



MUNICÍPIO DE MOURÃO

REGULAMENTO MUNICIPAL DE URBANIZAÇÃO E EDIFICAÇÃO

2011



Regulamento Municipal de Edificação e Urbanização

Nota Justificativa

As alterações ao Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de Dezembro, que aprovou o regime jurídico da urbanização e da edificação, logo com o Decreto-Lei n.º 177/2001, de 4 de Junho, e, sobretudo, com a Lei n.º 60/2007, de 4 de Setembro, e o DL n.º 26/2010, de 30 de Março, impõem a necessidade de elaborar um novo regulamento municipal de edificação e urbanização que dê expressão a tais alterações legislativas.

Relativamente às taxas respeitantes a esta matéria é aplicado o Regime Geral das Taxas das Autarquias Locais, aprovado pela Lei n.º 53-E/2006, de 29 de Dezembro.

O presente regulamento visa regular aspectos procedimentais relativos ao regime jurídico da urbanização e edificação no Concelho de Mourão.

Assim, nos termos do disposto nos artigos 112.º, n.º 8 e 241.º da Constituição da República Portuguesa, do preceituado no n.º.1 do artigo 3.º e artigo 116.º do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de Dezembro, de acordo com o estabelecido na Lei n.º 169/99, de 18 de Dezembro, designadamente nos seus artigos 53.º e 54.º, procedeu-se à elaboração do projecto de regulamento, que será aprovado pelos órgãos do Município de Mourão.

CAPÍTULO I

Disposições Gerais

Artigo 1.º

Objecto e âmbito

- 1 — O presente regulamento estabelece no Município de Mourão os princípios aplicáveis à urbanização e edificação.
- 2 — As taxas urbanísticas encontram-se previstas no Regulamento e Tabela de Taxas Municipais, sendo aplicável a todas as matérias aqui não previstas.



Regulamento Municipal de Edificação e Urbanização

Artigo 2.º

Definições

1 — Na aplicação do presente regulamento, relativamente a conceitos que não sejam aqui expressamente referidos, serão tidas em conta as definições que constam do Plano Director Municipal de Mourão e do Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação, adiante apenas designado por RJUE.

2 — Em caso de dúvida, recorrer-se-á aos conceitos técnicos nos domínios do ordenamento do território e do urbanismo a utilizar nos instrumentos de gestão territorial, aprovados pelo Decreto-Regulamentar n.º 9/2009, de 29 de Maio.

CAPÍTULO II

Do procedimento

Artigo 3.º

Obras de escassa relevância urbanística

1 — São obras de escassa relevância para efeitos do presente artigo, as obras de edificação ou demolição que, pela sua natureza, dimensão ou localização tenham escasso impacto urbanístico.

2 — Para além das obras de escassa relevância urbanística previstas no artigo 6.º- A do RJUE, normativo que se articula com o a seguir explicitado, são ainda consideradas como de escassa relevância urbanística:

- a) A instalação de equipamento lúdico ou de lazer associado à edificação principal com área inferior à desta última, desde que não possua área coberta, tais como campos de ténis e parques infantis;
- b) As obras necessárias a melhorar a acessibilidade, por força de aplicação do regime jurídico respectivo;
- c) A construção em zonas rurais de tanques com capacidade não superior a 20 m³;
- d) Demolição de edificações consideradas de escassa relevância urbanística, bem como de quaisquer demolições decorrentes de procedimentos coercivos, salvo indicação em contrário pela Câmara;
- e) Estufas de jardim com altura inferior a 3 m e área igual ou inferior a 20 m², desde que não usadas para fins industriais ou comerciais;



Regulamento Municipal de Edificação e Urbanização

- f) Muros e ou vedações não confinantes com via pública, desde que cumprido o disposto no artigo 21.º e no instrumento de gestão territorial aplicável;
- g) A pintura dos paramentos na cor branca, bem como das molduras dos vãos, socos e pilastras, desde que numa das cores tradicionais — cinza, ocre e azul chumbo — e tendo sempre por referência as disposições que sobre esta matéria constem do instrumento de gestão aplicável;
- h) Alteração de caixilharia de janelas, desde que com desenho semelhante ao preexistente, sendo o acabamento similar ao aprovado ou em outro material que adopte uma das cores tradicionais: totalmente branco ou branco conjugado com castanho; verde-garrafa ou vermelho sangue-de-boi;
- i) Alteração de caixilharia de portas, desde que com desenho semelhante ao preexistente, sendo o acabamento similar ao aprovado ou de cor castanha, verde-garrafa ou em madeira envernizada;
- j) Colocação de portadas exteriores;
- k) Instalação de painéis solares e de outro equipamento técnico.

