

**MUNICÍPIO DE VILA DO CONDE****Aviso n.º 17533/2020**

Sumário: Regulamento Municipal da Urbanização e da Edificação.

Maria Elisa de Carvalho Ferraz, Presidente da Câmara Municipal de Vila do Conde, torna público que, em sessão ordinária da Assembleia Municipal de Vila do Conde, de 29 de setembro de 2020, na sua reunião realizada no dia 8 de outubro de 2020, sob proposta da Câmara Municipal, foi aprovado o Regulamento Municipal da Urbanização e da Edificação, incluindo a respetiva Nota Justificativa, ao abrigo do disposto no artigo 3.º do regime Jurídico da Urbanização e da Edificação (RJUE), aprovado pelo Decreto-Lei n.º 555/99, de 16/12, na sua redação atual e do disposto na alínea g) do número um do artigo 25.º do Regime Jurídico das Autarquias Locais, aprovado pela Lei n.º 75/2013 de 12/09, o qual inicia os seus efeitos jurídicos, no primeiro dia seguinte ao da sua publicação no *Diário da República*, cujo teor se publica em anexo.

O regulamento encontra-se igualmente disponível para consulta no sítio institucional do Município de Vila do Conde em www.cm-viladoconde.pt.

Para constar e não poder ser alegada ignorância, se publica o presente aviso na 2.ª série do *Diário da República*, o qual irá ser afixado nos lugares públicos do costume.

12 de outubro de 2020. — A Presidente da Câmara Municipal, *Elisa Ferraz*, Dr.ª

Regulamento Municipal de Urbanização e Edificação

Nota Justificativa

A entrada em vigor da nova redação do Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação (RJUE) — o Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro — aprovado pelo Decreto-Lei n.º 136/2014, de 9 de setembro, introduziu importantes alterações nos procedimentos de controlo prévio das operações urbanísticas, apostando na sua simplificação, através, designadamente, da delimitação de uma nova configuração para a comunicação prévia e lançando, em simultâneo, um importante desafio aos municípios com a criação da nova figura da legalização. Já para não esquecer as alterações de agosto de 2017 relativas à proteção do património azulejar e outras dispersas que comportam a constante atenção de adaptação municipal, bem como as mais recentes e as de 2019 sobre as regras aplicáveis à intimação para a execução de obras de manutenção, reabilitação ou demolição e sua execução coerciva.

Nessa medida, justifica-se, na presente data, a aprovação de um novo Regulamento Municipal de Urbanização e Edificação (RMUE), conforme previsto no artigo 3.º do RJUE, regulamento que se pretende apresentar como um desenvolvimento e aperfeiçoamento do anterior Regulamento Municipal de Urbanização e de Edificação em vigor no Município de Vila do Conde.

O resultado final é um Regulamento que se encontra sistematizado em V Partes.

Na Parte I integram-se disposições gerais, como a indicação da norma habilitante (que é uma exigência constitucional), a identificação do seu âmbito, e as definições que relevam para a sua aplicação.

Na Parte II regulam-se as questões de ordem procedimental. Não cabendo ao regulamento definir o âmbito dos procedimentos nem a sua tramitação, que decorre da lei, cabe-lhe, no entanto, regular aspetos não menos relevantes destes procedimentos dos quais se realçam, desde logo, os aspetos instrutórios em complemento da lei e das Portarias aplicáveis, sobretudo aqueles que tenham efeitos externos, isto é que vinculem os destinatários do Regulamento e não apenas os serviços municipais. É disso que se trata no Capítulo I referente a elementos instrutórios dos pedidos. Por sua vez, existem alguns trâmites procedimentais que, por não resultarem claros da lei ou por poderem induzir leituras diferenciadas, dificultando a aplicação uniforme do RJUE, devem ser explicitados no regulamento municipal. É a eles que se refere o Capítulo II (trâmites procedimentais). Ainda em matéria de procedimentos, há um conjunto de situações especiais cujo proce-

dimento, por não resultar da lei ou por esta remeter expressamente para regulamento municipal, nele deve ter enquadramento (Capítulo III). Consideram-se, para este efeito, como procedimentos especiais, o procedimento de legalização (Secção I) e o procedimento de instalação de antenas de telecomunicações (Secção II).

Porque o regulamento municipal não deve regular apenas questões de ordem procedimental, devendo também conter disposições materiais e regras relativas à urbanização e edificação que não sejam matéria dos planos, a Parte III contém disposições materiais relativas à Urbanização e à Edificação integrando um Capítulo com disposições gerais (dispersas) — Capítulo I —, um outro com disposições comuns à urbanização e à edificação (Capítulo II), um terceiro com regras da Urbanização (Capítulo III), outro com regras aplicáveis às demais operações urbanísticas (Capítulo IV).

Integra, ainda, a presente proposta uma Parte (IV) que inclui regras práticas sobre a execução de obra. Segue-se a Parte V que inclui as pertinentes disposições finais e transitórias.

Refira-se, ainda, que nos termos do artigo 99.º do Código do Procedimento Administrativo (CPA) de 2015, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 4/2015, de 7 de janeiro, a nota justificativa da proposta de regulamento deve ser acompanhada por uma ponderação dos custos e benefícios das medidas projetadas.

