

Regulamento Municipal de Urbanização e Edificação

Nota Justificativa

A entrada em vigor, a 7 de janeiro de 2015, da nova redação do Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação (RJUE), aprovada pelo Decreto -Lei n.º 136/2014, de 9 de setembro, introduziu importantes alterações nos procedimentos de controlo prévio, apostando na sua simplificação e na participação dos interessados na decisão administrativa, através da redefinição de alguns conceitos e da delimitação de uma nova figura para a comunicação prévia e, em simultâneo, lança um importante desafio aos municípios pois que, face à criação da figura da legalização, impõe -se agora redefinir o paradigma do urbanismo e do ordenamento do território.

Nessa medida, justifica-se na presente data a aprovação de um Regulamento Municipal de Urbanização e Edificação (RMUE), conforme previsto no artigo 3.º do RJUE. Este regulamento consubstancia uma importante mudança de paradigma, traduzindo-se numa alteração da sistemática do Regulamento Municipal de Taxas e Compensações Urbanísticas que se propõe agora revogar. Desta forma, propõe-se que as normas relativas à urbanização e edificação encabeçam o texto regulamentar, passando para o último plano a matéria relativa às taxas urbanísticas.

Assim, o RMUE começa por definir conceitos técnicos utilizados no âmbito do urbanismo, bem como a clarificar regras procedimentais não previstas de forma expressa no RJUE, com vista a conferir maior clareza e transparência na atuação municipal.

Por outro lado, a alteração legislativa impôs a criação de um procedimento de legalização flexível que permita a sua adequação ao caso concreto, facilitando quer a instrução dos pedidos com vista à regularização das operações urbanísticas, quer a própria apreciação técnica face à previsão de regras de exceção.

Revelou-se, ainda, necessário estabelecer medidas concretas de apoio às famílias e às atividades económicas, capazes de incentivar a construção e facilitar o recurso à medida da legalização, como sendo a previsão de regras flexíveis com vista à restauração da legalidade e a dispensa do cumprimento das regras aplicáveis à urbanização e edificação.

Flexibilizaram-se as regras referentes à urbanização e edificação, nomeadamente, na concretização das cedências e compensações que advêm das obras de urbanização, na redução do controlo prévio da Autarquia nas obras de reduzido impacto urbanístico, conferindo maior amplitude às operações urbanísticas e instalações consideradas de escassa relevância urbanística.

O RMUE promove, ainda, a conservação e recuperação do edificado, através da previsão de novas isenções de controlo prévio e da admissão da realização de operações urbanísticas de impacto e complexidade reduzidos mediante sujeição a um controlo prévio simplificado.

Mais, o RMUE define, agora, regras claras em matéria de instalação de infraestruturas em edifícios, tal como prevê um procedimento simplificado para a realização de obras de reduzida dimensão no espaço público, criando ainda um procedimento específico, mas simples e abreviado, para a regularização das utilizações do solo.

Com vista a promover a reabilitação urbana, o crescimento económico do Concelho, bem como a legalização de edificações existentes, destinadas a habitação própria e permanente dos requerentes, que possuam já as necessárias infraestruturas públicas, foram tipificadas novas possibilidades de isenção/dispensa de taxas ao nível dos procedimentos de controlo das operações urbanísticas.

Por fim, e porque o presente regulamento regula também as taxas devidas pelas operações urbanísticas, deverá ser dito que não houve nenhum agravamento quanto às taxas previstas na Tabela Anexa ao Regulamento Municipal de Taxas e Compensações Urbanísticas, tendo-se criado apenas a previsão legal para a cobrança das taxas devidas pela apreciação ao nível do saneamento da comunicação prévia e dos procedimentos de legalização. Aproveitou-se a oportunidade para reduzir determinadas taxas, como seja a Taxa de Compensação Urbanística, ou clarificar a aplicabilidade de outras taxas.

Mantêm-se os princípios e fundamentação inerentes às taxas e compensações urbanísticas, constantes do anterior Regulamento Municipal de Taxas e Compensações Urbanísticas, publicadas no Diário da República e disponíveis, para consulta, no sítio da Câmara Municipal.

Assim:

PARTE I

Disposições gerais

Artigo 1.º

Lei Habilitante

Nos termos do disposto nos artigos 112.º e 241.º da Constituição da República Portuguesa, no uso de competência conferida pela alínea k), n.º 1 do artigo 33.º e alínea g) do n.º 1 do artigo 25.º da Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, que aprova o Regime Jurídico das Autarquias Locais, o presente Regulamento é elaborado ao abrigo do disposto no artigo 3.º do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro e sucessivas alterações, que aprova o Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação, em diante RJUE, e do Decreto-Lei n.º 267/2002, de 26 de

novembro, na sua atual redação, que estabelece os procedimentos e define as competências para efeitos de licenciamento e fiscalização de instalações de armazenamento de produtos do petróleo, de instalações de postos de abastecimento de combustíveis, e de redes e ramais de distribuição ligadas a reservatórios de gases de petróleo liquefeito sujeitos ao regime estabelecido no Decreto-Lei n.º 125/97, de 23 de maio.

Artigo 2.º

Objeto e âmbito de aplicação

1 - O presente Regulamento tem por objeto a fixação de regras relativas:

- a) À urbanização e edificação, complementares dos Planos Municipais de Ordenamento do Território e demais legislação em vigor, designadamente em termos de defesa do meio ambiente, da qualificação do espaço público, da estética, da salubridade e segurança das edificações;
- b) Aos procedimentos de controlo prévio de operações urbanísticas;
- c) Ao procedimento de legalização de operações urbanísticas;
- d) À fixação dos montantes dos seguros de responsabilidade civil, para a atividade de exploração das instalações de abastecimento de combustíveis;
- e) Às regras gerais e critérios referentes às compensações, e à liquidação, cobrança e pagamento das taxas devidas pela apreciação de pedidos de operações urbanísticas, pela emissão de alvarás e pela realização, reforço e manutenção de infraestruturas urbanísticas, bem como a outras intervenções particulares direta ou indiretamente conexas com as operações urbanísticas, como sejam:
 - i) Os procedimentos para a instalação e exploração de estabelecimentos industriais de tipo 3,
 - ii) A autorização da instalação de infraestruturas de suporte das estações de radiocomunicações,
 - iii) O licenciamento dos postos de armazenamento de combustíveis,
 - iv) A inspeção de ascensores, monta-cargas, escadas mecânicas e tapetes rolantes, fixando os seus quantitativos.

2 - O presente regulamento deve ser articulado com os demais regulamentos municipais em vigor no Município de Vila Nova de Gaia, nomeadamente o Regulamento Municipal da Defesa da Paisagem, Publicidade e Ocupação do Espaço Público, o Regulamento de Intervenções na

Via Pública, o Regulamento dos Espaços Verdes e o Regulamento Municipal de Taxas e Outras Receitas.

Artigo 3.º

Definições

Para efeitos do presente regulamento entende-se por:

- a) Balanço: a medida do avanço de qualquer saliência tomada para além do plano da fachada dado pelo alinhamento para a via pública;
- b) Carácter de permanência e incorporação no solo: considera-se que uma construção tem carácter de permanência e se incorpora no solo quando a mesma perdure no tempo e se encontre unida ou ligada ao solo, fixada nele de forma permanente por alicerces, colunas, pilares, nomeadamente quando exista ligação às infraestruturas públicas, ou outros;
- c) Cobertura: conjunto de elementos de remate superior e encerramento do volume edificado.

As coberturas podem ser de dois tipos:

- i) Cobertura inclinada, não transitável;
 - ii) Cobertura plana, que pode ser transitável ou não.
- d) Corpo balançado: elemento saliente e em balanço relativamente às fachadas de um edifício;
 - e) Entrada principal do edifício: a entrada situada na fachada fronteira ao arruamento principal;
 - f) Estrutura da fachada: matriz definidora da composição geral da fachada da qual são parte integrante a sua estrutura resistente, os vãos e outros elementos salientes e reentrantes ou infraestruturais de carácter permanente;
 - g) Frente urbana: a superfície, em projeção vertical, definida pelo conjunto das fachadas dos edifícios confinantes com uma dada via pública e compreendida entre duas vias públicas sucessivas que nela concorrem;
 - h) Frente urbana consolidada: a frente urbana em que o alinhamento e a cêrcea dominante devem ser mantidos;
 - i) Obras de impacto reduzido: são aquelas que, atendendo às suas dimensões, à sua localização ou à sua simplicidade, e desde que não alterem os pressupostos de eventuais títulos existentes, não afetem a área urbana envolvente e não possuam impacto urbanístico significativo;
 - j) Vedações: qualquer elemento físico que delimite a parcela, podendo ser construída por redes, sebes, arames, grades, muros ou outras, e ainda soluções mistas, compostas por muros

e demais elementos, designadamente colunas, tapa -vistas, redes, grades e portões, confiantes, ou não, com domínio público.

PARTE II

Procedimentos de controlo

TÍTULO I

Disposições gerais

Artigo 4.º

Pedidos e instrução

Os pedidos dirigidos ao município no âmbito dos procedimentos urbanísticos e de ocupação do espaço público regulados no presente Regulamento devem ser formulados e instruídos de acordo com as normas e modelos tipo a fornecer pelos serviços próprios.

Artigo 5.º

Edificação em área abrangida por Operações de loteamento

Estão sujeitas a licenciamento as obras de edificação em área abrangida por operação de loteamento cujo alvará não contenha as seguintes especificações:

- a) Número de lotes;
- b) Área dos lotes;
- c) Localização dos lotes;
- d) Finalidade dos lotes;
- e) Área de implantação dos lotes;
- f) Área de construção dos lotes;
- g) Número de pisos.

Artigo 6.º

Consulta pública nas Operações de loteamento

1 - A consulta pública nos casos previstos no n.º 2 do artigo. 22.º do RJUE é anunciada através de publicação no Boletim Municipal, de aviso na comunicação social e na respetiva página da Internet.

2 - O prazo mínimo da consulta pública é de 15 dias.

3 - A consulta pública tem por objeto o projeto de loteamento, que deve ser acompanhado da informação técnica elaborada pelos serviços municipais, bem como dos pareceres, autorizações ou aprovações emitidos pelas entidades exteriores ao município.

4 - A câmara municipal ponderará as reclamações, observações, sugestões e pedidos de esclarecimento apresentados pelos particulares, realizando a resposta por escrito, devidamente fundamentada, e no prazo de 10 dias, perante aqueles que invoquem, designadamente:

- a) A desconformidade com outros instrumentos de gestão territorial eficazes;
- b) A desconformidade com disposições legais e regulamentares aplicáveis;
- c) A eventual lesão de direitos subjetivos.

5 - Sempre que necessário ou conveniente, será promovido o esclarecimento direto dos interessados, em substituição à resposta por escrito.

6 - Findo o período de consulta pública e após ponderação, será elaborada a versão final da proposta para deliberação do pedido de licenciamento de operação de loteamento ou de alteração à licença ou comunicação prévia de loteamento.

Artigo 7.º

Consulta pública nas alterações à licença ou comunicação prévia de Operações de loteamento

1 - A alteração à licença da operação de loteamento está sujeita a consulta pública nos termos do artigo anterior quando da alteração resulte o agravamento ou a ultrapassagem de qualquer dos limites referidos no n.º 2 do artigo 22.º do RJUE.

2 - O pedido de alteração da licença de operação de loteamento deverá ser notificado aos titulares dos lotes que integram o alvará de loteamento, nos termos do n.º 3 do artigo 27.º do RJUE, devendo, para o efeito, o requerente identificar os seus titulares e respetivas moradas.

3 - A notificação prevista no número anterior pode ser dispensada quando os interessados, através de qualquer intervenção no procedimento, revelem perfeito conhecimento dos termos da alteração pretendida, ou nas situações em que o requerimento seja instruído com declaração subscrita por aqueles, da qual conste a sua não oposição, acompanhada da planta de síntese do projeto de alterações devidamente assinado.

4 - Nos casos em que se revele impossível a identificação dos interessados ou se frustrar a notificação nos termos do n.º 2 e ainda no caso de o número de interessados ser superior a 15, a notificação será feita por edital a afixar nos locais do estilo.