3 — Para além do disposto nos números anteriores, podem ser consideradas obras de escassa relevância urbanística, aquelas que se enquadrem nos parâmetros da alínea m) do art.º 2.º do REJUE, desde que acompanhadas de parecer emitido pelos técnicos com competência para o efeito, e se submetam à deliberação do executivo.

4 — A realização de obras de escassa relevância urbanística deverá ser comunicada à Câmara Municipal de Mourão com uma antecedência mínima de 5 dias relativamente ao início das obras ou dos trabalhos, com indicação expressa do seu teor, data de início e prazo para conclusão.

5 — A requerimento do interessado, para efeitos de actualização de descrição predial, poderá ser emitida pela Câmara Municipal de Mourão certidão de realização de obras de escassa relevância urbanística, desde que cumprido o disposto no número anterior e que o requerimento seja acompanhado por peça gráfica explicativa.

6 — As disposições deste artigo não são aplicáveis em zonas ou edifícios com valor patrimonial classificados nos planos municipais de ordenamento do território.

Artigo 4.º

Dispensa de discussão pública



Regulamento Municipal de Edificação e Urbanização

1 — São dispensadas de discussão pública as operações de loteamento que não excedam nenhum dos seguintes limites:

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

2 — Nos casos de realização de discussão pública, esta decorrerá por um prazo de quinze dias.

Artigo 5.º

Alterações à licença de operação de loteamento

1 — A notificação aos restantes proprietários de lotes inseridos no loteamento a alterar, nos termos do definido no n.º 3, do artigo 27.º do RJUE, pode ser substituída pela entrega pelo requerente de declarações escritas dos proprietários dos lotes, desde que a declaração venha acompanhada pela certidão da descrição predial respectiva e contenha todas as seguintes referências expressas:

- a) Indicação da alteração pretendida;
- b) Identificação do proprietário e do lote;
- c) Manifestação inequívoca de autorização quanto à alteração pretendida e assinatura do proprietário.

Artigo 6.º

Operação urbanística de impacto semelhante a loteamento

Nos termos das previsões e para efeitos de aplicação do RJUE, considera-se como tendo impacto semelhante a loteamento as operações urbanísticas que se enquadrem numa das seguintes disposições:

- a) Obriguem à execução de obras de urbanização;
- b) Contemplem a criação de áreas de circulação viária e pedonal, espaços verdes e ou equipamento de uso privativo;
- c) Edificação ou conjunto edificado que envolva uma sobrecarga dos níveis de serviço e no ambiente e que por isso implique a necessidade de reforço ou renovação das infra-estruturas



existentes no local, nomeadamente as vias de acesso, tráfego, estacionamento, infra-estruturas de saneamento básico.

Artigo 7.º

Prazo para execução de operações urbanísticas

Os prazos máximos para a realização de operações urbanísticas enquadráveis na figura de licença ou comunicação prévia são:

- a) Obras de edificação: três anos;
- b) Obras de urbanização: cinco anos.

CAPÍTULO III

Instruções procedimentais

Artigo 8.º

Da instrução

1 — Todos os pedidos referentes a operações urbanísticas particulares têm obrigatoriamente que ser acompanhados de requerimento devidamente preenchido e das plantas de localização e do plano de gestão territorial aplicável à zona em questão, a disponibilizar pelos serviços.

2 — Quando seja necessário apresentar planta sobre levantamento topográfico, esta deverá ser realizada de acordo com pontos de controlo cartográfico que serão fornecidos pela Câmara, georreferenciados ao sistema de coordenadas ETRS 89 e ser entregue em suporte papel e em suporte informático no formato DWF.

3 — Nas operações urbanísticas sujeitas a controlo prévio, o pedido deve vir acompanhado de folha de medições/quantificações devidamente preenchida, em minuta a fornecer pelos serviços da Câmara.

