido na tabela de taxas ou o previsto em legislação própria.

2 – A liquidação será efetuada na Câmara Municipal, e esta efetuará a transferência para os peritos ou, para as instituições que estes eventualmente representem.

CAPÍTULO X

Disposições finais e complementares

Artigo 60.º

Atualização

1 – As taxas previstas no presente regulamento e respetiva tabela serão atualizadas anualmente, por aplicação do Índice de Preços do Consumidor, sem habitação, correspondente aos últimos doze meses para os quais existam valores disponíveis à data de 30 de novembro, determinados pelo I.N.E.

2 – O valor atualizado, será arredondado para o múltiplo de cinco cêntimos de Euro, imediatamente superior.

Artigo 61.º

Erro na liquidação

1 – Quando na liquidação das taxas se verificar que ocorreram erros ou omissões das quais resultaram prejuízo para o Município, promover-se-á de imediato a liquidação adicional.

2 – O devedor será notificado para, no prazo de quinze dias pagar a diferença, sob pena de não o fazendo se proceder à cobrança coerciva.

3 – Da notificação deverão constar ainda os fundamentos da liquidação adicional e o seu montante.

4 – Quando se verificar que tenha sido liquidada quantia superior à devida e não tenham ainda decorridos cinco anos sobre o pagamento, deverão os serviços oficiosamente promover, mediante despacho do Presidente da Câmara Municipal, a restituição ao interessado da importância indevidamente paga, acrescida dos juros à taxa da Euribor a 12 meses.

Artigo 62.º

Dúvidas e omissões

1 – As dúvidas suscitadas na interpretação e aplicação do presente regulamento, que não possam ser resolvidas pelo recurso aos critérios legais de interpretação e integração de lacunas, serão submetidas para decisão dos órgãos competentes, nos termos do disposto na Lei n.º 169/99, de 18 de Setembro e da Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, com recurso ao RJUE e demais legislação aplicável.

2 – Os casos omissos resolver-se-ão por recurso à legislação em vigor.

Artigo 63.º

Entrada em vigor

O presente regulamento entra em vigor no dia seguinte ao da sua publicação na 2.ª série do *Diário da República*.

Artigo 64.º

Norma revogatória

Com a entrada em vigor do presente regulamento considera-se revogado o Regulamento Municipal de Edificações do Concelho de Ponte de Lima em vigor até esta data.

12 de setembro de 2025. — O Presidente da Câmara Municipal, Eng.º Vasco Ferraz.

319555526