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

Artigo 8.º

Cedências em comunicação prévia

A realização do instrumento previsto no n.º 3 do artigo 44.º do RJUE, sempre que a ele haja lugar, é condição para a realização da operação urbanística sujeita a comunicação prévia.

Artigo 9.º

Instrução de Pedidos de Autorização de utilização

1 - O pedido de autorização de utilização, quando não haja lugar à realização de obras, ou havendo obras estas não estejam sujeitas a licença ou a comunicação prévia, deve ser instruído com termo de responsabilidade subscrito por pessoa habilitada a ser autor de projeto segundo o regime de qualificação profissional dos técnicos responsáveis pela elaboração e subscrição de projetos.

2 - Os pedidos de autorização de utilização, independentemente da execução, ou não, de obras sujeitas a licenciamento ou comunicação prévia, cuja apreciação dependa de parecer, aprovação ou autorização a conceder por entidade externa, deverão ser instruídos com os mesmos, sob pena de indeferimento do pedido.

3 - O gestor do procedimento poderá, em casos devidamente fundamentados pelos requerentes, promover as consultas em falta, considerando-se o procedimento suspenso até à emissão dos pareceres, aprovações ou autorizações em falta, ou até ao decurso do prazo previsto no RJUE para pronúncia da edilidade, consoante aquele que se verifique primeiro.

Artigo 10.º

Indeferimento de Pedidos de Autorização de utilização

1 - Sem prejuízo da existência de direitos adquiridos, o pedido de autorização de utilização é indeferido quando a utilização pretendida:

- a) Não assegure as regras de compatibilidade de usos, atividades e instalações previstas no artigo 49.º deste Regulamento;
- b) Viole plano municipal de ordenamento do território, plano especial de ordenamento do território, medidas preventivas, área de desenvolvimento urbano prioritário, área de

construção prioritária, servidão administrativa, restrição de utilidade pública ou quaisquer outras normas legais e regulamentares aplicáveis;

c) Não respeite as condições constantes do artigo 62.º do RJUE;

d) Constitua, comprovadamente, uma sobrecarga incomportável para as infraestruturas existentes.

2 - Quando exista projeto de indeferimento com o fundamento constante da alínea d) do número anterior é aplicável o disposto no artigo 25.º do RJUE, com as necessárias adaptações.

Artigo 11.º

Licenciamento de Postos de Combustíveis

1 - Para efeitos do disposto no n.º 2, *ex vi* n.º 3, do artigo 14.º do Decreto-Lei n.º 267/2002, de 26 de novembro, na sua atual redação, os montantes do seguro de responsabilidade civil destinado a cobrir os riscos associados à atividade de exploração das instalações de abastecimento de combustíveis deverão ser, em função da capacidade de armazenagem de cada instalação, os seguintes:

a) De € 250.000,00, se a capacidade for de $1 \text{ m}^3 \leq V \leq 15$;

b) De € 500.000,00, se a capacidade for de $15 \text{ m}^3 < V \leq 30$;

c) De € 750.000,00, se a capacidade for de $30 \text{ m}^3 < V \leq 50$;

d) De € 1.350.000,00, se a capacidade for de $V > 50$.

2 - Para efeitos do disposto no n.º 7 do artigo 13.º do Decreto-Lei n.º 267/2002, de 26 de novembro, na sua atual redação, o montante do seguro de responsabilidade civil do projetista é de € 250.000,00.

Artigo 12.º

Obras de escassa relevância urbanística

1 - Consideram -se obras de escassa relevância urbanística, para efeitos do disposto na alínea i) do n.º 1 e do n.º 3 do artigo 6.º-A do RJUE:

a) As vedações que confrontem com a via pública com altura média até 1,50 m, desde que cumpram os alinhamentos previstos para o local;

b) As vedações interiores à propriedade desde que não tenham altura superior a 1,80 m;

c) Simples abertura, ampliação ou diminuição de vãos em vedações, confinantes com o domínio público, até à largura total de 3,00 m, devendo o(s) portão(ões) a introduzir ou a alterar apresentar características idênticas a outros preexistentes, caso existam, e desde que

não sejam alteradas as demais características da vedação, nomeadamente a altura, não criando obstáculos de ordem funcional à área envolvente nem provocando constrangimentos à circulação e segurança rodoviárias;

d) As obras de alteração de edifícios com área de implantação não superior a 150 m² que consistam na substituição da estrutura da cobertura ou da laje do teto adjacente, desde que não altere a forma da cobertura, a natureza e a cor dos materiais de revestimento;

e) As obras de alteração de edifícios de dois pisos, acima da cota da soleira, destinados a uso habitacional, comercial ou de prestação de serviços, com área de implantação não superior a 150 m², que consistam na construção ou substituição de laje de piso ou da laje intermédia;

f) Construção de rampas para pessoas com mobilidade condicionada e eliminação de barreiras arquitetónicas, quando não afetem área do domínio público;

g) Alterações de fachada que consistam na modificação da composição dos vãos, desde que sejam mantidos os seus limites, o material e cor da restante caixilharia;

h) As obras de alteração/ampliação no interior de edifícios ou suas frações que consistam na criação de acessos com vista ao aproveitamento do vão de cobertura ou de cave, já existentes, para utilização idêntica ou compatível com a constante do alvará de autorização de utilização, desde que tais obras não ponham em causa a estabilidade do edifício, nem devam à constituição de unidade suscetível de utilização independente ou de possuir título autónomo de propriedade;

i) Os encerramentos de varanda com recurso exclusivo a elementos em vidro, nomeadamente painéis de vidro deslizantes;

j) Stands de venda de edifícios de habitação, comércio e/ou serviços até dois anos contados da data fixada para a conclusão da obra, localizados em terreno privado, e com uma área de construção de 15m²;

k) Instalação de equipamentos e respetivas condutas de ventilação, exaustão, climatização, energia alternativa e outros similares, desde que colocados na cobertura e não visíveis do espaço público contíguo;

l) A edificação de piscinas, desde que associadas a uma edificação principal, e mesmo que edificadas em lote;

m) Instalações de parques de garrafas e postos de garrafas de gases de petróleo liquefeitos (GPL) com capacidade inferior a 0,520 m³;

n) Instalações de armazenamento de GPL, gasolinas e outros produtos com ponto de inflamação inferior a 38°C, com capacidade inferior a 4,5 m³;

- o) Instalações de armazenamento de combustíveis líquidos e outros produtos de petróleo com capacidade inferior a 50 m³;
- p) Postos de abastecimento de combustíveis para consumo próprio e cooperativo com capacidade inferior a 10 m³;
- q) As demolições das obras de escassa relevância urbanística previstas no RJUE e no presente artigo.

2 - Excetuam-se do disposto nas alíneas a), d), e), e g) do número anterior as obras e instalações que sejam realizadas em edificações existentes nas Áreas de Reabilitação Urbana.

3 - O disposto no presente artigo não dispensa o cumprimento de toda a legislação aplicável em vigor e não se aplica às operações urbanísticas e instalações a realizar em:

- a) Imóveis classificados ou em vias de classificação, de interesse nacional ou de interesse público;
- b) Imóveis situados em zonas de proteção de imóveis classificados ou em vias de classificação;
- c) Imóveis integrados em conjuntos ou sítios classificados ou em vias de classificação;
- d) Em áreas de domínio hídrico, de Reserva Ecológica Nacional e de Reserva Agrícola Nacional;
- e) Os imóveis, conjuntos e sítios delimitados na Carta de Salvaguardas da Planta de Ordenamento e descritos nas Fichas de Património Arquitetónico.

4 - Para efeitos da alínea a) do n.º 1 do artigo 6.º-A do RJUE, consideram -se de escassa relevância urbanística as edificações, contíguas ou não ao edifício principal com altura não superior a 2,20 m, ou à cêrcea do rés-do-chão do edifício principal, com área total não superior a 20 m² e que não confinem com a via pública, e, quando localizada em loteamento, não contrarie as prescrições do respetivo alvará podendo constituir, ou não, mais do que uma construção.

5 - Todas as intervenções de escassa relevância urbanística a levar a efeito em parcelas onde existam edificações pré-existentes, deverão adotar as características destas últimas, no que se refere à linguagem arquitetónica, natureza e cor dos materiais de revestimento.

6 - Todas as intervenções de escassa relevância urbanística podem ser realizadas em área abrangida por operação de loteamento titulada pelo respetivo alvará, desde que não contrarie, viole ou ponha em causa as especificações deste.

Artigo 13.º

Procedimento de Apreciação de Projetos Promovidos por Entidades Públicas

Nos casos em que estejam em causa operações urbanísticas de iniciativa de entidades que se encontram, nos termos da lei, isentas de licenciamento municipal, mas dependam de prévio parecer da câmara municipal, o pedido a solicitar a emissão do parecer deve vir acompanhado de uma memória descritiva e peças desenhadas explicativas do projeto a executar que demonstre o cumprimento das normas legais e regulamentares, designadamente o cumprimento do constante do presente regulamento.

Artigo 14.º

Condições e prazo de execução das obras de urbanização e edificação

1 - Para os efeitos das disposições conjugadas do artigo 35.º e do n.º 2 do artigo 53.º e do n.º 2 do artigo 58.º do RJUE, o prazo de execução das obras de urbanização e edificação será, consoante o caso, o seguinte:

- a) Obras de urbanização com área de intervenção inferior a 200m²: mínimo de 1 mês /máximo de 3 meses;
- b) Obras de urbanização com área de intervenção superior a 200m²: mínimo de 3 meses /máximo de 24 meses;
- c) Obras de ampliação, anexos, garagens, vedações, alpendres e outras construções congéneres e obras de alteração de fachada: mínimo 2 meses/máximo de 6 meses;
- d) Obras de Edificação destinadas a habitação, comércio e serviços, indústria e armazém: mínimo de 12 meses/máximo de 36 meses.

2 - Nas restantes operações urbanísticas o prazo para a execução será o comunicado ou proposto, podendo a câmara municipal impor ou fixar prazo diverso, por motivos de interesse público ou considerando a complexidade da operação urbanística em questão.

3 - Na execução da obra deverá ser assegurado o cumprimento das normas previstas no Título I da Parte IV do presente Regulamento.

TÍTULO II

Procedimentos especiais

CAPÍTULO I

Obras no domínio público

Artigo 15.º

Comunicação prévia com prazo

(Revogado pelo Regulamento Municipal de Intervenção no Espaço Público do Município de Vila Nova de Gaia, publicado no Diário da República, 2.ª Série, n.º 132, de 11 de julho de 2018, Regulamento n.º 421/2018).

CAPÍTULO II

Controlo prévio simplificado

Artigo 16.º

Âmbito

1 - As operações urbanísticas que tenham impacto reduzido podem ser sujeitas a controlo prévio simplificado.

2 - Quando não isentas de controlo prévio, estão sujeitas a controlo prévio simplificado as seguintes operações urbanísticas:

- a) Anexos, telheiros ou alpendres;
- b) Apoios agrícolas e estufas;
- c) Piscinas;
- d) Marquises, alteração de cor e materiais ou dimensão de vãos nas fachadas de edifícios;
- e) Trabalhos de remodelação de terrenos;
- f) Alojamento de animais;
- g) Alteração da cor e materiais da fachada.

3 - Estão igualmente sujeitas a controlo prévio simplificado as alterações a licença de loteamento que visem a inclusão nas suas especificações das obras de edificação identificadas no número anterior, assim como as que versem sobre:

- a) Alturas de vedações;
- b) Obras de escassa relevância urbanística;
- c) Alteração de uso que se demonstre complementar ou compatível com o uso previsto para o lote;
- d) Alterações que se prendam com correções à delimitação dos lotes.

Artigo 17.º

Instrução e Procedimento

1 - O controlo prévio simplificado traduz-se na dispensa de apresentação de documentos instrutórios no âmbito dos procedimentos do RJUE, nos termos dos números seguintes.