4 — Quaisquer declarações escritas que, nos termos de procedimento fixado ou sempre que fundamentadamente se considere exigível, devam acompanhar o pedido, serão instruídas, para efeito de verificação de legitimidade, com certidão da descrição e de todas as inscrições em vigor emitida pela conservatória do registo predial.



Artigo 9.º

Instrução em operações de loteamento

1 — A apresentação gráfica das peças desenhadas, para além dos elementos e condições expressas na Portaria 232/2008, de 11 de Março, devem contemplar:

- a) A planta da situação existente deve ser efectuada sobre levantamento topográfico;
- b) A planta de síntese deve definir os alinhamentos obrigatórios através de traço contínuo grosso (quando aplicável), bem como os lugares de estacionamento previstos no interior dos lotes e o seu ponto de acesso a partir da via pública;
- c) A planta de “redes de infra-estruturas” deve ser dissociada da planta de síntese, por forma a permitir uma fácil leitura e apreensão da proposta;
- d) O termo de responsabilidade do autor do projecto deve fazer menção expressa ao cumprimento das exigências previstas no regime jurídico da acessibilidade a edifícios e do regime jurídico da segurança contra incêndios em edifícios.

Artigo 10.º

Instrução em obras de urbanização

1 — O promotor de obras de urbanização deverá apresentar um plano de trabalhos com o faseamento de cada uma das infra-estruturas a executar.

2 — A recepção provisória só será efectuada quando se encontrem concluídas todas as obras de urbanização, sendo precedida de vistoria para verificação, entre outras, das seguintes condições:

- a) Os arruamentos e restantes infra-estruturas, incluindo espaços verdes e sistemas de rega (programados e em funcionamento) e iluminação pública devem ser executados de acordo com o definido em alvará de loteamento ou contrato de urbanização;
- b) O mobiliário urbano, estando previsto, deve estar devidamente instalado.

3 — Admite-se a recepção provisória sem a execução da pavimentação dos passeios, sendo esta infra-estrutura recebida posteriormente.

4 — Nos termos do definido no RJUE e legislação complementar, o prazo de garantia das obras de urbanização é de cinco anos a contar da recepção provisória.

5 — Excepciona-se do número anterior, as seguintes obras:



Regulamento Municipal de Edificação e Urbanização

a) Espaços verdes e arranjos exteriores, no que concerne a plantações, sementeiras e, em geral, a todo o material vivo, em que o prazo de garantia se fixa em um mínimo de um ano após a recepção provisória ficando o promotor responsável nesse período pela sua manutenção e podendo requerer a recepção definitiva no final desse período;

b) Contentores, ecopontos e papeleiras em material plástico relativos à recolha de resíduos sólidos urbanos, em que o prazo de garantia se fixa em um mínimo de dois anos após a recepção provisória.

6 — Apenas podem ser conferidas autorizações de utilização para edificações servidas por novas obras de urbanização após a sua recepção provisória.

Artigo 11.º

Instrução em obras de alteração, ampliação ou reconstrução ou demolição

1 — Os projectos de arquitectura para obras de alteração, ampliação ou reconstrução ou demolição devem ser instruídos, para além dos elementos e condições expressas na Portaria 232/2008, de 11 de Março, com as seguintes peças:

a) Desenhos e fotografias da situação existente, excepto quando exista projecto aprovado;

b) Desenhos nas cores convencionadas onde se representem as partes da edificação a conservar (cor preta), existente a “legalizar” (cor azul), a construir (cor vermelha) e a demolir (cor amarela).

2 — Nas zonas urbanas, só se aceitará a demolição integral do existente no âmbito de aprovação de construção nova que o vise substituir.

Artigo 12.º

Instrução em autorizações de utilização

1 — Os pedidos de autorização devem vir acompanhados por telas finais apenas quando no decurso da obra tenham sido introduzidas alterações ao projecto aprovado.

2 — Para efeitos do número anterior, consideram-se telas finais as peças escritas e desenhadas que correspondam, exactamente, à obra executada.

3 — Em edifícios multifuncionais e de habitação colectiva, só serão concedidas autorizações de utilização autónomas a lugares de estacionamento em garagem que se revelem excedentários



relativamente ao indicado como obrigatório no instrumento de ordenamento em vigor e desde que esteja assegurado no seu interior 1 lugar/unidade funcional.

