



MUNICÍPIO DE OLHÃO

Regulamento (extrato) n.º 267/2023

Sumário: Alteração ao Regulamento de Urbanização e de Edificações do Município de Olhão.

Alteração ao Regulamento Municipal de Urbanização e de Edificação do Município de Olhão

1.º

Objeto

Os artigos 11.º, 19.º, 29.º, 29-A.º, 29-B.º, 37.º, 47.º, 53.º, 60.º, 61.º e o n.º 7 do 63.º do Regulamento Municipal de Urbanização e Edificação do Município de Olhão, publicado através do Regulamento n.º 628/2021, no *Diário da República*, 2.ª série, parte H, n.º 132, de 9 de julho, passam a ter a seguinte redação:

Artigo 11.º

Certidão de isenção de autorização de utilização

1 — O pedido de emissão de certidão que ateste que a construção é anterior à entrada em vigor do RGEU (7 de agosto de 1951), ou da deliberação do Conselho Municipal de 15 de fevereiro de 1963 da extensão da aplicação deste fora dos perímetros urbanos deve ser instruído com os seguintes elementos:

- a) Documento comprovativo da qualidade de titular de qualquer direito que confira a faculdade de realização da operação urbanística;
- b) Certidão do Registo Predial atualizada/cópia não certificada atualizada;
- c) Certidão matricial atualizada, com o ano de inscrição na matriz;
- d) Planta de localização à escala 1/2000 ou superior, com a indicação precisa da localização da construção;
- e) Levantamento fotográfico atualizado e a cores da construção, sob diferentes ângulos;
- f) Cobertura aerofotográfica da edificação, de data anterior a 07 de agosto de 1951 ou da deliberação do Conselho Municipal de 15 de fevereiro de 1963, quando se localize fora do perímetro urbano, emitida pelo Centro de Informação Geoespacial do Exército (CIGeoE).
- g) Outros documentos que complementem a análise do pedido.

2 — Caso os elementos apresentados não sejam suficientemente elucidativos para comprovar a data da construção, pode ser apresentado um relatório elaborado por técnico habilitado, no qual seja demonstrada e tecnicamente fundamentada a data da construção.

3 — A certidão referida no n.º 1 não pode ser emitida quando se verifique que a construção em causa evidencia obras executadas em data posterior a 07 de agosto de 1951 ou da deliberação do Conselho Municipal de 15 de fevereiro de 1963 da extensão da aplicação deste fora dos perímetros urbanos e que devam estar sujeitas a controlo prévio urbanístico.

Artigo 19.º

Operações urbanísticas de impacte relevante ou semelhante a uma operação de loteamento

1 — (...)

2 — Consideram -se operações urbanísticas de impacte semelhante a loteamento, para efeitos do n.º 5 do artigo 57.º do RJUE, na sua redação atual, as obras de edificação que respeitem a edifícios confinantes ou contíguos e funcionalmente ligados entre si e relativamente às quais se verifiquem uma das situações previstas no n.º 1 deste artigo.

3 — (...)

4 — (...)



Artigo 29.º

Cálculo do valor da compensação em numerário

O valor, em numerário, da compensação a pagar ao município referente às operações de loteamento, operações urbanísticas com impacte relevante e com impacte semelhante a um loteamento, será determinado de acordo com as fórmulas estipuladas nos artigos seguintes.

Artigo 29.º-A

Cálculo do valor da compensação em numerário a aplicar nos loteamentos urbanos

O cálculo do valor da compensação em numerário a aplicar nos loteamentos urbanos corresponde à aplicação da fórmula C1, valor da compensação devida ao município quando não se justifique a cedência, no todo ou em parte, de áreas destinadas a espaços verdes e de utilização coletiva ou à instalação de equipamentos públicos no local, e resulta da aplicação da seguinte fórmula:

$$C1 = A1 \times Vt$$

em que:

C1 — é o valor da compensação devida ao município quando não se justifique a cedência, no todo ou em parte, de áreas destinadas a espaços verdes e de utilização coletiva ou à instalação de equipamentos públicos no local.