2 - Os pedidos apresentados nos termos do presente capítulo devem ser instruídos com:

- a) Requerimento em que conste nome, identificação fiscal e residência ou sede do requerente, correio eletrónico, quando exista, duração prevista e descrição da obra que se pretende executar;

- b) Documento comprovativo da legitimidade do requerente;
- c) Fotografia com enquadramento no local;
- d) Planta de localização e enquadramento à escala 1:5.000;
- e) Peças desenhadas, devidamente cotadas, representativas da obra a edificar, se aplicável;
- f) Termo de responsabilidade do técnico autor do projeto;

3 - Quando o pedido verse sobre edificação de marquises, na aceção do disposto no artigo 39.º do presente Regulamento, o pedido deverá ser instruído com estudo conjunto aprovado em assembleia de condomínio.

4 - Quando o pedido verse sobre a execução de trabalhos de remodelação de terrenos, o mesmo deverá ser instruído com os seguintes elementos:

- a) Memória descritiva;
- b) Declaração da solução de gestão e controlo de transporte de Resíduos de Construção e Demolição;
- c) Plano de trabalhos contemplando a calendarização e estudo elaborado por empresa qualificada para o efeito, demonstrativo de que estão a ser asseguradas os meios e os métodos de garantia de pessoas e bens;
- d) Planta e perfis demonstrativos da proposta final de alteração do relevo natural.

5 - Quando o pedido verse sobre alteração à licença de loteamento, o mesmo deverá ser instruído com os documentos indicados nas a), b), e c) no n.º 2, anexando ainda a seguinte documentação:

- a) Extrato da planta da síntese da operação de loteamento;
- b) Memória descritiva contendo a descrição dos novos parâmetros construtivos associados para o lote a alterar;
- c) Termo de responsabilidade subscrito pelo autor do projeto, quanto ao cumprimento das disposições legais e regulamentares aplicáveis, segundo o regime da qualificação profissional dos técnicos responsáveis pela elaboração e subscrição de projetos;
- d) Sobre o extrato da planta de síntese devem ser assinalados os elementos caracterizadores das obras propostas e as edificações existentes, a representar com grafismos distintos, incluindo caso seja necessário para verificação do cumprimento das regras de edificabilidade definidas no presente regulamento, a representação de perfis caracterizadores dos novos elementos a edificar;
- e) A identificação dos titulares dos lotes constantes do alvará de loteamento, a efetuar nos termos do artigo 7.º do presente Regulamento.

6 - Sempre que se revelem necessários à instrução do procedimento e à apreciação do pedido, podem ser solicitados outros elementos complementares que sejam exigíveis face à legislação em vigor.

7 - A emissão do alvará de licença deve ser requerida com a apresentação dos seguintes elementos:

- a) Termo de responsabilidade do diretor de obra;
- b) Alvará de empreiteiro e respetivos seguros;
- c) Declaração da solução de gestão e controlo de transporte de Resíduos de Construção e Demolição, se aplicável.

CAPÍTULO III

Utilizações do solo

Artigo 18.º

Disposição Geral

1 - A instalação de tenda ou de qualquer estrutura amovível numa parcela é tida como operação urbanística de utilização do solo quando aquela instalação, ou o mero uso do solo, seja feito para fins não exclusivamente agrícolas, pecuários, florestais, mineiros ou de abastecimento público de água.

2 - O pedido deve ser instruído com os seguintes elementos:

- a) Documentos comprovativos da qualidade de titular de qualquer direito que lhe confira a faculdade de realização da operação urbanística;
- b) Planta de localização e enquadramento à escala 1:5.000;
- c) Planta da situação existente, à escala 1:1.000 ou superior, a efetuar com base num levantamento topográfico atualizado, correspondente ao estado e uso atual do terreno e de uma faixa envolvente com dimensão adequada à avaliação da integração da operação na área em que se insere, com indicação dos elementos ou valores naturais e construídos, de servidões administrativas e restrições de utilidade pública, incluindo os solos abrangidos pelos regimes da Reserva Agrícola Nacional e da Reserva Ecológica Nacional e ainda as infraestruturas existentes;
- d) Memória descritiva esclarecendo devidamente a pretensão;
- e) Cópia da notificação da câmara municipal a comunicar a decisão favorável de um pedido de informação prévia, quando esta exista e estiver em vigor;

f) Termo de responsabilidade subscrito pelo autor do projeto quanto ao cumprimento das disposições legais e regulamentares aplicáveis;

g) Planta com a proposta de implantação da pretensão à escala 1:1.000, com a identificação dos afastamentos ao limite da propriedade e/ou outras edificações confinantes.

3 - Em casos devidamente justificados poderão ser dispensados alguns dos elementos identificados no número anterior.

CAPÍTULO IV

Legalização

Artigo 19.º

Âmbito

1 - O procedimento de legalização visa a regularização de todas as operações urbanísticas ilegais compreendidas numa dada parcela.

2 - Quando as operações urbanísticas careçam da realização de obra sujeita a controlo prévio, o procedimento de legalização deverá observar os trâmites dos procedimentos de controlo prévio previstos no RJUE, com as adaptações que se revelem necessárias.

Artigo 20.º

Instrução do Procedimento

1 - A legalização pode ser determinada pelo órgão autárquico com competência para esse efeito, ou pode decorrer de iniciativa do particular.

2 - O pedido de legalização deve ser instruído com todos os documentos e elementos que se demonstrem necessários atendendo à(s) concreta(s) operação(ões) urbanística(s), nos termos do RJUE e respetivas Portarias.

3 - No que concerne aos projetos de especialidade e respetivos termos, poderão ser juntos apenas os que sejam necessários à segurança e saúde públicas, exceto quando o enquadramento factual ou legal exija a junção de outros projetos para além daqueles.

4 - Quando a operação urbanística esteja concluída e não careça da realização de qualquer obra, o pedido deverá ser instruído com os seguintes elementos:

- a) Documento comprovativo da legitimidade do requerente;
- b) Fotografia com enquadramento no local;
- c) Planta de localização e enquadramento à escala 1:5.000;
- d) Projeto de arquitetura com plantas, cortes e alçados;

- e) Termo de responsabilidade do técnico autor do projeto de arquitetura;
- f) Memória Descritiva e Justificativa;
- g) Termo de responsabilidade com identificação do sistema estrutural utilizado e de eventuais patologias da construção, elaborado por técnico com habilitação legal, que garanta os aspetos estruturais, de segurança e salubridade da edificação;
- h) Último recibo da empresa responsável pelo abastecimento de água, ou fotocópia devidamente verificada pelos serviços, ou projeto do sistema de drenagem de águas residuais domésticas e residuais pluviais, e abastecimento de água nomeadamente com indicação do modo de ligação às redes públicas, elaborado e com termo de responsabilidade de técnico com habilitação legal;
- i) Último recibo da empresa responsável pela comercialização de eletricidade, ou fotocópia devidamente verificada pelos serviços, ou projeto de alimentação e distribuição de energia elétrica, elaborado e com termo de responsabilidade de técnico com habilitação legal;
- j) Projeto de segurança contra incêndios ou ficha de segurança contra incêndios em edifícios, quando aplicável;
- k) Certificado de instalação e ou inspeção de meios de elevação mecânicos e identificação da Empresa de Manutenção de Instalação de Elevadores, quando aplicável;
- l) Certificado de inspeção emitido por entidade inspetora da rede de gás, ou comprovativo de abastecimento de gás através da rede pública, quando aplicável;
- m) Termo de responsabilidade da conformidade da obra executada com o projeto apresentado e com as normas legais e regulamentares aplicáveis.

5 - Os pedidos de legalização de operações de loteamento, sem obras de urbanização, devem ser instruídos com os seguintes elementos:

- a) Requerimento em que conste nome, identificação fiscal e residência ou sede do requerente;
- b) Documento comprovativo da legitimidade do requerente;
- c) Fotografia com enquadramento no local;
- d) Planta de localização e enquadramento à escala 1:5.000;
- e) Memória descritiva e justificativa, contendo a descrição os parâmetros construtivos associados para os lotes constituídos (área máxima de implantação, área máxima de construção, área mínima destinada a estacionamento, a cêrcea máxima da construção e a finalidade dos lotes) e o enquadramento da pretensão nos planos municipais e especiais de ordenamento do território existentes;

- f) Ficha Estatística preenchida com os dados referentes à operação urbanística (Operação de Loteamento), utilizando-se o modelo respetivo disponível na secção de requerimentos;
- g) Termo de responsabilidade subscrito pelo autor do projeto, quanto ao cumprimento das disposições legais e regulamentares aplicáveis, segundo o regime da qualificação profissional dos técnicos responsáveis pela elaboração e subscrição de projetos (modelos disponíveis na secção de requerimentos);
- h) Planta de síntese, à escala de 1:1.000 ou superior, elaborada sobre levantamento topográfico atualizado, podendo contar na sua representação apenas o seguinte:
 - i) A delimitação do prédio ou prédios a lotear;
 - ii) A identificação das áreas de cedência ao domínio público ou privado municipal;
 - iii) A identificação dos limites dos lotes e respetiva numeração;
 - iv) Quadro de áreas caracterizador das áreas acima referidas.

6 - Os pedidos de legalização de alterações a licença ou comunicação prévia de operação de loteamento, sem obras de urbanização, devem ser instruídos com os documentos previstos nas alíneas a) a d) e g) do número anterior, e ainda com os seguintes elementos:

- a) Extrato da planta da síntese da operação de loteamento;
- b) Memória descritiva contendo a descrição dos novos parâmetros construtivos associados para o lote a alterar;
- c) Sobre o extrato da planta de síntese devem ser assinalados os elementos caracterizadores das obras propostas e as edificações a legalizar, a representar com grafismos distintos, incluindo caso seja necessário para verificação do cumprimento das regras de edificabilidade definidas no presente regulamento, a representação de perfis caracterizadores dos novos elementos a edificar.
- d) A identificação dos titulares dos lotes constantes do alvará de loteamento, a efetuar nos termos do artigo 7.º do presente Regulamento.

7 - Poderão ser exigidos outros elementos, nomeadamente quando a edificação existente ou a sua utilização assim o justificar, ou existir enquadramento factual ou legal que assim o imponha, podendo ainda ser dispensados documentos ou elementos instrutórios, quando se demostrem desproporcionados relativamente à solução a adotar.

Artigo 21.º

Procedimento e Prazos

1 - O gestor do procedimento será responsável por assegurar, no prazo de 8 dias, o saneamento do pedido apresentado, nos termos do RJUE.

2 - No caso do pedido de legalização não reunir todos elementos necessários para poder ser apreciado, será concedida uma audiência prévia de 30 dias, finda a qual, e mantendo-se os pressupostos de facto e de direito, será iniciado ou retomado o procedimento de reposição da legalidade urbanística nos termos do RJUE.

3 - Quando o requerente não instrua o pedido com as necessárias consultas, pareceres ou autorizações, estas consultas, pareceres e autorizações serão realizados pelo gestor do procedimento, suspendendo-se o procedimento nos termos do RJUE até à receção daqueles ou verificação do decurso do prazo de que as entidades dispõem para este efeito.

4 - Quando o pedido reúna todos os elementos necessários para poder ser apreciado, o procedimento de tutela da legalidade urbanística, quando exista, suspende -se enquanto o pedido é analisado.

5 - A câmara municipal delibera sobre o pedido, no prazo de 30 dias contado a partir:

a) Da data da receção do pedido ou dos elementos solicitados nos termos do n.º 3 do artigo 11.º do RJUE; ou

b) Da data da receção do último dos pareceres, autorizações ou aprovações emitidos pelas entidades exteriores ao município, quando tenha havido lugar a consultas; ou ainda

c) Do termo do prazo para a receção dos pareceres, autorizações ou aprovações, sempre que alguma das entidades consultadas não se pronuncie até essa data.

6 - Tal deliberação poderá ser de:

a) Deferimento do pedido, concedendo-se o prazo de 3 meses para levantamento do alvará de licença de obras ou do alvará de loteamento;

b) Deferimento do pedido, pronunciando-se sobre a necessidade de realização de vistoria para efeitos de emissão de autorização de utilização, concedendo-se o prazo de 3 meses para requerer a emissão do alvará de autorização de utilização;

c) Indeferimento do pedido.

7 - Ao procedimento de legalização serão aplicáveis todas as normas do procedimento de licenciamento ou do procedimento de autorização de utilização, com as necessárias adaptações e consoante se revelem necessárias.