Artigo 13.º

Planos de acessibilidade

1 — Os planos de acessibilidade devem ser compostos por memória descritiva e peças desenhadas.

2 — O termo de responsabilidade do autor do projecto, conforme o previsto no n.º 1 do artigo 10.º do RJUE, deve fazer menção expressa ao cumprimento do regime jurídico da acessibilidade a edifícios ou, em caso negativo, indicar quais os normativos que não foram considerados no projecto.

3 — A memória descritiva deve versar sobre o cumprimento de normas técnicas aplicáveis, justificando as soluções adoptadas, em particular nas situações em que se verifique desconformidade.

4 — A apresentação gráfica das peças desenhadas deve conter as seguintes indicações:

- a) Percurso acessível marcado através de faixa de cor, com 0.80 m de largura;
- b) Marcação dos espaços de manobra para cadeira de rodas, através de tracejado;
- c) Cotagem das dimensões a prever por obrigação regulamentar, incluindo pormenores à escala 1/50 e/ou 1/20 ou superior, das escadas e instalações sanitárias e noutras situações quando se revele necessário para uma correcta leitura dos detalhes métricos, técnicos e construtivos.

Artigo 14.º

Certidões de Destaque

Os pedidos de emissão de certidão de destaque devem vir acompanhados dos seguintes elementos:

- a) Documentos comprovativos da qualidade de titular de qualquer direito que confira a faculdade para realizar o pedido;
- b) Certidão da descrição e de todas as inscrições em vigor emitida pela conservatória do registo predial referente ao prédio;



- c) Extracto da planta de ordenamento e condicionantes do plano municipal em vigor para o território;
- d) Planta de localização à escala apropriada;
- e) Planta da situação existente sobre levantamento topográfico à escala 1/1000 ou 1/500, quando se justifique;
- f) Planta da operação de destaque sobre o levantamento topográfico, que deve vir devidamente cotada, indicando os limites do prédio original, da parcela a destacar e da parcela sobrance, acompanhada de quadro indicativo das confrontações e áreas resultantes do destaque.

Artigo 15.º

Certidões de Construções Legais pela Antiguidade

- 1 — Consideram-se legais pela antiguidade as construções anteriores a 7 de Agosto de 1951, erigidas dentro do perímetro urbano da Vila de Mourão definido em 1945, e até 18 de Fevereiro de 1992 no resto do Concelho, desde que não tenham sofrido, entretanto, obras de alteração sujeitas a controlo prévio.
- 2 — O pedido de emissão de certidão de construção legal pela antiguidade, deve vir acompanhado dos seguintes elementos:
 - a) Documento comprovativo da qualidade de titular de direito que confira a faculdade para realizar o pedido;
 - b) Certidão da descrição e de todas as inscrições em vigor emitida pela Conservatória do Registo Predial referente ao prédio, sempre que se justifique;
 - c) Planta de localização à escala apropriada;
 - d) Planta de levantamento planimétrico arquitectónico, quando se justifique.
 - e) Planta de levantamento topográfico à escala apropriada, quando se justifique.
- 3 — Nos casos em que a descrição predial não permita atestar, por si só, a área legal por antiguidade, poderá recorrer-se à certidão das Finanças que ateste que a inscrição na matriz é anterior à data referida em 1, com indicação expressa da área coberta existente nessa altura ou fotografia aérea emitida pelo Instituto Geográfico Português (voo de 1969) para os casos fora do perímetro urbano de 1945.



Regulamento Municipal de Edificação e Urbanização

4 — Nos casos em que a construção se realizou antes de 7 de Agosto de 1951, e o respectivo Registo Predial apenas ocorreu posteriormente a essa data, deve-se proceder a uma vistoria por parte da Unidade Orgânica de Ambiente, Obras e Urbanismo e/ou à audição de testemunhas.

Artigo 16.º

Certidões de Divisão em Regime de Propriedade Horizontal

1 — Serão emitidas certidões comprovativas de que um prédio pode ser dividido em propriedade horizontal, sempre e só quando:

- a) O prédio se encontre legalmente constituído, não se tendo nele verificado obras de alteração sujeitas a controlo prévio que impliquem aumento de área coberta das unidades funcionais;
- b) Estejam cumpridos os requisitos legais exigidos;
- c) As partes comuns às unidades funcionais estejam em condições de ser utilizadas;
- d) Cada uma das fracções autónomas a constituir disponha, ou após a realização de obras possa vir a dispor, de condições mínimas de utilização legalmente exigíveis.