Dando cumprimento a esta exigência, acentua-se, desde logo, que uma parte relevante das medidas de alteração aqui introduzidas são uma consequência das alterações ao Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação efetuadas pelo Decreto-Lei n.º 136/2014, sendo que grande parte da vantagem deste regulamento é a de permitir concretizar e desenvolver o que se encontra previsto neste diploma, garantindo, assim, a sua boa aplicação e, simultaneamente, os seus objetivos específicos, concretamente o da simplificação administrativa e o da aproximação da Administração ao cidadão e às empresas.

O princípio da simplificação administrativa constitui um corolário dos princípios constitucionais da desburocratização e da eficácia na organização e funcionamento da administração pública, assim como uma das formas de concretização de um modelo de melhoria da prestação e gestão dos serviços públicos orientado pela economicidade, eficiência e eficácia integradores do novo princípio da boa administração consagrado no artigo 5.º do Código do Procedimento Administrativo. O cumprimento e a promoção destes princípios jurídicos são uma das principais vantagens da aprovação do presente Regulamento.

Por seu lado, e no que toca às regras materiais, pretende-se que a ocupação urbanística no Concelho de Vila do Conde cumpra exigências de boa ordenação e que as intervenções promovam um adequado e sustentável desenvolvimento urbanístico, fator relevante para garantir qualidade de vida aos respetivos municípios e quem visita o Concelho.

Pretende-se, assim, incentivar a realização de novas operações urbanísticas e a intervenção no edificado (designadamente o que existia ilegalmente), o que se poderá vir a traduzir, a médio prazo, numa maior dinamização da atividade imobiliária e, conseqüentemente, num aumento de receita para o município. Estas conseqüências financeiras serão, porém, refletidas no Regulamento de Taxas e na justificação económica que o integra.

Do ponto de vista dos encargos, o presente regulamento não implica despesas acrescidas para o Município: não se criam novos procedimentos que envolvam custos acrescidos na tramitação e na adaptação aos mesmos, antes pelo contrário promove-se uma melhor clarificação dos trâmites e regras aplicáveis e a eficiência da intervenção administrativa, sendo, ademais, suficientes os recursos humanos existentes.

Especificamente, porém, relativamente às compensações, são alterados os termos do seu cálculo, de modo a adequar a fórmula existente à realidade jurídica atual. Deste modo, o fator C, correspondente ao valor do metro quadrado de construção, deixa de reportar ao valor usado para o cálculo de renda condicionada, tendo em consideração que o diploma legal que estabelecia este valor foi já revogado, e passa a indexar ao sistema de avaliação de prédios urbanos, previsto no Código do Imposto Municipal sobre Imóveis (CIMI). Em conseqüência, são também alterados os valores do coeficiente L, que traduz a influência da localização da operação urbanística, tendo por objetivo manter os valores finais resultantes da aplicação da fórmula. Trata-se assim de uma mera correção metodológica, que não altera as compensações.



Resulta, assim, que a aprovação do presente Regulamento se apresenta claramente como uma mais-valia para a gestão urbanística e para caracterização do Município de Vila do Conde como um município sustentável e guiado pelos melhores princípios de atuação administrativa.

20 de julho de 2020. — A Presidente da Câmara Municipal, *Dr.ª Maria Elisa de Carvalho Ferraz*.

PARTE I

Disposições Gerais

Artigo 1.º

Lei Habilitante e enquadramento normativo

Nos termos do disposto no n.º 8 do artigo 112.º e no artigo 241.º da Constituição da República Portuguesa e do artigo 3.º do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, na sua redação atual, bem como na alínea k) do n.º 1 do artigo 33.º e na alínea g) do n.º 1 do artigo 25.º do Anexo 1 da Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro e do Novo Código do Procedimento Administrativo aprovado pelo Decreto-Lei n.º 4/2015, de 7 de janeiro, é elaborado o presente Regulamento Municipal de Urbanização e de Edificação.

Artigo 2.º

Âmbito e Objeto

1 — O presente regulamento estabelece as normas de concretização e de execução do Regime Jurídico da Urbanização e Edificação, doravante apenas designado por RJUE, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, na sua redação atual, bem como os princípios aplicáveis a todos os atos urbanísticos de transformação do solo do território do concelho de Vila do Conde, sem prejuízo da legislação em vigor nesta matéria, dos planos municipais de ordenamento do território eficazes ou de regulamentos específicos que se lhe sobreponham nos respetivos âmbitos de aplicação.

2 — O presente regulamento tem por objeto, designadamente:

a) Fixar, ao nível municipal, as regras procedimentais em matéria de controlo prévio das operações urbanísticas e das normas materiais referentes à urbanização e edificação, complementares às regras definidas nos Planos Municipais e demais legislação em vigor, designadamente, em termos de defesa do meio ambiente, qualificação do espaço público, integração urbana e paisagística, salubridade e segurança das edificações;

b) Definir os critérios referentes às cedências de terrenos e compensações devidas ao Município de Vila do Conde;

c) Regular o procedimento de legalização das operações urbanísticas e outros procedimentos específicos, não regulados ou insuficientemente regulados pela lei, integrando disposições de articulação procedimental.

3 — As operações reguladas no presente regulamento estão sujeitas ao pagamento de taxas, conforme Regulamento e Tabela Geral de Taxas do Município de Vila do Conde.

Artigo 3.º

Definições

1 — Para efeitos de aplicação do presente regulamento, para além das definições previstas no RJUE, são consideradas as definições constantes no Decreto Regulamentar n.º 5/2019, de 27 de setembro, ou outro que lhe suceder.