A1 (m^2) — é o valor, em metros quadrados, da totalidade ou de parte das áreas que deveriam ser cedidas para espaços verdes e de utilização coletiva bem como para instalação de equipamentos públicos, calculado de acordo com os parâmetros atualmente aplicáveis pelo Regulamento do Plano Diretor Municipal ou, em caso de omissão, pela Portaria n.º 216-B/2008, de 03 de Março;

Vt (em euros) — valor para efeitos de cálculo correspondente ao valor do metro quadrado do terreno de implantação fixado em 25 % do valor médio de construção por metro quadrado, estabelecido através do artigo 39.º do Código do Imposto Municipal sobre Imóveis (CIMI), aprovado pelo Decreto-Lei n.º 287/2003, de 12 de novembro, em conjunto, com o valor médio de construção, fixado anualmente em Portaria.

Artigo 29.º-B

Cálculo do valor da compensação em numerário a aplicar nas operações urbanísticas de impacte relevante ou semelhante a uma operação de loteamento

O cálculo do valor da compensação em numerário a aplicar nas operações urbanísticas de impacte relevante ou semelhante a uma operação de loteamento resulta da aplicação da seguinte fórmula:

$$C = C1 + C2$$

a) Cálculo do valor de C1 — valor da compensação devida ao município quando não se justifique a cedência, no todo ou em parte, de áreas destinadas a espaços verdes e de utilização coletiva ou à instalação de equipamentos públicos no local, resulta da aplicação da seguinte fórmula:

$$C1 = A1(m^2) \times Vt$$

em que:

C1 — é o valor da compensação devida ao município quando não se justifique a cedência, no todo ou em parte, de áreas destinadas a espaços verdes e de utilização coletiva ou à instalação de equipamentos públicos no local.

A1 (m^2) — é o valor, em metros quadrados, da totalidade ou de parte das áreas que deveriam ser cedidas para espaços verdes e de utilização coletiva bem como para instalação de equipamen-



tos públicos, calculado de acordo com os parâmetros atualmente aplicáveis pelo Regulamento do Plano Diretor Municipal ou, em caso de omissão, pela Portaria n.º 216-B/2008, de 03 de março;

Vt (em euros) — valor para efeitos de cálculo correspondente ao valor do metro quadrado do terreno de implantação fixado em 25 % do valor médio de construção por metro quadrado, estabelecido através do artigo 39.º do Código do Imposto Municipal sobre Imóveis (CIMI), aprovado pelo Decreto-Lei n.º 287/2003, de 12 de novembro, em conjunto, com o valor médio de construção, fixado anualmente em Portaria.

b) Cálculo do valor de C2 — quando as construções a edificar criem servidões e acessibilidades diretas para arruamento(s) existente(s), devidamente pavimentado(s) e infraestruturado(s), será devida uma compensação a pagar ao município, que resulta da seguinte fórmula:

$$C2 = K3 \times K4 \times A2 (m^2) \times V$$

em que:

K3 = 0,10 × o número de fogos e de outras unidades de ocupação;

K4 = 0,03 + 0,02 × 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 (m²) — é a superfície determinada pelo comprimento das linhas de confrontação dos arruamentos com o prédio a lotear multiplicado pelas suas distâncias ao eixo dessas vias;

V (em euros) — valor para efeitos de cálculo correspondente ao valor médio de construção por metro quadrado, fixado anualmente por portaria.

Artigo 37.º

Dotação de estacionamento

1 — A dotação de estacionamento em edifícios de habitação deverá ser satisfeita no interior do prédio objeto de intervenção, e calculada de acordo com os seguintes parâmetros:

a) T0 a T2 — 1 lugar por fogo;

b) T3 ou superior — 1,5 lugares por fogo;

c) Para o cálculo total da dotação de estacionamentos deverá adotar-se o valor aproximado por defeito.