2 — Os pedidos de emissão de certidão de divisão em regime de propriedade horizontal devem vir instruídos com os seguintes elementos:

- a) Memória descritiva, que deve indicar a área do lote ou prédio; a área coberta e descoberta totais; descrição das fracções com indicação dos compartimentos por piso, modo de acesso a partir da via pública, área descoberta e coberta e a respectiva permissão; descrição das zonas comuns; área coberta e descoberta e, nos casos aplicáveis, identificação das fracções com uso exclusivo de áreas comuns;
- b) Planta da totalidade da propriedade do imóvel, implantação e planta dos pisos, com demarcação, por recurso a cor distinta, dos limites de cada uma das fracções e das partes comuns.

CAPÍTULO IV

Condicionamentos Urbanísticos e Arquitectónicos

Artigo 17.º

Regras Gerais



Regulamento Municipal de Edificação e Urbanização

1 — As construções novas e as alterações às existentes devem contribuir para o melhoramento da sua unidade arquitectónica e enquadramento na envolvente, no respeito pelas disposições do plano de ordenamento em vigor, e, em caso omissivo, pelas referidas neste capítulo.

2 — Será possível excepcionar do cumprimento de disposições deste capítulo projectos que, pelas suas características funcionais ou de enquadramento na envolvente, e mediante justificação fundamentada, mereçam concordância da Câmara Municipal.

Artigo 18.º

Cérceas e Volumetrias

1 — As cérceas máximas admitidas relacionam-se com o número de pisos, sendo a altura das fachadas as seguintes:

a) Edifícios com 1 piso: 3.50 m;

b) Edifícios com 2 pisos: 6.50 m;

c) Edifícios com 3 pisos: 9.50 m.

2 — Se os edifícios possuírem funções terciárias, os valores acima determinados poderão ser ultrapassados, mas sempre para cumprimento do pé-direito regulamentar e desde que não contrariem o instrumento de gestão territorial aplicável.

3 — Em situações em que a capacidade edificatória assim o permita, poderão ser admitidos sótãos habitáveis, em respeito pelas disposições do RGEU e desde que salvaguardada a volumetria inerente ao número de pisos permitido, não se admitindo elementos projectantes dos planos de águas.

Artigo 19.º

Coberturas

1 — Em coberturas inclinadas, com excepção de edifícios de cariz industrial ou de equipamentos, deverão ser utilizados os sistemas construtivos e materiais de revestimento tradicionais como telha de barro na cor natural, dos tipos lusa, canudo ou romana, exceptuando as edificações consideradas no artigo 3.º, em que o material pode ser outro desde que o seu acabamento adopte a cor da telha.

2 — A inclinação deve estar proporcionalidade correcta.



3 — Quaisquer vãos executados nos planos de águas não deverão ser salientes.

Artigo 20.º

Alpendres e Anexos

1 — Entende-se por alpendre um espaço exterior coberto, mas sem paredes, pelo menos num dos seus lados maiores.

2 — Quando localizados no piso térreo, a altura máxima dos alpendres será a permitida para os anexos.

3 — Quando ensombrando vãos de compartimentos habitáveis, a profundidade máxima dos alpendres é a que se encontra definida no artigo 71.º do RGEU.

4 — A área consignada a alpendres e anexos não poderá ultrapassar metade da área de implantação da construção principal.

Artigo 21.º

Muros e Vedações

1 — Os muros e vedações deverão respeitar as regras do instrumento de gestão territorial aplicável ou, em caso omissivo, os dimensionamentos e características dos existentes na envolvente.

2 — A altura dos muros e vedações não confinantes com espaço público deverá articular-se com as construções e os terrenos limítrofes envolventes, por modo a não prejudicar a insolação de habitações e logradouros, não devendo ter altura superior a dois metros.

3 — As alturas dos muros e vedações são medidas a partir da envolvente exterior ao terreno.

4 — Se o terreno exterior apresentar cota altimétrica depressiva igual ou superior a 1.00 m, a altura do muro é medida a partir do interior, não podendo neste caso exceder 1.50 m.