2 — Devem, ainda, ser consideradas as seguintes definições:

a) Edifício ou fração de utilização mista, para efeitos do artigo 62.º do RJUE: o que inclui mais do que um tipo de atividade a ser desenvolvida no mesmo espaço;

b) Estrutura da fachada ou forma da fachada, para efeitos da alínea c) do artigo 2.º e da alínea b) do n.º 1 do artigo 6.º do RJUE: o conjunto de elementos que compõem a fachada, onde se incluem a estrutura, os paramentos, os vãos, cornijas, varandas e outros elementos de caráter permanente e relevância arquitetónica, bem como a natureza e cor dos materiais de revestimento;

c) Fase de acabamentos:

i) Para efeitos do disposto no n.º 4 do artigo 53.º do RJUE, é o estado da obra quando falte executar, designadamente, os trabalhos relativos a arranjos exteriores e mobiliário urbano, camada de desgaste nos arruamentos, sinalização vertical e horizontal, revestimento de passeios, estacionamentos e equipamentos de infraestruturas de rede e limpezas;

ii) Para efeitos do disposto no n.º 6 do artigo 58.º do RJUE, é o estado da obra a que falte executar, designadamente os trabalhos de revestimento interior e exterior, instalação de redes prediais de água, esgotos, eletricidade, telecomunicações, instalações mecânicas, equipamentos sanitários, mobiliários fixos, colocação de serralharias, arranjo e plantação de logradouros e limpezas.

d) Obras inacabadas, para efeitos do disposto no artigo 88.º do RJUE: aquelas em que já se encontra concluída, pelo menos, toda a estrutura resistente, todas as paredes exteriores, e a cobertura;

e) Muro de suporte de terras: estrutura construída que serve para suporte de solos entre cotas topográficas diferentes;

f) Muro ou vedação: estrutura construída ou construção ligeira com prumos de madeira ou outro material, como rede, bem como a formação de arbustos, que serve para impedir o acesso a um local ou delimitar uma área;

g) Equipamentos de infraestruturas de rede: equipamentos de superfície, não considerados mobiliário urbano, afetos às redes de infraestruturas, nomeadamente tampas de caixas de pavimento, sarjetas, marcos de incêndio, postes e armaduras elétricas, ou outros de âmbito equivalente;

h) Área coberta: área definida pela projeção vertical do(s) edifício(s), incluindo todos os corpos situados acima da cota do terreno, sobre o seu plano horizontal, excluindo varandas não encerradas.

i) Área descoberta: área resultante da diferença entre a área do prédio e a área coberta, em projeção horizontal.

PARTE II

Aspetos Procedimentais

CAPÍTULO I

Elementos Instrutórios dos Pedidos

Artigo 4.º

Regra Geral

1 — Os pedidos de informação prévia, licenciamento, de autorização e a apresentação de comunicações prévias, referentes a operações urbanísticas previstas no RJUE e no presente regulamento, são instruídos com os elementos previstos pela Portaria fixada para o efeito e, complementarmente, com os elementos previstos nos artigos seguintes.

2 — Nas situações de inexistência ou indisponibilidade do sistema informático, os procedimentos devem decorrer com recurso a outros suportes digitais ou com recurso a papel, à escolha do requerente.

3 — O Presidente da Câmara Municipal de Vila do Conde pode, excepcional e fundamentadamente, condicionar a apreciação da operação urbanística à entrega de elementos adicionais considerados necessários em face da situação concreta, entre outros, estudos de tráfego, estudos de ruído, sondagens, estudos arqueológicos, geológicos, hidrológicos, hidráulicos, meios de representação mais aproximados à realidade, por exemplo maquetas de estudo e simulação virtual tridimensional.

Artigo 5.º

Operações urbanísticas promovidas pela Administração Pública

1 — Para além das exigências procedimentais e materiais de cumprimento das normas legais e regulamentares em vigor e da obrigatoriedade de pagamento das taxas a que se refere o artigo 7.º do RJUE, as operações urbanísticas promovidas pelas entidades nele referidas ou que tenham similares competências em diplomas avulsos, encontram-se ainda sujeitas, nos termos previstos no presente regulamento, a fiscalização e às regras específicas sobre execução de obras na via pública, neste caso sempre que tenham, por força do seu objeto social, de fazer intervenções nas referidas vias e independentemente de estarem sujeitas ou isentas de controlo prévio.

2 — Para efeitos de emissão de parecer prévio não vinculativo pela Câmara Municipal, o pedido deve ser instruído com os elementos previstos nos n.ºs 2 a 5 do ponto I do Anexo I à Portaria n.º 113/2015, de 22 de abril, ou outra que lhe suceder, bem como com os seguintes:

- a) Requerimento com a identificação da operação urbanística;
- b) Localização da mesma por referência a extrato da planta de localização do Plano Diretor Municipal de Vila do Conde;
- c) Termos de responsabilidade subscritos pelos autores dos projetos e pelo coordenador dos projetos, quanto ao cumprimento das disposições legais e regulamentares aplicáveis, acompanhados das respetivas declarações comprovativas de inscrição válida em associação pública de natureza profissional e de comprovativo da contratação de seguro de responsabilidade civil dos técnicos, nos termos da Lei n.º 31/2009, de 3 de julho;
- d) Projeto da operação urbanística, constituído por todos os elementos que se mostrem necessários ao conhecimento da pretensão, como sejam plantas, cortes e alçados, ou plano de demolição, se aplicável;
- e) Plano de acessibilidades que apresente a rede de espaços e equipamentos acessíveis, acompanhado de termo de responsabilidade do seu autor que ateste que a execução da operação se conforma com o Decreto-Lei n.º 163/2006, de 8 de agosto, se aplicável;
- f) Fotografias do imóvel.