2 — Excetuam-se do disposto no número anterior, os casos em que seja devidamente justificada a impossibilidade total ou parcial de criação de estacionamento próprio no interior do lote ou parcela:

a) Nas operações urbanísticas destinadas a habitação unifamiliar, em espaço urbano consolidado.

b) Nos edifícios cuja qualidade, pelo seu valor arquitetónico, histórico ou cultural, justifique a sua preservação, mesmo que haja lugar a ampliação ou alteração decorrente do projeto aprovado, sem que dessa ampliação resulte o aumento do número de fogos.

3 — (...)

4 — (...)

5 — (...)

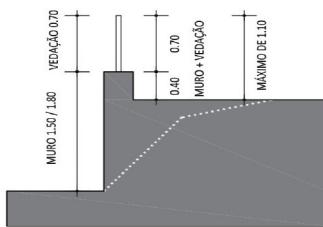


Artigo 47.º

Vedações e muros

- 1 — (...)
- 2 — (...)
- 3 — (...)
- 4 — (...)

a) Para efeitos de segurança, de modo a eliminar zonas de risco de queda, a altura do muro da cota mais alta poderá ser encimada por vedação em rede até uma altura máxima total (muro mais vedação) de 1,10 m.



- 5 — (...)
- 6 — (...)
- 7 — (...)

Artigo 53.º

Guardas

- 1 — (...)
- 2 — Com o objetivo de reduzir o risco de ocorrência de acidentes, e tendo em consideração as normas aplicáveis em vigor, devem ser respeitadas as seguintes regras estandardizadas:
 - a) (...)
 - b) (...)
 - c) (...)
 - d) (...)

Artigo 60.º

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

- a) (...)
- b) (...)
- c) (...)
- d) (...)
- e) K4 — coeficiente que traduz a influência do plano plurianual e das áreas correspondentes aos solos urbanizados ou cuja urbanização seja possível programar, e tem por base a relação entre as taxas cobradas e o investimento realizado em infraestruturas gerais;
- f) (...)
- g) V — valor para efeitos de cálculo correspondente ao valor médio de construção por metro quadrado, fixado anualmente por portaria.
- h) (...)
- i) (...)

Artigo 61.º

Taxa devida nas edificações não inseridas em loteamentos urbanos

- a) (...)
- b) K1, K2, S, V, Ω e Plano Plurianual — tem o mesmo significado e tomam os mesmos valores referidos no artigo 60.º deste Regulamento;
- c) (...)



Artigo 63.º

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

- 1 — (...)
- 2 — (...)
- 3 — (...)
- 4 — (...)
- 5 — (...)
- 6 — (...)

7 — Para o entendimento da delimitação dos bairros acima identificados, encontram-se ora em anexo ao presente Regulamento as peças demonstrativas, nomeadamente do Bairro 28 de Setembro, do Bairro de Casas Económicas de Olhão, Bairro de Casas Económicas da Horta da Cavalinha, Bairro de Casas para Pescadores de Olhão e o Bairro para Pescadores da Fuseta.