8 - Os atos proferidos ao abrigo deste procedimento caducam nos termos previstos no RJUE.

Artigo 22.º

Legalização Oficiosa

- 1 - Nos casos em que os interessados não promovam as diligências necessárias à legalização voluntária das operações urbanísticas nos termos do RJUE, a câmara municipal pode proceder oficiosamente à legalização, sempre que a ilegalidade resulte da falta de procedimento de controlo prévio necessário, não carecendo de obras de correção ou alteração.
- 2 - O recurso à legalização oficiosa deve ser notificado ao proprietário do imóvel, não podendo ser determinada caso este a ela expressamente se oponha no prazo de 15 dias a contar da notificação.
- 3 - Havendo oposição do proprietário, devem ser ordenadas ou retomadas as medidas de reposição da legalidade urbanística adequadas ao caso concreto, nos termos do RJUE.
- 4 - Pode igualmente ser promovida a legalização oficiosa quando a ilegalidade resulte de ato de controlo prévio que tenha sido declarado nulo ou anulado e a respetiva causa de nulidade ou anulação já não se verifique no momento da legalização, e desde que esta possa ocorrer sem a necessidade de realização de quaisquer obras.
- 5 - No caso referido no número anterior, são aproveitados todos os projetos que instruíram o ato de controlo preventivo anulado ou declarado nulo.
- 6 - À legalização oficiosa são aplicáveis, com as devidas adaptações, as demais normas previstas no presente Regulamento.

Artigo 23.º

Titulação

- 1 - O ato que determina a legalização da operação urbanística deverá ser titulado por alvará, o qual observará uma das seguintes formas:
 - a) O de alvará de autorização de utilização, quando a(s) operação(ões) urbanística(s) careça(m) de ser tituladas por este;
 - b) O de alvará de licença de loteamento, quando a operação urbanística em causa seja um loteamento;
 - c) O de alvará de licença de obras de edificação, nos restantes casos.
- 2 - O alvará deverá respeitar os modelos constantes do anexo II do presente regulamento, devendo ainda especificar, para além dos requisitos legais contidos nas respetivas portarias, o seguinte:
 - a) Que a(s) operação(ões) urbanística(s) foi(ram) sujeita(s) ao procedimento de legalização;
 - b) Qual(is) a(s) operação(ões) urbanística(s) objeto de regularização;

- c) O uso da faculdade concedida pelo n.º 5 do artigo 102.º- A do RJUE, quando aplicável.
- 3 - O alvará emitido na sequência de legalização oficiosa deve referir expressamente que o ato é efetuado sob reserva de direitos de terceiros.

PARTE III

Das regras aplicáveis à urbanização e edificação

TÍTULO I

Disposições gerais

Artigo 24.º

Princípios e regras gerais

1 - Qualquer operação urbanística no Município de Vila Nova de Gaia deverá pautar -se pelos seguintes princípios:

- a) Constituição de uma mais-valia para o tecido urbano envolvente, implicando uma interação harmoniosa entre os novos espaços públicos criados, e entre estes e o tecido urbano consolidado;
- b) Qualificação dos novos espaços públicos, os quais se destinarão, essencialmente, ao convívio urbano em condições de conforto e segurança;
- c) Colmatação de lacunas de equipamento existentes no espaço público, privilegiando a construção de equipamento destinado à satisfação das efetivas necessidades urbanas dos munícipes.

2 - Os novos espaços públicos de lazer, a criar em consequência de uma operação urbanística de edificação, deverão ser equipados com mobiliário urbano que possibilite a respetiva utilização para os fins pretendidos, e pelas diversas faixas etárias.

3 - As construções devem assegurar uma correta integração na envolvente e ter em conta os seguintes requisitos, ao nível da volumetria, linguagem arquitetónica e revestimentos:

- a) Respeitar as características exteriores da envolvente, tanto ao nível volumétrico da própria edificação, como ao nível da densidade de ocupação da parcela e da frente edificada, sempre que não seja prevista em instrumento de planeamento em vigor, uma transformação significativa das mesmas;
- b) Utilizar preferencialmente linguagens arquitetónicas contemporâneas, sem prejuízo do princípio geral de uma correta integração na envolvente, devendo toda e qualquer edificação

ter por base um projeto onde seja patente a utilização de critérios de composição básicos de desenho arquitetónico como equilíbrio, ritmo, harmonia e proporção e a conceção arquitetónica a adotar seja sóbria, não ostensiva e não sobrecarregada de elementos decorativos;

c) Os revestimentos exteriores de qualquer construção existente ou a projetar, dever-se-ão subordinar à utilização de cores que mantenham o equilíbrio cromático do conjunto ou envolvente em que se insere;

d) A instalação de geradores eólicos ou similares, associados a edificação principal, deve pautar-se pela adequada integração na construção de modo a não interferir na composição volumétrica e formal da mesma, bem como não deve prejudicar a envolvente próxima por motivos de localização, escala, dimensão e proporção, salvaguardando o ambiente e a paisagem urbana.

4 - As edificações existentes, ainda que inseridas em operação de loteamento, construídas há 10 anos ou mais, poderão ficar dispensadas do cumprimento das regras constantes da Parte III deste regulamento, desde que se encontre demonstrada a sua data de execução, garantida a sua correta integração urbanística e asseguradas as condições mínimas de salubridade.

Artigo 25.º

Condicionamentos quanto à inserção urbanística

1 - No âmbito de procedimentos urbanísticos, podem ser impostos condicionamentos ao alinhamento, à implantação, à volumetria ou ao aspeto exterior das edificações, à modelação do terreno, à configuração da solução urbanística e das áreas a integrar em espaço público, assim como à percentagem de impermeabilização do solo ou à alteração do coberto vegetal, com vista a garantir uma correta inserção paisagística, ou com fundamento na preservação ou promoção dos valores arqueológicos, patrimoniais e ambientais da área objeto de intervenção.

2 - No âmbito de procedimentos urbanísticos, poderá, ainda, ser exigido que os projetos incorporem medidas de salvaguarda devidamente especificadas destinadas a garantir:

a) A integração visual e paisagística dos empreendimentos, instalações ou atividades em causa, nomeadamente através do condicionamento dos tipos de materiais e da gama de cores a utilizar nas componentes que interfiram com o seu aspeto exterior, e da imposição de criação de cortinas arbóreas e arbustivas dentro do perímetro das parcelas que lhes sejam adstritas;

b) O controlo dos efluentes e de quaisquer outros efeitos nocivos nas condições ambientais;

- c) A segurança de pessoas e bens, quer no interior das áreas adstritas ao empreendimento ou atividade, quer nas áreas da envolvente exterior com que a atividade possa interferir;
- d) A não perturbação ou agravamento das condições de tráfego e a segurança da circulação nas vias públicas de acesso aos empreendimentos ou atividades situadas nas suas proximidades;
- e) A limitação ou compensação de impactos sobre as infraestruturas.

3 - O disposto nos dois números anteriores aplica -se também às operações urbanísticas a levar a efeito em áreas disciplinadas por planos de pormenor, Unidades de Execução ou por operações de loteamento nos aspetos relativos à inserção urbana e paisagística em que sejam omissos, nomeadamente linguagem arquitetónica, tipos de materiais ou gama de cores a utilizar.

Artigo 26.º

Condicionamentos quanto aos alinhamentos

1 - Nas áreas construídas, estruturadas por acessos existentes, sejam arruamentos, estradas ou caminhos municipais, e para os quais não exista definição de alinhamentos, a implantação das edificações deve respeitar o alinhamento dominante do arruamento onde se inserem, salvo por razões de integração urbanística, desde que devidamente fundamentadas.

2 - Quando não exista alinhamento dominante, o alinhamento será definido no respetivo procedimento urbanístico.

TÍTULO II

Trabalhos de remodelação de terrenos

Artigo 27.º

Derrube de árvores

1 - Todas as árvores existentes no concelho em espaço público, consideram-se, por princípio, como a preservar, devendo ser tomadas todas as medidas necessárias que impeçam qualquer tipo de intervenção que prejudique os elementos vegetais, no todo ou em parte, exceto nos casos em que possuam problemas fitossanitários ou indícios de desequilíbrio biomecânico.

2 - Excetuam-se do previsto no número anterior as espécies consideradas infestantes, nos termos do Decreto-Lei n.º 565/99, de 21 de dezembro, com as alterações da Declaração de Retificação n.º 4-E/2000, de 31 de janeiro.

3 - O previsto no número anterior aplica -se às árvores ou maciços arbóreos em espaço privado desde que constem em inventário municipal como espécime ou espécimes a preservar, ou tenham sido classificadas como de interesse público.

4 - Sem prejuízo do disposto na legislação vigente, nomeadamente a relativa à proteção de espécies arbóreas, o abate raso de árvores referidas nos números anteriores apenas é permitido no âmbito de explorações florestais ou nas condições previstas nos n.os 6 e 7.

5 - Após o abate raso em explorações florestais, deve o proprietário proceder à imediata plantação de novos exemplares arbóreos.

6 - Se a realização de operações urbanísticas vier a justificar o derrube de árvores ou de maciços, este procedimento será submetido a licenciamento, tendo em conta que o derrube das mesmas deve ser apenas o estritamente necessário.

7 - O abate poderá ser determinado por razões de segurança de pessoas e bens, de salubridade de edificações vizinhas ou do estado de deterioração comprovado por avaliação de risco das árvores em causa.

Artigo 28.º

Remoção de terras e aterros

1 - As operações de remoção de terras ou de aterros realizadas à margem de outras operações urbanísticas, apenas podem ser permitidas desde que fique devidamente salvaguardada a sua integração com a envolvente.

4 - Na execução de aterros não podem ser utilizados entulhos, que apenas deverão ser depositados em locais especificamente destinados para o efeito.

TÍTULO III

Urbanização

Artigo 29.º

Obras de urbanização

1 - A execução das obras de urbanização é da responsabilidade do promotor e do dono da obra, devendo ser realizadas em cumprimento das normas legais e regulamentares aplicáveis, nomeadamente, Regulamento do Plano Diretor Municipal, Regulamento de Intervenção na Via Pública do Município de Vila Nova de Gaia, e Regulamento de Espaços Verdes do Concelho de Vila Nova de Gaia e de outros em vigor.

2 - Nas operações urbanísticas destinadas a edificações, deve ser assegurada a execução:

- a) Das ligações das infraestruturas dos edifícios às redes públicas;
- b) Das obras de urbanização necessárias no espaço público adjacente, nomeadamente a construção de passeios, baías de estacionamento e alargamentos da faixa de rodagem, quando previstos.

3 - Nas operações urbanísticas destinadas a operações de loteamento, deve ser assegurada a execução:

- a) Das ligações das infraestruturas dos loteamentos às redes públicas;
- b) Das obras de urbanização necessárias no espaço público, nomeadamente, a construção de passeios, baías de estacionamento e faixas de rodagem previstos;
- c) Das infraestruturas subterrâneas necessárias, incluindo todos os ramais para cada uma das parcelas previstas.

Artigo 30.º

Receção de obras de urbanização infraestruturas de eletricidade

Para efeito de receção de obras de urbanização, as infraestruturas de eletricidade só poderão considerar-se em condições de serem recebidas pela câmara, caso o representante da entidade responsável por essa infraestrutura subscreva auto de vistoria favorável ou seja apresentado documento comprovativo de receção das infraestruturas elétricas por aquela entidade.

Artigo 31.º

Delimitação dos lotes

1 - A identificação e a demarcação de lotes resultantes de uma operação de loteamento serão feitas através da colocação de marcos de características perenes, não devendo ser possível a sua remoção manualmente.

2 - Em loteamentos onde não existam obras de urbanização os marcos devem ser colocados em momento anterior ao do levantamento do alvará de loteamento, devendo ser apresentada, com o pedido de emissão do alvará, declaração subscrita pelo titular do processo, ou por quem seja titular de um qualquer direito sobre o prédio objeto da operação de loteamento, onde ateste ter procedido à colocação dos marcos e verificação da sua implantação em conformidade com a operação de loteamento licenciada.