3 — Sem prejuízo do disposto no presente regulamento em matéria de cauções e de receção provisória de obras, no caso dos concessionários de serviços de rede há ainda lugar, nos termos do presente regulamento, a receção provisória e definitiva das obras de urbanização e à prestação de caução para garantia da boa execução das mesmas.

Artigo 6.º

Direito à informação

Os pedidos de direito à informação devem conter, no mínimo, os seguintes elementos:

- a) Requerimento que identifique claramente a pretensão, nos termos do código do procedimento administrativo, e eventual fundamentação para acesso à informação;
- b) Planta de localização à escala 1/2000 ou 1/10000 com delimitação do prédio, a fornecer pela Câmara Municipal, quando aplicável;
- c) Outros elementos que o requerente considere úteis para o conhecimento dos factos com interesse para a decisão.

Artigo 7.º

Comprovativo da data da construção ou utilização originária

1 — Para efeitos do artigo 60.º, do n.º 5 do artigo 102.º-A do RJUE, e de qualquer outra situação em que seja necessário comprovar a data da construção originária, deve o requerente juntar elementos de prova que atestem objetivamente a localização, o volume e o uso da edificação, podendo ainda ser solicitada vistoria à Câmara Municipal para o efeito.

2 — A data da construção originária pode ser comprovada documentalmente por certidões, escrituras, registos, sentenças, cartografia, ortofotomapas, fotografias, relatórios de peritagens efetuadas por técnicos devidamente habilitados ou por outro tipo de documento com força probatória suficiente, não sendo admissíveis, por si só, a prova testemunhal ou a declaração emitida pela Freguesia.

Artigo 8.º

Certidão para edificações e utilizações de edifícios e dos solos anteriores à exigência legal de licenciamento e/ou autorização

1 — Para o presente efeito, são consideradas as datas de aplicação do Decreto-Lei n.º 38 382, de 7 de agosto de 1951, que aprovou o Regulamento Geral das Edificações Urbanas, a saber:

a) 1951 para todos os edifícios situados no perímetro da sede do concelho e para os edifícios destinados a utilização coletiva nas freguesias fora da sede do concelho.

b) 1965 para os restantes edifícios situados fora da sede do concelho, conforme deliberação camarária constante da ata de reunião ordinária de 15 de dezembro de 1965.

2 — Para além dos elementos previstos no artigo anterior, o pedido de certidão referente a edificações e utilizações de edifícios e dos solos anteriores à exigência legal de licenciamento e/ou autorização, por terem sido erigidos em momento anterior a esta exigência, deve ser instruído com os seguintes elementos, com as devidas adaptações:

a) Requerimento que identifique claramente a pretensão, nos termos do código do procedimento administrativo;

b) Certidão da descrição e de todas as inscrições em vigor emitida pela conservatória do registo predial referente ao prédio abrangido, ou indicação do código de acesso à certidão permanente do registo predial;

c) Documentos comprovativos da qualidade de titular de qualquer direito que lhe confira a faculdade de realização do pedido ou da atribuição dos poderes necessários para agir em sua representação, sempre que tal comprovação não resulte diretamente da certidão da conservatória do registo predial;

d) Certidão matricial, para prédios inscritos na matriz;

e) Planta de localização, à escala 1/2000 e 1/10000, a fornecer pela Câmara Municipal, com indicação precisa da localização do prédio;

f) Fotografias esclarecedoras do enquadramento do edifício/prédio abrangido pelo pedido, apresentando um registo a partir de diferentes ângulos, quer do exterior, quer do interior do prédio;

g) Planta de implantação, com indicação precisa do limite e respetiva área do terreno e da implantação rigorosa da(s) edificação(ões) existente(s);

h) Plantas de levantamento da(s) edificação(ões), à escala 1/100, com indicação das áreas de implantação e construção existentes.

Artigo 9.º

Pedidos de certidão de destaque

O pedido de certidão de destaque deve ser instruído com os seguintes documentos:

a) Requerimento que identifique claramente a pretensão, nos termos do código do procedimento administrativo;

b) Certidão da descrição e de todas as inscrições em vigor emitida pela conservatória do registo predial referente ao prédio abrangido, ou indicação do código de acesso à certidão permanente do registo predial;

c) Documentos comprovativos da qualidade de titular de qualquer direito que lhe confira a faculdade de realização do pedido ou da atribuição dos poderes necessários para agir em sua representação, sempre que tal comprovação não resulte diretamente da certidão da conservatória do registo predial;

d) Plantas de localização à escala 1/2000 e 1/10000, a fornecer pela Câmara Municipal, com delimitação do prédio onde se pretende efetuar a operação de destaque;

e) Planta de implantação sobre levantamento topográfico, incluindo o espaço público envolvente, com indicação das coordenadas geográficas, e com a indicação precisa:

i) Do limite do terreno de origem com indicação da respetiva área — a qual deve ter leitura gráfica perceptível pelos serviços — e os nomes dos confrontantes, segundo o título de propriedade em vigor;

ii) Do limite da área de destaque, com indicação da respetiva área — a qual deve ter leitura gráfica perceptível pelos serviços — e os nomes dos confrontantes;

iii) Do limite da área sobrance, com indicação da respetiva área — a qual deve ter leitura gráfica perceptível pelos serviços — e os nomes dos confrontantes;

iv) Da implantação rigorosa das edificações existentes e, existindo processo de obras de edificação para o mesmo prédio, das edificações previstas, com indicação do uso, áreas de construção, áreas impermeabilizadas e áreas de implantação, quando aplicável.

f) Autorização de utilização da(s) edificação(ões) existente(s) ou documento comprovativo de que a(s) edificação(ões) e respetiva(s) utilização(ões) é(são) anterior(es) à exigência legal de licenciamento e/ou autorização, quando aplicável;

g) Identificação do processo de obras de edificação existente para o prédio, quando aplicável.