Artigo 2.º

Entrada em vigor

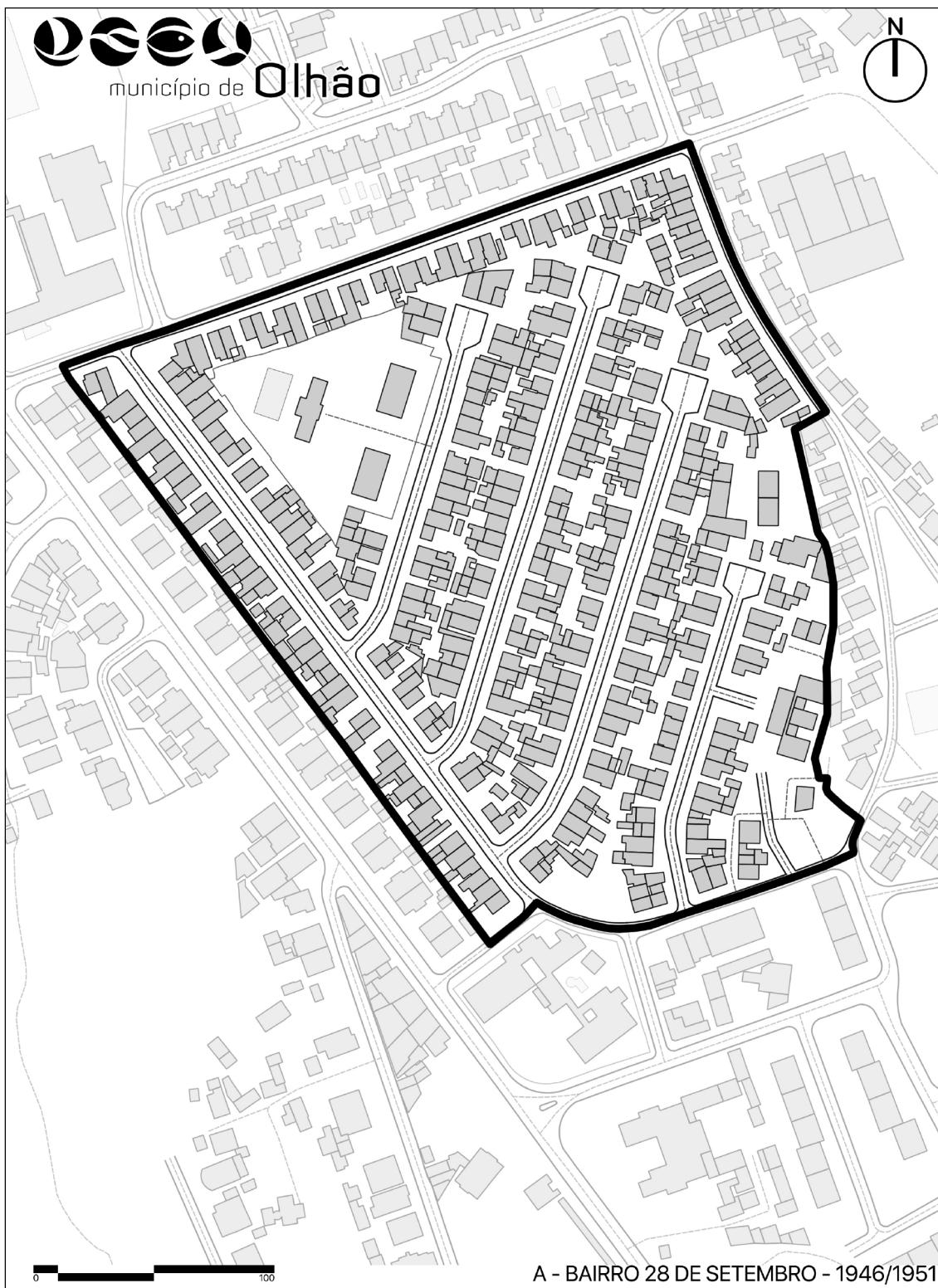
A presente alteração ao Regulamento Municipal de Urbanização e Edificação entra em vigor no primeiro dia útil imediato ao da sua publicação no *Diário da República*.

2 de fevereiro de 2023. — O Presidente da Câmara, *António Miguel Ventura Pina*.