3 - Em loteamentos em que há lugar à execução de obras de urbanização os marcos devem ser colocados em momento anterior à vistoria para receção provisória das obras, devendo ser apresentada, com o pedido de vistoria, declaração subscrita pelo titular do processo, ou por quem seja titular de um qualquer direito sobre o prédio objeto da operação de loteamento, onde ateste ter procedido à colocação dos marcos e verificação da sua implantação em conformidade com a operação de loteamento licenciada.

TÍTULO IV

Edificação

CAPÍTULO I

Disposições gerais

Artigo 32.º

Estufas

1 - As estufas de carácter temporário e sem impermeabilização definitiva do solo, destinando-se exclusivamente à produção agrícola e não à comercialização de produtos, não integram o conceito de operação urbanística.

2 - Integram o conceito de operação urbanística, as estufas cujos materiais construtivos se incorporem no solo com carácter de permanência, nomeadamente provocando a impermeabilização definitiva do solo, ou se destinem à comercialização de produtos.

3 - As estufas devem ser removidas quando deixem de ser utilizadas, ou apresentem sinais de degradação.

Artigo 33.º

Equipamento lúdico e de lazer

1 - Integram o conceito de operação urbanística os equipamentos lúdicos ou de lazer descobertos que correspondam a conjuntos de materiais e estruturas, de carácter permanente, destinados a recreação, bem como quaisquer outras estruturas destinadas a utilização privativa e associadas à edificação principal, que careçam da realização de infraestruturas próprias ou de ligação às existentes.

2 - Não integra o conceito de operação urbanística o equipamento lúdico e de lazer descoberto que não se incorpore no solo com carácter de permanência e que não careça de realização de infraestruturas próprias ou de ligação às existentes.

Artigo 34.º

Edificação na proximidade de linhas de água

- 1 - Na faixa de 10 metros, adjacente às linhas de água e para cada um dos lados, não é permitida a implantação de edificações principais.
- 2 - O disposto no número anterior poderá ser ultrapassado mediante a apresentação de parecer, autorização, licença ou aprovação por parte da entidade competente.

CAPÍTULO II

Disposições especiais

SECÇÃO I

Dos edifícios

Artigo 35.º

Numeração de Polícia

- 1 - A colocação da numeração deverá ocorrer antes da emissão de alvará de autorização de utilização, ou caso exista, antes da realização de vistoria.
- 2 - A numeração dos prédios obedece às seguintes regras:
 - a) As ruas serão medidas longitudinalmente, pela linha do seu eixo, em metros;
 - b) Os prédios são numerados a contar do extremo de cada rua, ou do ponto indicado como origem dela, com a série dos números ímpares pela esquerda e a dos pares pela direita;
 - c) Nos arruamentos com a direção Norte/Sul, ou aproximada, a numeração começará de Norte para Sul e, nos arruamentos com a direção Poente/Nascente, ou aproximada, a numeração começará de Nascente para Poente;
 - d) A cada porta ou portão, será atribuído o número correspondente à medição longitudinal pelo eixo da rua que ficar mais próxima da linha perpendicular obtida a partir do eixo do respetivo vão, de forma a que a numeração corresponda ao comprimento em metros a partir do início da rua, independentemente da existência ou não de edificações ao longo da mesma, desde que se trate de prédio urbano com edificação legal ou utilização do solo devidamente autorizada, ou isenta de autorização;
 - e) Nos edifícios de gaveto, a numeração será a do arruamento principal ou a que os serviços municipais determinarem, caso os arruamentos se revelem de idêntica importância;

- f) Nos becos ou recantos, a numeração será designada pela série dos números inteiros contados no sentido direita/esquerda, a partir da entrada desses arruamentos;
- g) A numeração nos largos e praças será designada pela série dos números inteiros da esquerda para a direita a partir do prédio do gaveto poente do arruamento localizado mais a Sul;
- h) Nos casos de núcleos ou conjuntos habitacionais, em que o acesso seja realizado a partir de espaços privados, poderão os serviços municipais estabelecer uma numeração segundo uma sequência lógica, a partir do acesso principal aos referidos núcleos;
- i) No caso de arruamentos com numeração consolidada, será seguida a lógica da numeração existente.

3 - Os números de polícia terão a altura mínima de 8 cm e a máxima de 15 cm, admitindo -se nos casos dos estabelecimentos comerciais, de prestação de serviços ou industriais e sem prejuízo da fácil identificação dos prédios, outras dimensões que se revelem adequadas e aceites pelos serviços municipais.

4 - Os proprietários ou usufrutuários dos prédios devem conservar em bom estado a numeração, não se admitindo a colocação de nova numeração ou a sua alteração, sem autorização da câmara municipal.

5 - A numeração que não se conforme com as disposições do presente artigo, deverá ser corrigida nos 60 dias posteriores à notificação.

Artigo 36.º

Afastamento entre fachadas de edifícios

1 - Os afastamentos laterais e posteriores das edificações em relação aos limites do prédio deverão garantir igualdade de direito de construção de terrenos adjacentes, que não seja prejudicado o desfogo de prédios existentes e a própria dignificação dos conjuntos em que se venham a integrar.

2 - Sem prejuízo do disposto na legislação em vigor, na ausência de definição em instrumento de planeamento da tipologia edificatória:

- a) O afastamento mínimo entre fachadas fronteiras a espaços públicos ou de utilização pública é fixado em 10,00 m, salvo no caso de alinhamentos preexistentes, quando forem de manter;
- b) Os afastamentos das edificações, quer nelas existam ou não vãos, e o limite de outro lote ou parcela confinante deverá ser igual ou superior a metade da sua altura, com o valor mínimo de 3,00 m;

c) Consideram-se excluídos do âmbito da aplicação da presente regra as coberturas e pisos recuados cuja altura não represente agravamento da relação criada entre a altura do corpo principal da edificação e o afastamento mínimo a respeitar relativamente ao limite de outro lote ou parcela confinante.

3 - Excetuam-se do disposto no n.º 2, sem prejuízo do disposto no Regulamento Geral das Edificações Urbanas:

a) Os casos em que existam nos terrenos confinantes construções com afastamentos inferiores, os quais deverão ser objeto de análise individual de forma a garantir uma continuidade do ritmo do edificado;

b) Os casos de ampliação da profundidade das construções, em que o acréscimo da extensão da ou das fachadas pré-existentes não seja superior a 20 %;

c) Nos casos em que a edificação proposta não tenha mais de um piso acima do solo e se implante no limite do terreno, a empena não poderá ter uma altura total superior a 4,00 m, contada a partir da cota natural do terreno adjacente, sem prejuízo de se admitir altura superior quando em casos devidamente justificados não haja prejuízo do ponto de vista do enquadramento urbanístico, ou a solução surja justificada atendendo à topografia local ou à necessidade de colmatação;

d) Os casos em que seja comprovado que o cumprimento de tal afastamento coloca em causa o adequado aproveitamento urbanístico do terreno, com base em proposta de edificação que observe os demais critérios previstos no Regulamento do Plano Diretor Municipal e que constitua uma mais-valia para o tecido urbano adjacente, nomeadamente pela qualificação do espaço público e ao nível da integração formal, funcional e paisagística;

e) Os casos em que o cumprimento dos afastamentos descritos seja desproporcionado face à mais-valia urbanística resultante e desde que seja comprovado que a adoção de afastamentos inferiores não inviabiliza o cumprimento dos princípios gerais descritos no n.º 1.

4 - Admite-se a edificação com três frentes, bem como com duas frentes a toda a largura do prédio, desde que sejam permitidas em instrumento de planeamento, não sendo possível a criação, nos edifícios principais, de empenas insuscetíveis de virem a ser colmatadas.

5 - Com vista a salvaguardar a possibilidade de construção em terrenos de frentes restritas, a câmara municipal reserva-se o direito de só aprovar implantações de edifícios que ofereçam empena a futuras construções vizinhas, quando o terreno adjacente onde estas se venham a implantar, apresentar uma frente com dimensão igual ou inferior a 8 metros, e não seja passível de permitir um aproveitamento adequado em termos de ocupação futura.

Artigo 37.º

Empenas laterais

1 - As empenas de edifícios ou parte delas que não se encontrem colmatadas, devem ser objeto de tratamento estético consonante com o das fachadas, nomeadamente no que se refere a materiais de revestimento.

2 - O disposto no número anterior aplica-se quer as empenas referidas se devam à diferenciação de cêrcea ou alinhamento com os edifícios contíguos quer resultem de não existirem nas parcelas contíguas edificações que a elas encostem.

3 - Se for iniciada edificação na parcela contígua à empena em causa que com esta venha a ter contacto, será dispensado o cumprimento do disposto no n.º 1 no que se refere à parte da empena que vier a constituir superfície de contacto com o novo edifício.

4 - As medidas de tratamento das empenas devem também prever, quando necessário:

- a) A reparação das patologias patentes e adoção das necessárias medidas de correção e prevenção;
- b) A utilização de materiais de revestimento que garantam solidez e durabilidade, especialmente quando se encontrem em espaços de fácil acesso;
- c) A recondução de cabos e outros elementos dissonantes;
- d) A supressão de todos os elementos obsoletos da empena.

5 - É permitido o tratamento da empena através de intervenções pictóricas ou arquitetónicas, com o objetivo de a harmonizar com a paisagem urbana e com a arquitetura do próprio edifício.

Artigo 38.º

Saliências, corpos balançados e varandas

1 - Nas fachadas dos edifícios contíguos a espaço público, não é permitida a utilização do espaço aéreo público por corpos balançados utilizáveis, nomeadamente compartimentos ou partes de compartimentos, saliências e varandas.

2 - Excetuam-se do número anterior os edifícios localizados em área urbana consolidada ou em consolidação, onde predominantemente existam saliências, corpos balançados e varandas projetados sobre o espaço público, desde que daí não resulte prejuízo para o espaço público e sejam respeitadas as características e traços arquitetónicos da envolvente, nomeadamente quanto à dimensão da profundidade e extensão do balanço.

Artigo 39.º

Marquises

1 - É permitido o encerramento de varandas mediante a realização de obras de alteração de fachada ou construção de marquises em qualquer fachada de um edifício, terraços e pátios, ainda que envolvam a realização de obras de ampliação.

2 - Estas construções devem respeitar a linha estética do respetivo edifício e enquadrar-se nas características deste e da sua envolvente, devendo ser feito uso preferencial dos materiais utilizados no edifício, ou o mais aproximado a estes possíveis.

Artigo 40.º

Áreas comuns em edifícios

1 - Nos edifícios ou conjunto de edifícios passíveis de se virem a constituir em regime condominial ou através de propriedade horizontal, deve existir um compartimento destinado a arrecadação de material de limpeza do espaço comum, com acesso a partir do mesmo, dotado de um ponto de luz, água, recolha e encaminhamento para o coletor de águas residuais domésticas.

2 - A largura livre do átrio de entrada no edifício será, no mínimo, de 2,40 m.

3 - A largura do acesso à garagem deve ser, preferencialmente, de 5,00 m.

Artigo 41.º

Acessos pedonais

1 - Os edifícios de habitação coletiva, comércio, serviços e atividades empresariais deverão encontrar-se dotados de rampas de acesso que liguem o espaço exterior às comunicações verticais que obedeçam às exigências legais.

2 - A instalação no espaço público, de rampas ou degraus de acesso às edificações existentes apenas será permitida quando não haja alternativa técnica viável e desde que não comprometa a circulação pública.

3 - Nas novas edificações destinadas a usos mistos com habitação, as frações destinadas ao uso habitacional não poderão dispor de acesso ao exterior comum ao das restantes funções.

Artigo 42.º

Anexos e construções secundárias

- 1 - Os anexos e construções secundárias não podem afetar a estética e as condições de salubridade e insolação dos edifícios, sendo obrigatória uma solução arquitetónica e de implantação que minimize o impacto sobre os prédios confrontantes ou sobre o espaço público.
- 2 - As empenas devem ter um tratamento adequado, nos termos do artigo 37.º do presente Regulamento.
- 3 - Em solo urbano, a área total de anexos destinados a alojamento de animais não pode exceder uma área de edificação de 15 m², sem prejuízo de legislação especial aplicável.
- 4 - A totalidade da área de implantação de anexos e construções secundárias não poderá ultrapassar a área de implantação da construção principal.
- 5 - Os anexos e construções secundárias só poderão ser constituídos por um piso acima do solo e não serão admissíveis caves.