Artigo 10.º

Propriedade Horizontal

1 — A certidão do cumprimento dos requisitos para constituição ou alteração do edifício em propriedade horizontal pode ser emitida na sequência de projeto de arquitetura aprovado, de apresentação de comunicação prévia, ou ainda, no caso de edifícios anteriores à exigência legal de licenciamento.

2 — O pedido de emissão de certidão deve ser instruído com os seguintes elementos:

a) Requerimento que identifique claramente a pretensão, nos termos do código do procedimento administrativo;

b) Certidão da descrição e de todas as inscrições em vigor emitida pela conservatória do registo predial referente ao prédio abrangido, ou indicação do código de acesso à certidão permanente do registo predial, sempre que esse elemento não se encontre válido no respetivo processo;

c) Documentos comprovativos da qualidade de titular de qualquer direito que lhe confira a faculdade de realização do pedido ou da atribuição dos poderes necessários para agir em sua representação, sempre que tal comprovação não resulte diretamente da certidão da conservatória do registo predial;

d) Plantas de localização à escala 1/2000 e 1/10000, a fornecer pela Câmara Municipal, com delimitação do prédio onde se pretende constituir a propriedade horizontal, sempre que que esses elementos não constem do respetivo processo;

e) Plantas das edificações existentes, à escala 1/100, com indicação das áreas de implantação e construção, juntando comprovativo da sua construção ter sido efetuada em data anterior à exigência legal de licenciamento e/ou autorização, quando aplicável;

f) Termo de responsabilidade subscrito pelo coordenador dos projetos ou por técnico habilitado com qualificação profissional em arquitetura ou engenharia civil, relativo à responsabilidade pela elaboração das peças escritas e desenhadas que integram o pedido constituição ou modificação da propriedade horizontal;

g) Peça escrita, onde conste fundamentação legal do pedido, bem como a descrição sumária do prédio e do(s) edifício(s) que se pretendem em regime de propriedade horizontal, com indicação:

i) Da área do prédio, da área coberta e da área descoberta, e da área cedida (ou a ceder) ao domínio público;

ii) Da indicação do número de frações autónomas, do número de pisos acima e abaixo do solo, e dos números de polícia atribuídos aos seus acessos;

iii) Da descrição de cada fração, designada por letra maiúscula de forma sequencial, discriminando o número de polícia pelo qual se processa o seu acesso a partir da via pública, o piso onde se situa, a utilização pretendida, a indicação dos seus compartimentos, incluindo varandas, terraços, garagens ou arrumos, áreas coberta e descoberta, bem como a permissão relativamente ao valor total do prédio;

iv) Descrição das partes comuns a todas as frações ou a grupos de frações, e ainda das áreas comuns de uso exclusivo de cada fração, se existirem;

h) Peças desenhadas onde conste:

i) Planta de implantação, com a delimitação do prédio e a indicação das partes comuns, a identificação das áreas cobertas e descobertas, e a afetação das áreas descobertas;

ii) Plantas do(s) piso(s) do(s) edifício(s), com a identificação e designação de todas as frações pela letra respetiva, a cor diversa a cada fração, bem como das partes comuns e logradouros de uso exclusivo;

iii) Quadro síntese anexo às plantas dos pisos, com os valores parciais e totais das áreas cobertas e descobertas e das permissões parciais e total;

i) Os demais elementos que o requerente, ou a Câmara Municipal, considere necessários para a constituição do edifício em regime de propriedade horizontal.

3 — Para além dos requisitos previstos no Código Civil, consideram-se requisitos para a constituição ou alteração da propriedade horizontal:

a) As garagens ou os lugares de estacionamento privado ficarem integrados nas frações que os motivaram, na proporção regulamentar;

b) Não constituírem frações autónomas os espaços físicos destinados ao estacionamento coletivo privado, quer se situem na área coberta ou descoberta do prédio, bem como as dependências destinadas a arrumos e o desvão do telhado, devendo fazer parte integrante dos espaços comuns do edifício, ou, no caso dos arrumos, das frações autónomas.

4 — As garagens encerradas para além do número regulamentarmente exigido podem constituir frações autónomas.

Artigo 11.º

Casos de instrução simplificada

1 — As operações urbanísticas seguintes estão sujeitas a instrução simplificada:

a) Construção de pérgulas, em prédio onde já exista edifício principal;

b) Construção de piscinas associadas a edificação principal;

c) Alteração da cor e/ou materiais da fachada de edifícios e/ou de muros de vedação;

d) Alteração da dimensão de vãos nas fachadas de edifícios e/ou de muros de vedação.