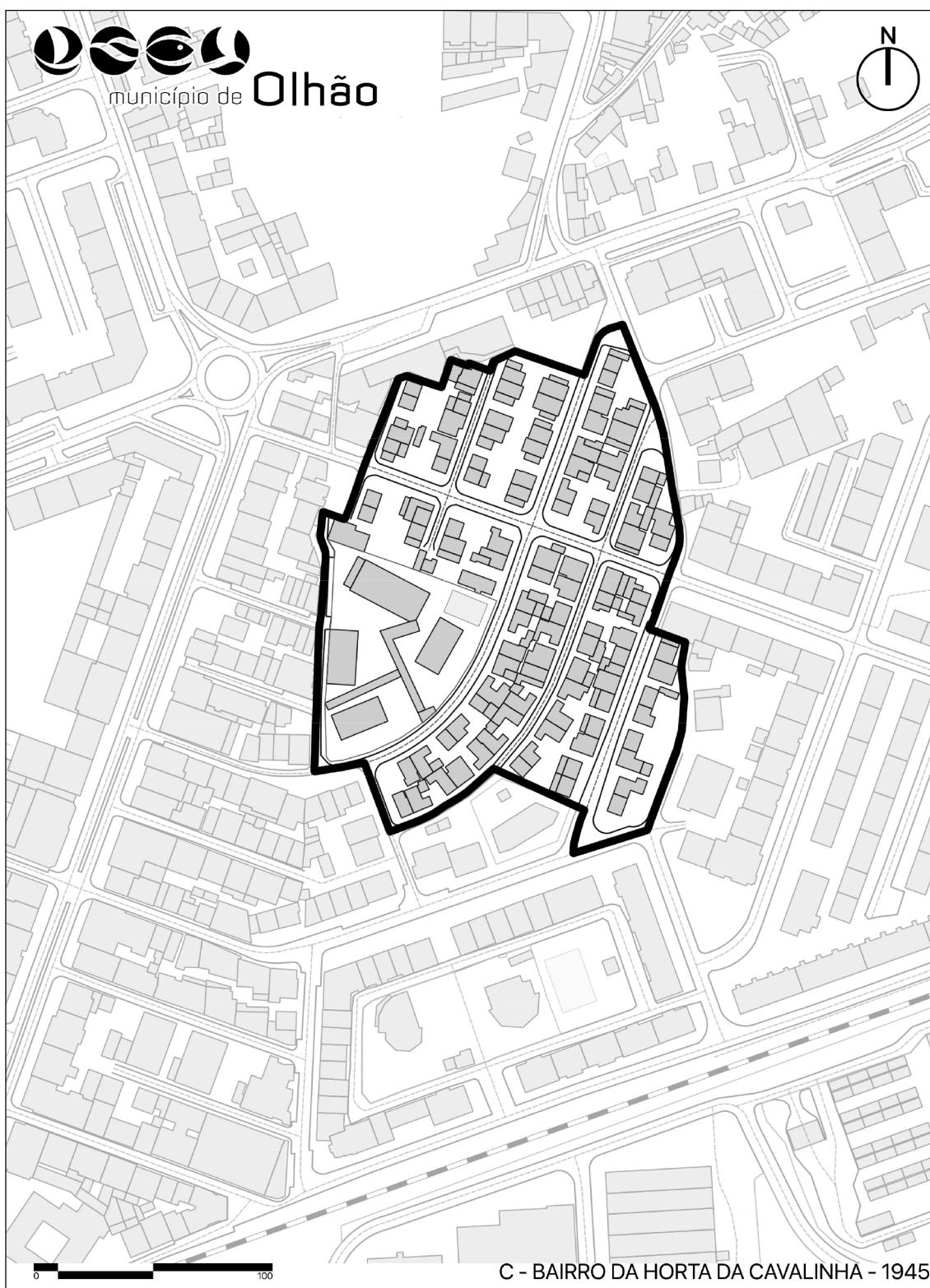


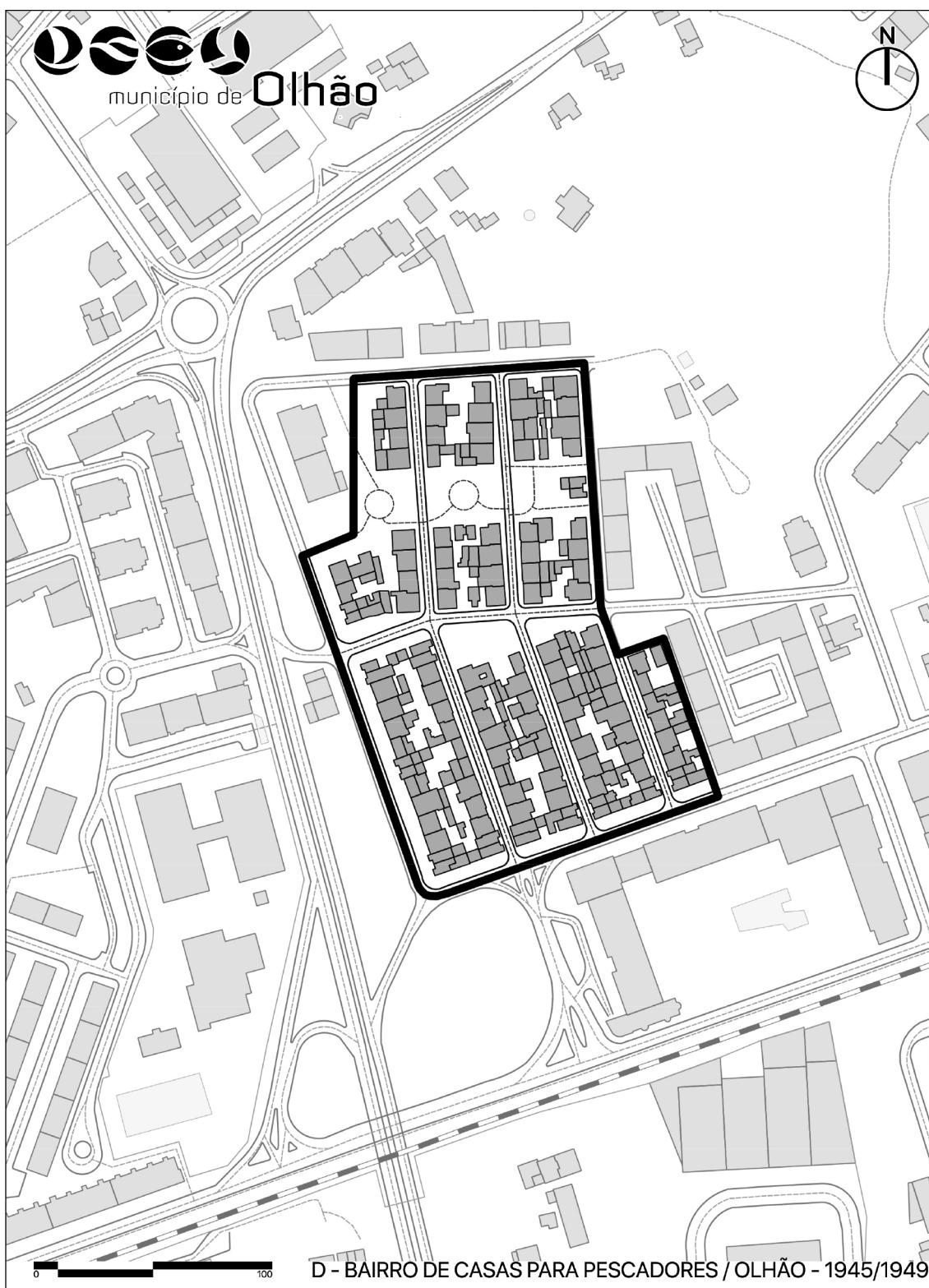
ANEXOS PARA ADITAR AO RMUE-MO

Peças demonstrativas dos bairros de valor patrimonial especificadas
no n.º 7 do artigo 63.º do RMUE-MO:











316130431