Artigo 43.º

Logradouro dos edifícios

- 1 - A câmara municipal pode, oficiosamente ou a requerimento de qualquer interessado, determinar a limpeza dos logradouros e espaços verdes privados para assegurar o bom aspeto, condições de salubridade e de segurança de pessoas.
- 2 - O logradouro dos edifícios deve conter uma área permeável preferencialmente ocupada com coberto vegetal.
- 3 - A utilização do logradouro, para exposição de produtos ou como complemento de atividade económica exercida no edifício, não pode:
 - a) Provocar obstrução de perspetivas panorâmicas;
 - b) Produzir um impacto negativo nos lugares ou na paisagem;
 - c) Interferir no equilíbrio arquitetónico dos edifícios e espaços públicos envolventes;
 - d) Prejudicar condições de salubridade e segurança.
- 4 - O disposto nos números anteriores aplica-se igualmente para as situações de exposição de produtos em parcelas que não constituam logradouros de edifícios e para a ocupação de parcelas com elementos que se incorporem no solo com carácter provisório.
- 5 - Cessada que seja a utilização de logradouro para a exposição de produtos, ou como complemento da atividade económica exercida no edifício, deverá ser assegurada a remoção dos materiais expostos.

Artigo 44.º

Vedações

1 - As vedações confinantes com vias públicas:

- a) Não poderão ter, em qualquer dos seus pontos, altura superior a 1,80 m, relativamente ao espaço público adjacente, podendo elevar-se acima dessa altura apenas com sebes vivas;
- b) Em conjuntos urbanos consolidados ou em consolidação, onde seja possível identificar uma dominância nas alturas das vedações, essa dimensão prevalece sobre a referida na alínea a);
- c) Em troços de arruamento com pendente, poderão ser admitidas dimensões diferentes desde que devidamente articuladas com a edificação e as pré existências;
- d) Em caso de necessidade de vedação de prédio único entre dois prédios já vedados, a vedação a executar deve garantir a continuidade das alturas das vedações contíguas e promover a sua articulação;
- e) Quando se destinem a vedar terreno de cota superior à do arruamento, será admitido, por motivos de segurança, a construção de vedação com uma altura máxima de 0,90 m contada da cota de natural de terreno, não se considerando qualquer aterro.

2 - As vedações não confinantes com vias públicas:

- a) Não podem exceder 2,50 m de altura, a contar da cota natural dos terrenos, podendo ser completadas acima daquela altura com sebes vivas;
- b) No caso de a vedação separar terrenos com cotas diferentes, aquela altura será medida a partir da cota natural mais baixa;
- c) A câmara municipal reserva-se o direito de impor a colmatação de vedações existentes, independentemente da sua altura, desde que por motivos de enquadramento formal, estético ou paisagístico, devidamente justificados;
- d) No troço de vedação entre a vedação frontal e o alinhamento do edifício devem ser previstas soluções que sejam funcional e esteticamente integradas no conjunto edificado existente ou a construir;
- e) Quando se destinem a vedar terreno de cota superior à do contíguo, será admitido, por motivos de segurança, a construção de vedação com uma altura máxima de 0,90 m contada da cota de natural de terreno, não se considerando qualquer aterro.

3 - No caso de unidades industriais e de armazenagem, as vedações poderão elevar-se acima das alturas indicadas nos n.ºs 1 e 2 do presente artigo apenas em rede ou grade, desde que devidamente articuladas com a envolvente, não podendo exceder a altura máxima de 2,50 m na vedação frontal e 3,50 m nas restantes.

4 - Em casos de áreas ou conjuntos existentes com características de reconhecida qualidade urbanística ou arquitetónica, ou ainda por motivos topográficos, formais ou funcionais devidamente justificados, qualquer que seja a zona do Concelho em que se situem, poderão ser aceites outras soluções.

5 - A localização de terminais de infraestruturas, designadamente, contadores de energia elétrica, abastecimento de águas, de gás ou outros, bem como caixa de correio e números de polícia, deverá ser coordenada em projeto e tanto quanto possível constituir um conjunto cuja composição geométrica seja coerente com a imagem geral da vedação.

6 - Quando a construção de vedação implique recuos, por força dos alinhamentos a cumprir, deverá ser assegurado o tratamento do terreno restante, localizado entre a vedação edificada e o espaço público existente, de acordo com as condições a estabelecer pelo município.

7 - As obras a realizar no espaço público, desde que não impliquem qualquer intervenção nas infraestruturas de abastecimento público, podem ser objeto do procedimento simplificado previsto no presente Regulamento.

SECÇÃO II

Infraestruturas nos edifícios

Artigo 45.º

Regra geral

- 1 - As redes e correspondentes equipamentos referentes a infraestruturas de telecomunicações, de energia ou outras, necessárias na execução de operações urbanísticas, ou ainda nas promovidas pelas entidades concessionárias das explorações, devem ser enterradas, exceto quando comprovada a impossibilidade técnica de execução.
- 2 - A instalação de infraestruturas no exterior dos edifícios deve realizar-se preferencialmente nas coberturas ou em fachadas não voltadas ao espaço público e apenas é permitida se salvaguardar as questões de carácter estético no tocante à sua integração na composição arquitetónica do edifício.
- 3 - Os terminais ou dispositivos aparentes das redes de infraestruturas devem estar perfeitamente coordenados e integrados no projeto de arranjos exteriores.
- 4 - O projeto de abastecimento de água deve contemplar as redes de rega e combate a incêndios, quando aplicáveis.

Artigo 46.º

Infraestruturas de telecomunicações próprias dos edifícios

- 1 - Em todos os edifícios construídos de raiz ou nas intervenções que impliquem reforma profunda de edifícios existentes, deve ser reservado um espaço para a instalação e conexão das possíveis infraestruturas de telecomunicações.
- 2 - Não é permitida a instalação de infraestruturas de telecomunicações nos vãos, varandas, fachadas e paramentos do perímetro dos edifícios, exceto quando seja possível ocultá-las através de elementos construtivos permanentes e devidamente autorizados, de modo a que não sejam visíveis a partir da via pública.
- 3 - Quando as infraestruturas sejam instaladas na cobertura dos edifícios deve ser escolhido o sítio que melhor as oculte, desde que tal não prejudique o seu bom funcionamento, devendo nestes casos a solução a adotar ser devidamente fundamentada.
- 4 - As infraestruturas de telecomunicações, quando visíveis da via pública, devem ser de cor neutra e não podem incorporar legendas ou anagramas de carácter publicitário.

5 - Quando se preveja a instalação de uma antena em edifício com mais de duas frações, a mesma deve ser coletiva, devendo adotar-se as medidas necessárias para que aquela possa ser utilizada por qualquer fração.

6 - As linhas e cabos necessários ao funcionamento dos sistemas não podem ser visíveis a partir da via pública.

7 - As antenas de comunicação de carácter oficial, nomeadamente as dos serviços de utilidade pública e defesa, encontram-se igualmente sujeitas às normas constantes do artigo 45.º, sem prejuízo das respetivas especificidades.

Artigo 47.º

Outras infraestruturas próprias dos edifícios

1 - As águas pluviais provenientes das coberturas, varandas e terraços dos edifícios devem:

- a) No caso de não existir passeio, ser recolhidas em algerozes ou caleiras e canalizadas em tubagens adequadas, até 0,10 m do solo;
- b) Existindo passeio, ser conduzidas em tubagens enterradas até à berma do arruamento ou ao coletor de águas pluviais.

2 - Na colocação de painéis solares e de unidades exteriores de climatização deve ser garantida a sua adequada integração na arquitetura do edifício.

Artigo 48.º

Instalação de infraestruturas de suporte das estações de radiocomunicações

1 - Sem prejuízo de outras disposições contidas em legislação especial, na instalação de infraestruturas de suporte das estações de radiocomunicações, devem ser observadas as seguintes condições:

- a) Utilizar postes tubulares metálicos em detrimento de estruturas treliçadas, sempre que tecnicamente possível, visando minimizar os impactos visuais;
- b) Recorrer a uma infraestrutura de suporte de estação de radiocomunicações que seja partilhável por qualquer operador;
- c) Eleger a localização que melhor oculte a sua visibilidade a partir do espaço público ou coletivo, devendo garantir a dissimulação dos equipamentos de radiocomunicações;
- d) Garantir o tratamento paisagístico dos respetivos espaços adjacentes.

2 - Quando instaladas em edificações, deve ser:

a) Garantido o afastamento máximo dos planos de fachada, de forma a minimizar a sua visibilidade a partir do espaço público ou coletivo;

b) Promovida a integração na composição arquitetónica do edifício.

3 - Na situação do número anterior só é permitida a instalação de infraestruturas de suporte de estações de radiocomunicações nas fachadas de edificações, nas situações em que seja possível ocultá-las através de elementos construtivos permanentes, de modo a que não sejam visíveis a partir do espaço público ou coletivo.

4 - Na infraestrutura de suporte das estações de radiocomunicações deve constar identificação do nome da operadora, endereço, contacto telefónico e nome do responsável técnico.

TÍTULO V

Utilização

Artigo 49.º

Compatibilidade de usos e atividades

1 - Sem prejuízo da existência de direitos adquiridos, a viabilização de qualquer atividade ou instalação abrangida nos usos compatíveis ou complementares com o uso previsto no respetivo alvará de autorização de utilização, alvará de loteamento, ou com o uso dominante do solo, só pode ocorrer quando for considerado que de tal viabilização não decorrem riscos para a segurança de pessoas e bens, nem prejuízos ou inconvenientes de ordem funcional, ambiental ou paisagística.

2 - Consideram -se, em geral, como incompatíveis, os usos (dominantes, complementares e compatíveis) que:

a) Dêem lugar a ruídos, fumos, resíduos ou de forma geral prejudiquem as condições de salubridade;

b) Perturbem as condições de trânsito e de estacionamento, nomeadamente com operações de carga e descarga que prejudiquem as condições de utilização da via pública ou com inoportável trânsito de veículos;

c) Apresentem riscos de toxicidade, incêndio e explosão.

d) Provoquem prejuízos ou inconvenientes de ordem funcional, ambiental ou paisagística que não possam ser evitados ou eficazmente minimizado;

e) Coloquem em causa a segurança de pessoas e de bens;

f) Violem plano municipal de ordenamento do território, plano especial de ordenamento do território, medidas preventivas, área de desenvolvimento urbano prioritário, área de construção prioritária, servidão administrativa, restrição de utilidade pública ou quaisquer outras normas legais e regulamentares aplicáveis.

TÍTULO VI

Operações urbanísticas de impacte relevante e loteamentos

Artigo 50.º

Operações urbanísticas de impacte relevante

1 - Para efeitos de aplicação do n.º 5 do artigo 44.º do RJUE, considera-se gerador de impacte relevante:

- a) Todo e qualquer edifício com uso maioritário destinado a habitação com mais de 20 fogos;
- b) Toda e qualquer construção com uso maioritário destinado a comércio ou serviços com área de construção superior a 6.000 m², excluindo as áreas destinadas a estacionamento automóvel;
- c) Toda e qualquer construção com uso maioritário destinado a indústria ou armazenagem, com área de construção superior a 10.000 m², excluindo as áreas destinadas a estacionamento automóvel;
- d) Toda e qualquer construção que disponha de mais de duas caixas de escadas de acesso comum a frações ou unidades independentes;
- e) Toda e qualquer construção que disponha de mais de duas unidades de ocupação com acesso direto do espaço exterior e área de construção superior a 500m², excluindo as destinadas a comércio, serviços e indústria em edifícios multifamiliares. O espaço exterior aqui designado deve ser entendido como logradouro comum ou espaço exterior do domínio público;
- f) Postos de abastecimentos de combustíveis, isolados ou integrados em operações urbanísticas mais abrangentes.

2 - As obras de ampliação de edificações já existentes e licenciadas antes da entrada em vigor do presente Regulamento devem ser consideradas como de impacte relevante, desde que resulte da totalidade da edificação (existente e a ampliar) a determinação da ocorrência das condições descritas no presente artigo, devendo ser asseguradas as cedências para as áreas de apoio coletivo, sobre as áreas a ampliar.