2 — Estão igualmente sujeitas a instrução simplificada as seguintes alterações a licença ou comunicação prévia de loteamento:

- a) As que visem incluir especificações relativas às operações urbanísticas identificadas nas alíneas a) e b) do número anterior;
- b) As que visem incluir especificações relativas a operações 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, sem alteração da sua área ou cuja alteração não se traduza numa variação superior a 5 % da área inicial.

3 — Os pedidos apresentados nos termos do presente artigo devem ser instruídos com:

- a) Requerimento que identifique claramente a pretensão, nos termos do código do procedimento administrativo;
- b) Certidão da descrição e todas as inscrições em vigor emitida pela conservatória do registo predial, referente ao prédio abrangido, ou indicação do código de acesso à certidão permanente do registo predial;
- c) Documento comprovativo da qualidade de titular de qualquer direito que lhe confira a faculdade de realização da operação ou da atribuição dos poderes necessários para agir em sua representação, sempre que tal comprovação não resulte diretamente da alínea anterior;
- d) Indicação do número do processo que deu origem à construção existente, ou na ausência deste, indicação da data da construção originária, mediante a apresentação de documentos comprovativos, os quais devem tomar uma das formas previstas no n.º 2 do artigo 7.º do presente regulamento.
- e) Ficha estatística preenchida com os dados referentes à operação urbanística pretendida, no caso das situações elencadas nas alíneas b) e c) do n.º 2;
- f) Fotografias esclarecedoras do enquadramento do edifício/prédio abrangido pelo pedido, apresentando um registo a partir de diferentes ângulos, quer do exterior, quer do interior do prédio;
- g) Planta de localização, à escala 1/2000 e 1/10000, a fornecer pela Câmara Municipal, com indicação precisa da localização do prédio;
- h) Levantamento topográfico sempre que haja alteração da topografia ou da implantação das construções, à escala 1/200 ou superior, incluindo o arruamento de acesso e o arranque das construções adjacentes, com indicação das dimensões e área do prédio abrangido;
- i) Planta de implantação desenhada sobre levantamento topográfico, indicando a construção e as áreas impermeabilizadas e os respetivos materiais, no caso das situações elencadas nas alíneas a), b) e d) dos n.ºs 1 e 2;
- j) Memória descritiva contendo a caracterização da operação urbanística pretendida, a qual, no caso das situações elencadas no n.º 2 do presente artigo, deverá conter a descrição dos novos parâmetros construtivos associados para o lote a alterar;
- k) Peças desenhadas às cores convencionais, e peças desenhadas finais, devidamente cotadas, representativas da operação urbanística pretendida, no caso das situações elencadas nas alíneas a), b) e d) dos n.ºs 1 e 2;
- l) Termo de responsabilidade subscrito pelo autor do projeto de arquitetura, quanto ao cumprimento das disposições legais e regulamentares aplicáveis, acompanhado da respetiva declaração comprovativa de inscrição válida em associação pública de natureza profissional, no caso das situações elencadas nas alíneas a), b) e d) do n.º 1 e no n.º 2;
- m) Termo de coordenador de projetos, no caso das situações elencadas nas alíneas a) e b) do n.º 1;
- n) Calendarização da execução da obra, no caso das situações elencadas no n.º 1;
- o) Estimativa do custo total da obra, no caso das situações elencadas no n.º 1;
- p) Projetos de especialidades necessários à execução da obra, acompanhados dos respetivos termos de responsabilidade dos técnicos autores do projeto, quanto ao cumprimento das normas legais e regulamentares aplicáveis, no caso das situações elencadas nas alíneas a) e b) do n.º 1.

4 — Nas situações elencadas no n.º 2 do presente artigo, o pedido deve ser ainda instruído com a seguinte documentação:

- a) Extrato da planta de síntese da operação de loteamento;
- b) A identificação dos titulares dos lotes constantes do alvará de loteamento, quando aplicável, para efeitos do disposto no artigo 24.º do presente regulamento.

5 — 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.

6 — É dispensada a apresentação de elementos instrutórios para emissão de alvará de licenciamento das operações urbanísticas identificadas nas alíneas c) e d) do n.º 1 cuja estimativa do custo da obra não ultrapasse 10 % do limite fixado para a classe 1 de habilitações contidas nos alvarás das empresas de construção.

Artigo 12.º

Loteamentos e obras de urbanização

1 — Para além dos elementos previstos na Portaria n.º 113/2015, de 22 de abril, ou outra que lhe suceder, os pedidos de licenciamento ou a apresentação de comunicação prévia de operações de loteamentos e/ou de obras de urbanização devem ser instruídos com:

- a) Representação dos polígonos de implantação, devidamente cotados, na planta de síntese do loteamento;
- b) Cortes identificadores da modelação do terreno, existente e proposta, bem como da relação que esta estabelece com as cotas dos prédios contíguos.

2 — Para efeitos da discussão pública a que se refere no artigo 24.º do presente regulamento, a planta de síntese de qualquer projeto de loteamento deve fazer referência à área total de intervenção, ao número total de fogos previstos e à população existente no aglomerado urbano no qual se insere a pretensão de acordo com o último censo e ao aumento de população previsto com a operação de loteamento.