Artigo 22.º

Gradeamentos

1 — Os gradeamentos deverão possuir desenho simples, preferencialmente composto por perfis verticais tubulares com um espaçamento mínimo de 0.10 m, podendo possuir moldura.



2 — Quando protejam vãos que pela sua localização sejam visíveis de espaço público, só poderão atingir uma projecção máxima de 0.10 m.

3 — O acabamento dos gradeamentos deverá articular-se com o dominante na envolvente, preferencialmente nas cores preto ou branco.

Artigo 23.º

Acabamentos Exteriores

1 — Nos projectos, deverão os autores fundamentar as opções de aplicação de acabamentos exteriores em função dos princípios estabelecidos no artigo 17.º, devendo procurar evitar-se a profusão e utilização de materiais que não contribuam para o equilíbrio estético das povoações e dos locais onde as construções se integram.

2 — São proibidos os seguintes acabamentos exteriores:

- a) Elementos metálicos;
- b) Alumínio natural anodizado;
- c) Material cerâmico policromático e ou com motivos desenhados.

Artigo 24.º

Equipamento Técnico Exterior

1 — A colocação de equipamento técnico exterior (entre outros: antenas, aparelhos de climatização, painéis solares, caixas de infra-estruturas) pode ser resolvida de modo a que estes elementos não sejam perceptíveis de espaço público, ou quando a tal obrigue, colocados de forma dissimulada e organizada, com o objectivo de atenuar o seu impacto negativo na imagem do edifício e na envolvente.

2 — Em sede de apresentação de projectos de arquitectura, a sua colocação deverá estar devidamente assinalada nas peças desenhadas, a fim de se verificar a sua adequada inserção.

3 — Quando colocado em fachadas visíveis do espaço público, pode ficar dissimulado (não se admitindo que fiquem projectantes em relação a estas) por meio de grelhas ou quaisquer outros elementos de ocultação.

4 — Não é permitido a drenagem das águas de condensação dos aparelhos de climatização directamente para espaço público.



Regulamento Municipal de Edificação e Urbanização

5 — Em edifícios mistos com funções terciárias no piso térreo, deve ser prevista conduta interior técnica até à cobertura para instalação de sistema de climatização e outras instalações técnicas.

6 — Quando as condições técnicas para a instalação de painéis solares obrigue à sua colocação em planos de águas visíveis de espaço público, os painéis deverão ser, sempre que tecnicamente exequível, complanares com o plano de cobertura.

Artigo 25.º

Ocupação de domínio público por motivo de obras

1 — A ocupação de domínio público por motivo de obras, seja com a ocupação de estaleiro, colocação de tapumes, vedações, depósito de materiais ou qualquer outra instalação relacionada com a iniciativa urbanística, obedece ao disposto no artigo 57.º, n.º 2 e 86.º do RJUE, carece de licenciamento e está sujeita ao pagamento da taxa prevista no Regulamento e Tabela de Taxas Municipais.

2 — O prazo de ocupação de domínio público por motivo de obras não pode exceder o prazo fixado nas licenças ou comunicações prévias, relativamente à obra a que respeita.

3 — A licença de ocupação para obras não sujeitas a controlo prévio, obedece ao disposto no presente artigo, com as necessárias adaptações.

4 — Finda a ocupação do domínio público por motivo de obras, devem ser repostas, no prazo máximo de 24 horas, as condições existentes antes dessa ocupação.

Artigo 26.º

Publicidade em edifícios

1 — A afixação de publicidade permanente não pode afectar o equilíbrio estético das edificações e da paisagem urbana.

2 — A afixação permanente de publicidade em fachadas de edifícios públicos ou privados e noutras construções situadas em domínio privado, a autorizar pela Câmara Municipal, obedece aos critérios a determinar em regulamento próprio.

3 — Quando implique a realização de componente construtiva, a afixação de publicidade carece de controlo prévio, nos termos do RJUE.



4 — Para efeito do disposto nos números anteriores, os projectos de arquitectura dos edifícios deverão incluir peças escritas e desenhadas onde estejam criteriosamente definidos e justificados os locais destinados à afixação das mensagens publicitárias.

CAPÍTULO V

Cedências de espaços de utilização colectiva e compensações

Artigo 27.º

Cedências de áreas para equipamentos e espaços verdes de utilização colectiva e infra-estruturas viárias

1 — Os projectos de loteamento e os pedidos de licenciamento ou comunicação prévia de obras de edificação nas situações previstas no artigo 6.º do presente regulamento, devem prever áreas destinadas à implantação de espaços verdes e de utilização colectiva, infra-estruturas viárias e equipamentos.