Artigo 51.º

Áreas de apoio coletivo (espaços verdes e de utilização coletiva, infraestruturas viárias e equipamentos)

Os projetos de loteamentos, os pedidos de licenciamento ou comunicação prévia de operações urbanísticas de impacto relevante, conforme o disposto no artigo 50.º do presente Regulamento, e pedidos de licenciamento ou de autorização de reparcelamento de propriedade destinados à constituição de lotes ou de parcelas para urbanização, devem ser dotados de áreas de apoio coletivo (Aac), destinadas à implantação de infraestruturas viárias, espaços verdes e de utilização coletiva e equipamentos.

Artigo 52.º

Cedências e previsão de áreas de apoio coletivo

1 - Os interessados na realização de operações de loteamento urbano cedem gratuitamente ao Município, as áreas de apoio coletivo que, de acordo com o Plano Diretor Municipal em vigor e licença ou comunicação prévia de loteamento, devam integrar o domínio municipal.

2 - A integração no domínio municipal das parcelas de terreno e infraestruturas mencionadas no número anterior far-se-á automaticamente com a emissão do alvará, ou mediante celebração de escritura nos casos sujeitos a comunicação prévia.

3 - Para efeitos do cumprimento de dotação mínima das áreas destinadas à implantação de infraestruturas viárias, espaços verdes e de utilização coletiva e equipamentos, para além das áreas de cedência ao domínio municipal, poderão ainda ser contabilizadas as áreas de natureza privada a afetar aos mesmos fins de apoio coletivo, de acordo com o disposto no n.º 2 e n.º 3 do Artigo 144.º do Regulamento do Plano Diretor Municipal.

4 - O disposto nos números anteriores é ainda aplicável, com as devidas adaptações, aos pedidos de licenciamento ou de comunicação prévia de obras de edificação, desde que estas sejam classificadas como de impacto urbanístico relevante, conforme descrito no artigo 50.º deste Regulamento, bem como ao licenciamento ou autorização de reparcelamento de propriedade destinado à constituição de lotes ou de parcelas para urbanização.

5 - Nos casos descritos no número anterior, a integração no domínio municipal das parcelas de terreno e infraestruturas far-se-á mediante celebração de escritura, exceto quando tal já tenha ocorrido mediante escritura de constituição de propriedade horizontal.

6 - Nos pedidos de alteração a licença de loteamento ou comunicação prévia de loteamento, só há lugar a novas cedências quando aqueles pedidos visem um aumento da área de construção ou aumento da área do lote, por incorporação de prédio distinto, do alvará ou comunicação prévia do loteamento inicial, ou sucessivas alterações.

Artigo 53.º

Dispensa de cedência para o domínio municipal e compensação

1 - Se o prédio em causa já estiver dotado de todas as infraestruturas urbanísticas e ou não se justificar a cedência ou a dotação de áreas de apoio coletivo, a operação urbanística poderá ser total ou parcialmente dispensada, em casos devidamente justificados, nos termos do n.º 1 do Artigo 145.º do Regulamento do Plano Diretor Municipal.

2 - Em caso de dispensa, total ou parcial, da cedência ou dotação de áreas de apoio coletivo, aquela será compensada, quer através do reforço das áreas elegíveis de apoio coletivo de natureza privada, quer através de um pagamento de compensação ao Município em numerário ou espécie, ou ainda através da combinação destas duas modalidades, nos termos do n.º 2 do Artigo 145.º do Regulamento do Plano Diretor Municipal.

3 - No caso de obras de alteração, reconstrução ou de ampliação não superior a 10 % da área total de construção original, em edificações licenciadas antes da entrada em vigor do presente Regulamento e que tenham impacto urbanístico relevante, nos termos definidos no artigo 50.º do presente Regulamento, há a redução em 25 % do pagamento da compensação ao Município em numerário, desde que, cumulativamente:

- a) O prédio em causa reúna as condições descritas no n.º 1;
- b) As obras a realizar e a introdução de uma nova utilização principal não constituam agravamento ou afetação negativa sobre a envolvente, quer do ponto de vista paisagístico, quer funcional.

4 - A compensação poderá ser paga em espécie através da cedência de lotes, prédios urbanos, edificações ou prédios rústicos, nos termos do artigo 127.º do presente Regulamento.

5 - A câmara municipal poderá optar pela compensação em numerário, nos termos do artigo 126.º do presente Regulamento.

TÍTULO VII

Demolição

Artigo 54.º

Demolição de edifícios

1 - A demolição de um edifício existente como operação urbanística autónoma, independente da definição e prévia viabilização de um novo uso ou ocupação a dar ao local, só pode ser autorizada em qualquer das seguintes situações, confirmada por prévia vistoria efetuada pelos serviços municipais competentes:

- a) A sua manutenção colocar em risco a segurança de pessoas e bens ou a salubridade dos locais;
- b) Constituir uma intrusão arquitetónica, urbanística ou paisagística desqualificadora da imagem do conjunto urbano ou do local onde se insere;
- c) Manifesta degradação do seu estado de conservação, e desde que se considere que a sua recuperação não é tecnicamente possível ou economicamente viável;
- d) Tratar-se de instalações industriais e ou de armazenagem, abandonadas ou obsoletas, sem prejuízo de poderem ser impostas a salvaguarda e manutenção de eventuais valores de arqueologia industrial;
- e) Tratar-se de edifícios a que o município não reconheça interesse ou cuja manutenção considere inconveniente.

2 - Fora das situações referidas no número anterior, só é permitida a demolição de um edifício existente concomitantemente com ou após o licenciamento ou admissão de comunicação prévia, nos termos da legislação aplicável, da construção de um novo edifício para o local ou de uma qualquer outra forma de ocupação do mesmo espaço.

3 - O disposto nos números anteriores não derroga quaisquer condicionamentos à demolição ou modificação de edificações abrangidas por medidas legais ou regulamentares de salvaguarda do património edificado, incluindo as estabelecidas no presente Plano.

PARTE IV
Da execução e fiscalização

TÍTULO I
Execução de obras

Artigo 55.º

Informação sobre a execução dos trabalhos

1 - Nas obras sujeitas a controlo prévio, no âmbito do RJUE, deve o diretor de fiscalização ou o diretor de obra, com a antecedência mínima de 48 horas, comunicar aos serviços de fiscalização, as datas em que se vão realizar as seguintes fases de obra:

- a) Início de obra, nomeadamente montagem de estaleiro e início de terraplenagens;
- b) Betonagem de fundações da construção principal e ou construção de anexos e de vedações;
- c) Betonagem da laje de piso de Rés-do-chão;
- d) Conclusão de estrutura;
- e) Início das obras no domínio público;
- f) Conclusão da obra.

2 - Nas obras isentas de controlo prévio deve, o titular de qualquer direito que lhe permita realizar a obra, comunicar a realização da mesma com uma antecedência de 5 dias.

3 - A realização de operações urbanísticas em cumprimento de ordem proferida pela câmara municipal, ao abrigo das competências que lhe estão cometidas no âmbito da conservação dos edifícios, deve ser precedida de comunicação pelo promotor da data de início dos trabalhos da identificação do empreiteiro responsável pela execução da obra apresentando o respetivo alvará, bem como do diretor técnico da obra.

Artigo 56.º

Trabalhos de demolição

1 - Sempre que a demolição torne aparentes, total ou parcialmente, as paredes das empenas dos prédios confinantes, o dono de obra fica obrigado a garantir as condições de habitabilidade das construções contíguas, do ponto de vista da estanqueidade à água e dos isolamentos térmico e acústico.

2 - As soluções devem atender aos seguintes aspetos:

- a) As situações preexistentes de exposição dos edifícios adjacentes;

b) O facto de as paredes em questão poderem ficar, no futuro, parcial ou totalmente protegidas pelo novo edifício.

3 - Nos casos em que à demolição não suceda de imediato a construção do edifício de proteção da ou das empenas adjacentes, ou sempre que o faseamento das obras preveja a realização prévia de outros trabalhos, nomeadamente, de escavação e ou contenção periférica, o dono da obra, em cumprimento do n.º 4 do presente artigo, deve conferir à empena características de estanqueidade e de isolamento idênticas à de uma parede exterior.

4 - Na sequência da demolição deverá o dono da obra assegurar a remoção dos resíduos que resultem da demolição e a vedação adequada do terreno com respeito pelas normas aplicáveis.

Artigo 57.º

Movimentação de terras

1 - Não é permitido o depósito no interior do estaleiro das terras provenientes dos trabalhos de escavação, excetuando aquelas a utilizar na modelação do terreno prevista na operação urbanística, cujo espalhamento deverá ser efetuado em simultâneo.

2 - A remoção, transporte e destino final de terras provenientes de obras deverá dar cumprimento às disposições relevantes do Regulamento Municipal de Resíduos Sólidos de Vila Nova de Gaia e da legislação aplicável, observando, ainda, as seguintes condições:

a) Sempre que se verifique a acumulação de terras nos arruamentos adjacentes ao estaleiro, resultantes da operação de transporte, o empreiteiro responsável deverá proceder à limpeza do arruamento, com recurso a lavagem, quando tal se mostre necessário;

b) Deverá proceder-se à rega das superfícies suscetíveis de provocar o empoeiramento da envolvente.

Artigo 58.º

Colocação de andaimes

1 - A instalação de andaimes obriga ao seu revestimento vertical, a toda a altura, pelo lado de fora e nas cabeceiras, com telas ou redes de malha fina, ou outro material a submeter à aceitação da fiscalização, de forma a garantir a segurança na obra e fora dela.

2 - No caso de telas, estas podem ser suporte de mensagem publicitária, quando programada de forma integrada e devidamente licenciada, de acordo com o Regulamento Municipal da Defesa da Paisagem, Publicidade e Ocupação do Espaço Público.

Artigo 59.º

Vedação das obras

1 - É obrigatória a construção de tapumes, constituídos por chapas metálicas pintadas ou lacadas, ou por painéis de madeira pintados em todas as obras, novas construções ou outras que requeiram reparações nas fachadas e nos telhados à face da via pública, podendo a câmara municipal, em casos excecionais e devidamente justificados, aceitar outras soluções.

2 - Os elementos de delimitação das obras para além de terem de respeitar as normas vigentes em matéria de acessibilidade, segurança e barreiras arquitetónicas, devem:

- a) Ser homogéneos e ter uma altura máxima constante de 2,50 m, exceto nas ruas com pendente, nas quais serão permitidos escalonamentos até uma altura máxima de 3,00 m;
- b) Ser dotadas de sinalização noturna e ter as portas de acesso a abrir para dentro.

3 - As máquinas, amassadouros e depósitos de entulhos ficarão no interior da área delimitada pelos tapumes.

Artigo 60.º

Condutas de descarga de entulhos

Sempre que existam entulhos que tenham que ser lançados em altura, os mesmos devem ser vazados através de conduta fechada e recebidos em recipientes fechados.

TÍTULO II

Ocupação e utilização do espaço público por motivo de obras

Artigo 61.º

Ocupação do espaço público

No solo, subsolo e espaço aéreo integrados no domínio público municipal pode ocorrer utilização ou ocupação, no âmbito das operações urbanísticas de urbanização e edificação, desde que devidamente licenciadas.

Artigo 62.º

Regras gerais sobre utilização ou ocupação do espaço público

A ocupação do espaço público implica a observância das seguintes condições:

- a) Restrição ao estritamente necessário, de forma a não prejudicar o uso público a que os bens se encontram afetos, designadamente o trânsito de veículos e de peões;
- b) Salvaguarda da qualidade estética das instalações e do seu enquadramento assegurando o permanente bom estado de conservação das mesmas;
- c) Instalação de sinalização adequada, sempre que necessário;
- d) Cumprimento de normas de segurança;
- e) Reparação integral dos danos ou prejuízos decorrentes da ocupação e reposição das boas condições de utilização imediatamente após a execução de obras ou decorrido o prazo para esse efeito.