Artigo 13.º

Outras operações urbanísticas

Os pedidos de licenciamento ou a apresentação de comunicação prévia de outras operações urbanísticas devem ser instruídos com os elementos previstos no ponto I do Anexo I à Portaria n.º 113/2015, de 22 de abril, ou outra que lhe suceder, bem como com os seguintes:

- a) Requerimento que identifique claramente a pretensão, nos termos do código do procedimento administrativo;
- b) Certidão da descrição e de todas as inscrições em vigor emitida pela conservatória do registo predial referente ao prédio ou prédios abrangidos, ou indicação do código de acesso à certidão permanente do registo predial;
- c) Documentos comprovativos da qualidade de titular de qualquer direito que lhe confira a faculdade de realização da operação ou da atribuição dos poderes necessários para agir em sua representação, sempre que tal comprovação não resulte diretamente da certidão da conservatória do registo predial;
- d) Termos de responsabilidade subscritos pelos autores dos projetos e pelo coordenador dos projetos, se aplicável, quanto ao cumprimento das disposições legais e regulamentares aplicáveis, acompanhados das respetivas declarações comprovativas de inscrição válida em associação pública de natureza profissional;
- e) Comprovativo da contratação de seguro de responsabilidade civil dos técnicos;

- f) Projeto de arquitetura da operação urbanística, constituído por todos os elementos que se mostrem necessários ao conhecimento da pretensão, como sejam plantas, cortes e alçados, se aplicável;
- g) Calendarização da execução da operação urbanística pretendida;
- h) Estimativa do custo total da operação urbanística pretendida;
- i) Plano de acessibilidades que apresente a rede de espaços e equipamentos acessíveis, acompanhado de termo de responsabilidade do seu autor que ateste que a execução da operação se conforma com o Decreto-Lei n.º 163/2006, de 8 de agosto, se aplicável;
- j) Fotografias esclarecedoras do enquadramento do edifício/prédio abrangido pelo pedido, apresentando um registo a partir de diferentes ângulos, quer do exterior, quer do interior do prédio;
- k) Projetos de especialidades aplicáveis.

Artigo 14.º

Projeto de arranjos exteriores de áreas públicas

1 — Sempre que a realização das operações urbanísticas implique o arranjo do espaço público, sem contudo exigir a criação ou alteração das redes de infraestruturas, deve ainda ser apresentado o projeto de arranjos exteriores relativo àquela área, e respetivos mapas de medições e estimativa orçamental.

2 — O projeto de arranjos exteriores deve incluir:

- a) A planta do espaço público, à escala 1/100 ou 1/200, com a definição das áreas pavimentadas e indicação dos materiais a utilizar, espécies vegetais a plantar nas áreas ajardinadas e respetivo plano de rega e de drenagem, identificação de eventuais espaços de estar e de lazer, iluminação pública, equipamento de deposição de resíduos sólidos e sinalização de trânsito horizontal e vertical, se aplicável;
- b) O plano de modelação do terreno com a contenção periférica, incluindo perfis transversais e longitudinais esclarecedores dos movimentos de terra, aterros e desaterros, cotas naturais e cotas propostas, bem como pormenores de execução das faixas de rodagem, estacionamento, passeios e caldeiras para árvores, se aplicável.

Artigo 15.º

Estimativa orçamental e caução

1 — A estimativa orçamental referente a obras de edificação deve ser elaborada de forma parcelar, em função dos usos pretendidos, com as áreas corretamente medidas, tendo como base o valor unitário, do custo de construção, calculado de acordo com a seguinte fórmula, nos termos da Portaria aplicável para efeitos de Imposto Municipal de Imóveis:

$$E = C \times F \times A$$

em que:

- E (euro) = estimativa do custo das obras de edificação;
 - C (euro) = valor em euros correspondente ao valor médio da construção por metro quadrado a fixar anualmente, nos termos da Portaria aplicável para efeitos de Imposto Municipal de Imóveis;
 - F = fator a aplicar consoante a utilização da obra:
- Habitação unifamiliar — 0,8
 - Habitação coletiva — 0,7
 - Turismo/restauração — 0,7
 - Comércio/serviços — 0,7
 - Armazenagem/indústria — 0,5
 - Garagens/áreas técnicas arrumos em cave/anexos — 0,4
 - Edifícios de apoio à atividade agrícola e pecuária — 0,3
 - Muros de vedação (metro linear) — 0,1

$A \text{ (m}^2\text{)} = \text{área total de construção afeta a cada utilização.}$

a) O valor global é definido pelo somatório dos valores parcelares obtidos para cada um dos usos previstos.

2 — O cálculo do valor da caução a considerar no âmbito do pedido de licença parcial, e para efeitos da demolição da estrutura até ao piso de menor cota, no caso de indeferimento do pedido de licenciamento, deve ser efetuado tendo como referência 25 % do valor da estimativa global apresentada para as obras de edificação, elaborada de acordo com a fórmula constante do número anterior.

3 — A estimativa orçamental referente a obras de escavação e movimentação de terras para efeitos de cálculo do valor da caução deve ser elaborada de acordo com a seguinte fórmula:

$$E_c = V_{lb} \times (C \times 0,02)$$

em que:

E_c (euro) = estimativa do custo das obras de escavação e movimentação de terras;

V_{lb} (m^3) = volume da escavação em bancada;

C (euro) = valor em euros correspondente ao valor médio da construção por metro quadrado a fixar anualmente, nos termos da Portaria aplicável para efeitos de Imposto Municipal de Imóveis.