2 — Os proprietários dos prédios objecto de operações de loteamento urbano ou de edificações nas situações previstas no artigo 6.º do presente regulamento, cedem gratuitamente à Câmara Municipal as parcelas de terreno para espaços verdes e equipamentos de utilização colectiva bem como as infra-estruturas urbanísticas que, de acordo com a lei e a licença ou comunicação prévia de loteamento, devam integrar o domínio público municipal.

Artigo 28.º

Compensação por não cedência

1 — Para efeitos do disposto no artigo anterior, e nos termos do previsto no artigo 44.º do RJUE, é devido o pagamento de uma compensação ao Município sempre que o prédio a lotear já esteja servido de infra-estruturas ou não se justifique a localização de qualquer equipamento ou espaço verde públicos.

2 — Para efeito de perequação de cedências, conforme o previsto no PDM de Mourão, a compensação a que se refere o número anterior incide sobre a área que, nos termos desse plano, deveria ser cedida ou sobre a diferença entre essa área e aquela que, em resultado da concreta operação urbanística, vier a ser efectivamente cedida.



3 — A compensação deverá ser paga em numerário ou, se por proposta do promotor e a Câmara considere não haver inconveniente, em espécie através da cedência de lotes, prédios urbanos, edificações ou prédios rústicos.

Artigo 29.º

Cálculo do valor da compensação em numerário nos loteamentos

O valor, em numerário, da compensação a pagar ao Município será determinado de acordo com a fórmula constante no Regulamento das Taxas Municipais de Mourão, prevista no art.º 12 do Anexo II (Tabela de Taxas de Urbanismo).

Artigo 30.º

Cálculo do valor da compensação em numerário nas operações urbanísticas de impacto relevante e semelhantes a um loteamento

No cálculo do valor da compensação em numerário a pagar nas operações de construção de edifícios nas situações previstas no artigo 6.º do presente regulamento, aplica-se o preceituado no artigo anterior com as necessárias adaptações.

Artigo 31.º

Compensação em espécie

1 — Feita a determinação do montante total da compensação a pagar, se se optar por realizar esse pagamento em espécie haverá lugar à avaliação dos terrenos ou imóveis a ceder ao Município, nos termos do disposto no artigo 29.º do presente regulamento.

2 — A avaliação será efectuada por uma comissão composta por três elementos, sendo dois a designar pela Câmara Municipal e o terceiro pelo promotor da operação urbanística.

3 — As decisões da comissão serão tomadas por maioria absoluta.

4 — Nas diferenças verificadas 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;



Regulamento Municipal de Edificação e Urbanização

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

b) Se o diferencial for favorável ao promotor, o mesmo ser-lhe-á entregue pelo Município.

5 — Se o valor proposto no relatório final da comissão referida no n.º 1 deste artigo não for aceite pela Câmara Municipal ou pelo promotor da operação urbanística, recorrer-se-á a uma comissão arbitral, que será constituída nos termos do artigo 118.º do RJUE.

CAPÍTULO VI

Disposições Finais e Transitórias

Artigo 32.º

Contra-ordenações

1 — Sem prejuízo do disposto no artigo 98.º do RJUE, considera-se contra-ordenação, punível com coima a aplicar entre € 50 e 500 €, a ocupação de domínio público, por motivo de obras, sem licença municipal, nos termos do previsto no artigo 25.º do presente regulamento.

2 — É ainda punível como contra-ordenação, com coima a aplicar entre 50 € e 500 €, a violação ao disposto no artigo 25.º, n.º 4.

Artigo 33.º

Dúvidas e omissões

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

Artigo 34.º

Entrada em vigor

O presente regulamento entra em vigor quinze dias após a sua publicação no *Diário da República*.



Regulamento Municipal de Edificação e Urbanização

Artigo 35.º

Norma Revogatória

Com a entrada em vigor do presente regulamento, considera-se revogado o regulamento anterior, bem como todas as disposições em matéria de urbanismo e edificação, ínsitas em regulamentação municipal, que se revelem contrárias ou incompatíveis com as suas normas.