Artigo 63.º

Ocupação de passeios e arruamentos

1 - Quando, na realização de obras, seja necessária a ocupação total do passeio ou ainda de parte da faixa de rodagem, e tal seja viável, serão construídos obrigatoriamente corredores cobertos para peões, com as dimensões mínimas de 1,20 m largura e 2,20 m pé direito, imediatamente confinantes com o tapume e vedados pelo exterior com prumos e corrimão em tubos redondos metálicos, devendo os mesmos prever também a correspondente iluminação noturna.

2 - Sempre que se verificar a necessidade de garantir o acesso de transeuntes ao edifício, deverão prever -se soluções que garantam a segurança e comodidade, designadamente, através da delimitação dos andaimes e colocação de estrado estanque ao nível do primeiro teto.

3 - Sempre que, na sequência da instalação de um tapume, ficar no interior da zona de ocupação qualquer equipamento como boca-de-incêndio, placa de sinalização, entre outros, deverá o responsável pela obra instalar um equipamento equivalente pelo lado de fora do tapume, durante o período de ocupação, e nas condições a indicar pelos serviços municipais correspondentes.

4 - O prazo de ocupação do espaço público, por motivo de obras, não pode exceder o prazo fixado ou indicado para a execução das obras.

5 - O licenciamento da ocupação de espaço público pode ser revogado por razões de interesse público, devendo nesse caso o promotor disponibilizar o espaço público ocupado, no prazo de 5 dias após a notificação, sendo-lhe devolvido o valor das taxas correspondentes ao período não utilizado.

Artigo 64.º

Proteção de árvores e mobiliário urbano

- 1 - As árvores, candeeiros e mobiliário urbano, que se encontrem junto à obra devem ser protegidos com resguardos que impeçam quaisquer danos.
- 2 - A área a proteger em torno das árvores deve corresponder à projeção da copa.
- 3 - A câmara municipal pode determinar a retirada ou a deslocalização do mobiliário urbano, devendo o requerente, a expensas suas, promover a desmontagem e transporte até ao armazém municipal ou o seu reposicionamento, bem como a sua recolocação após a conclusão da obra.

Artigo 65.º

Cargas e descargas na via pública

- 1 - A ocupação da via pública com cargas e descargas de materiais, autobetoneiras e equipamento de bombagem de betão apenas é permitida nas seguintes condições:
 - a) Durante as horas de menor intensidade de tráfego, por período estritamente necessário à execução dos trabalhos;
 - b) Com colocação de sinalização adequada, a uma distância mínima de 5,00 m em relação ao veículo estacionado.
- 2 - Sempre que se verifiquem transtornos do trânsito, o dono da obra deve recorrer às autoridades policiais para assegurarem a sua disciplina.
- 3 - Imediatamente após os trabalhos referidos nos números anteriores, é obrigatória a limpeza da via pública, com especial incidência nos sumidouros, sarjetas e tampas de caixas de visita.

Artigo 66.º

Contentores para depósito de materiais e recolha de entulhos

- 1 - É permitida a recolha de entulhos em contentores metálicos, os quais devem ser removidos quando se encontrem cheios ou neles tenha sido depositado qualquer material que possa provocar insalubridade.
- 2 - Os contentores não podem ser instalados em local que afete a normal circulação de peões e veículos, com exceção de casos justificados e desde que sejam adotadas as medidas previstas nesta Parte.

TÍTULO III

Garantias

Artigo 67.º

Disposições gerais

1 - As cauções previstas no RJUE e no presente Regulamento, podem ser prestadas mediante garantia bancária autónoma à primeira solicitação, sobre bens imóveis propriedade do requerente, depósito em dinheiro ou seguro-caução.

2 - O depósito em dinheiro será efetuado em Portugal, em qualquer instituição de crédito, à ordem da câmara municipal de Vila Nova de Gaia, devendo ser especificado o fim a que se destina.

3 - Se o interessado prestar a caução mediante garantia bancária, deve apresentar um documento pelo qual um estabelecimento bancário legalmente autorizado assegure, até ao limite do valor da caução, o imediato pagamento de quaisquer importâncias exigidas pela câmara municipal em virtude de esta promover a realização das obras ou trabalhos por conta do interessado nos termos previstos na lei.

4 - Tratando-se de seguro-caução, o interessado deve apresentar apólice pela qual uma entidade legalmente autorizada a realizar esse seguro assuma, até ao limite do valor da caução, o encargo de satisfazer de imediato quaisquer importâncias exigidas pela câmara municipal em virtude de esta promover a realização das obras ou trabalhos por conta do interessado nos termos previstos na lei.

5 - Das condições da garantia bancária ou da apólice de seguro-caução não pode, em caso algum, resultar uma diminuição das garantias da câmara municipal nos moldes em que são asseguradas pelas outras formas admitidas de prestação da caução, ainda que não tenha sido pago o respetivo prémio ou comissões.

6 - Todas as despesas que decorram da prestação de cauções são da responsabilidade do interessado.

Artigo 68.º

Obras de urbanização

1 - Quando a caução destinada a garantir a boa e regular execução das obras de urbanização for prestada por garantia bancária ou por seguro-caução deve ser respeitado o modelo constante no anexo III ao presente Regulamento.

2 - Caso o interessado pretenda prestar a caução mediante hipoteca sobre prédios resultantes da operação de loteamento, as obras de urbanização só podem iniciar-se depois de a mesma estar registada na competente Conservatória do Registo Predial, sob pena de ser ordenado o embargo das obras nos termos da legislação em vigor.

3 - No caso previsto no número anterior os prédios resultantes da operação de loteamento, nomeadamente os lotes constituídos ou eventuais áreas sobrantes, só podem ser alienadas ou oneradas depois de efetuado o registo de hipoteca, o que expressamente se especificará no alvará de loteamento.

4 - No caso de as obras de urbanização incluírem trabalhos em vias pavimentadas existentes, a reposição desses pavimentos deve ser garantida através da caução para as obras de urbanização.

Artigo 69.º

Licença parcial

1 - Quando a caução, prevista no RJUE, no caso de emissão de licença parcial para construção da estrutura, para assegurar os custos da demolição da estrutura até ao piso de menor cota, for prestada por garantia bancária ou por seguro -caução deve ser respeitado o modelo constante no anexo III do presente Regulamento.

2 - A caução referida no número anterior deve ser prestada antes da emissão do alvará de licença parcial e apenas pode ser libertada após a emissão do alvará de licença de construção definitivo.

3 - A caução referida no número anterior deverá ser apresentada com o respetivo pedido e será calculada nos termos seguintes:

valor da caução = $a \times v \times C + \text{IVA à taxa em vigor}$, em que:

a = 0,05 para obras de demolição e 0,02 para obras de escavação e contenção periférica;

v (m³) = volume total da construção a demolir acima e abaixo da cota de soleira e ou volume de escavação;

C (€) = valor máximo do custo para habitação corrente, publicado anualmente pela FEPICOP - Federação Portuguesa da Indústria da Construção e Obras Públicas, nos termos do Decreto-Lei n.º 12/2004, de 9 de janeiro, para efeitos de verificação das estimativas orçamentais dos projetos de construção.

Artigo 70.º

Demolição, escavação e contenção periférica

1 - Quando a caução, prevista no RJUE, para reposição do terreno nas condições em que se encontrava antes do início de trabalhos de demolição ou de escavação e contenção periférica, for prestada por garantia bancária ou por seguro-caução deve ser respeitado o modelo constante no anexo III do presente Regulamento.

2 - A caução referida no número anterior deve ser prestada após a câmara ter verificado estarem garantidos os pressupostos para permitir a execução dos trabalhos e apenas pode ser libertada após a emissão do alvará de obras.

3 - A caução referida no número anterior deverá ser apresentada com o respetivo pedido e será calculada nos termos seguintes:

valor da caução = $a \times v \times C + \text{IVA}$ à taxa em vigor, em que:

$a = 0,05$ para obras de demolição e $0,02$ para obras de escavação e contenção periférica;

v (m³) = volume total da construção a demolir acima e abaixo da cota de soleira e ou volume de escavação;

C (€) = valor máximo do custo para habitação corrente, publicado anualmente pela FEPICOP - Federação Portuguesa da Indústria da Construção e Obras Públicas, nos termos do Decreto-Lei n.º 12/2004, de 9 de janeiro, para efeitos de verificação das estimativas orçamentais dos projetos de construção.

Artigo 71.º

Levantamento do estaleiro, limpeza e reparações

1 - Quando a caução, prevista no artigo 86.º do RJUE, para garantia da limpeza da área onde decorreu a obra e reparações de estragos em infraestruturas públicas, for prestada por garantia bancária ou por seguro-caução deve ser respeitado o modelo constante no anexo III do presente Regulamento.

2 - A caução referida no número anterior deve ser prestada antes da emissão da autorização de utilização, quando tenha sido aceite previamente pela câmara a sua apresentação, e apenas pode ser libertada depois de verificada a boa execução dos trabalhos.

Artigo 72.º

Serviços ou operações urbanísticas executadas pela câmara em substituição dos proprietários

- 1 - Quando os proprietários se recusem a executar, no prazo fixado, quaisquer serviços ou operações urbanísticas impostas pela câmara no uso das suas competências e seja esta a executá-los por conta daqueles, o custo efetivo dos trabalhos será acrescido de 20 % para encargos de administração.
- 2 - O custo dos trabalhos, executado nos termos do número anterior, quando não pago voluntariamente, no prazo de 20 dias, a contar da notificação para o efeito, será cobrado judicialmente, servindo de título executivo a certidão passada pelos serviços competentes, comprovativa das despesas efetuadas.
- 3 - Ao custo total acresce o imposto sobre o valor acrescentado à taxa legal, quando devido.

TÍTULO IV

Fiscalização

Artigo 73.º

Fiscalização

- 1 - A fiscalização destina-se a assegurar a conformidade das operações urbanísticas realizadas com as disposições legais e regulamentares aplicáveis e a prevenir os perigos que da sua realização possam resultar para a saúde e segurança das pessoas, independentemente de estarem isentas de controlo prévio ou da sua sujeição a prévio licenciamento, comunicação prévia ou autorização de utilização.
- 2 - A fiscalização não se destina a assegurar o cumprimento de disposições de direito privado, nomeadamente questões reguladas no Código Civil.

PARTE VI

Das taxas

(Revogado pelo Regulamento de Taxas e Outras Receitas do Município de Vila Nova de Gaia, publicado no Diário da República, 2.ª Série, n.º 179, de 18 de setembro de 2019, Regulamento n.º 730/2019).

PARTE VIII

Disposições finais e transitórias

Artigo 128.º

Contraordenações

1 - As infrações ao disposto no presente Regulamento, e desde que não previstas em lei especial, constituem contraordenações previstas e puníveis nos termos legais em vigor.

2 - A competência para determinar a instauração dos processos de contraordenação, para designar o instrutor e para a aplicação das coimas pertence ao presidente da câmara, podendo ser delegada em qualquer dos restantes membros do executivo, nos termos da alínea n) do n.º 2 do artigo 35.º do Regime Jurídico das Autarquias Locais e do n.º 10 do artigo 98.º do RJUE.

Artigo 129.º

Legislação posterior

Todas as referências efetuadas no presente Regulamento a diplomas legislativos, consideram-se efetuadas à legislação posterior à respetiva entrada em vigor, que proceda à revogação e substituição dos mesmos.

Artigo 130.º

Norma transitória

1 - O disposto no presente Regulamento aplica-se aos processos pendentes à data da respetiva entrada em vigor.

2 - Excluem -se do disposto no número anterior as situações em que a aplicação do disposto no presente Regulamento implique a afetação de atos constitutivos de direitos dos particulares.

Artigo 131.º

Norma revogatória

São revogadas as normas de outros Regulamentos municipais que se oponham ou sejam incompatíveis com presente Regulamento, nomeadamente o Regulamento Municipal de Taxas e Compensações Urbanísticas.

Artigo 132.º

Entrada em vigor

O presente Regulamento entra em vigor no dia seguinte à sua publicação no Diário da República.

Nota: Os Anexos II e III deverão ser consultados no texto original do Regulamento Municipal de Urbanização e Edificação, publicado através do Aviso n.º 14978/2015, no *Diário da República*, 2.ª série — N.º 249 — 22 de dezembro de 2015 (<https://dre.pt/application/file/a/72953735>).