4 — A estimativa orçamental referente a obras de urbanização, considerando as infraestruturas constantes da alínea *h*) do artigo 2.º do RJUE, é a decorrente do somatório dos valores obtidos por infraestrutura a executar, tendo como referência o orçamento da obra, baseado nas quantidades e qualidades dos trabalhos necessários à sua execução, a que são aplicados os preços unitários correntes na região, estando a mesma sujeita a reserva de aceitação e aprovação pelo órgão competente.

5 — O disposto no número anterior é aplicável às operações urbanísticas promovidas pela Administração Pública, nos termos do n.º 7 do artigo 7.º do RJUE.

6 — O montante da caução a prestar nos termos do RJUE e do presente regulamento é igual ao valor do orçamento para a execução da obra respetiva, podendo este valor ser corrigido pela câmara municipal, em virtude dos trabalhos identificados na estimativa orçamental, podendo ainda ser acrescido do valor de 5 %, com vista a remunerar os encargos da administração no caso de se ter de substituir na realização da obra.

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

8 — 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.

9 — Todas as despesas que decorram da prestação de cauções são da responsabilidade do interessado.

10 — As cauções prestadas através de hipoteca dependem da anuência da Câmara Municipal e de uma prévia avaliação do valor do prédio nos termos previstos no artigo 50.º do presente regulamento.

Artigo 16.º

Licenças parciais

Os pedidos de licenças parciais contemplados no n.º 6 do artigo 23.º do RJUE devem conter os seguintes elementos:

a) Requerimento que identifique claramente a pretensão, nos termos do código do procedimento administrativo;

b) Calendarização para a execução da estrutura.

Artigo 17.º

Trabalhos de demolição, escavação ou contenção periférica

Os pedidos para execução de trabalhos de demolição, escavação ou contenção periférica, contemplados, no artigo 81.º do RJUE devem conter, para além dos previsto no mesmo preceito legal, os seguintes elementos:

- a) Requerimento que identifique claramente a pretensão, nos termos do código do procedimento administrativo;
- b) Calendarização para a execução dos trabalhos de demolição, escavação ou contenção periférica;
- c) Estimativa orçamental para reposição do terreno nas condições em que se encontrava antes do início dos trabalhos, para efeitos de cálculo do valor da caução, no caso de trabalhos de escavação ou contenção periférica, elaborada de acordo com a fórmula constante do n.º 3 do artigo 15.º do presente regulamento.
- d) Indicação do local de depósito dos entulhos, no caso de trabalhos de demolição;
- e) Termos de responsabilidade assinados pelo diretor de fiscalização de obra e pelo diretor de obra, acompanhados das respetivas declarações comprovativas de inscrição válida em associação pública de natureza profissional;
- f) Comprovativo da contratação de seguro de responsabilidade civil do diretor de fiscalização de obra;
- g) Número do alvará, ou de registo, ou número de outro título habilitante emitido pelo InCI, I. P. que confira habilitações adequadas à natureza ou valor da obra;
- h) Apólice de seguro que cubra a responsabilidade pela reparação dos danos emergentes de acidentes de trabalho;
- i) Apólice de seguro de responsabilidade civil;
- j) Livro de obra, com menção de termo de abertura;
- k) Plano de segurança e saúde.

Artigo 18.º

Prorrogações de prazo para conclusão das obras

Os pedidos de prorrogação de prazo para execução das obras de urbanização e edificação previstos nos artigos 53.º e 58.º do RJUE devem conter os seguintes elementos:

- a) Requerimento onde conste claramente a identificação do pedido, nos termos do código do procedimento administrativo, devidamente fundamentado;
- b) Descrição e fotografias do estado das obras à data do pedido de prorrogação;
- c) Calendarização de execução dos trabalhos em falta para conclusão das obras.

Artigo 19.º

Renovação de licenças ou comunicações prévias

1 — Os pedidos de renovação de licenças ou comunicações prévias de obras cuja execução já se tenha legalmente iniciado, devem, sem prejuízo do disposto no n.º 2 do artigo 72.º do RJUE, conter os seguintes elementos:

- a) Requerimento que identifique claramente a pretensão, nos termos do código do procedimento administrativo;
- b) Certidão da descrição e de todas as inscrições em vigor emitida pela conservatória do registo predial referente ao prédio ou prédios abrangidos, ou indicação do código de acesso à certidão permanente do registo predial;
- c) Termos de responsabilidade subscritos pelo autor do projeto de arquitetura e pelo coordenador do projeto quanto ao cumprimento das disposições legais e regulamentares aplicáveis,

acompanhados das respetivas declarações comprovativas de inscrição válida em associação pública de natureza profissional;

d) Memória descritiva e justificativa referindo qual a situação da obra e os trabalhos ainda por executar;

e) Calendarização;

f) Estimativa orçamental;

g) Fotografias do estado atual das obras.

2 — Os pedidos de renovação de licenças ou comunicações prévias de obras cuja execução ainda não se tenha legalmente iniciado, devem, sem prejuízo do disposto no n.º 2 do artigo 72.º do Regime Jurídico da Urbanização e Edificação, e além dos elementos indicados no número anterior, conter ainda:

a) Termos de responsabilidade subscritos pelos técnicos autores dos projetos de especialidades constantes do processo quanto ao cumprimento das disposições legais e regulamentares aplicáveis, acompanhados das respetivas declarações comprovativas de inscrição válida em associação pública de natureza profissional.

Artigo 20.º

Obras inacabadas

1 — Os pedidos de licença previstos no artigo 88.º do RJUE, devem conter os seguintes elementos:

a) Requerimento que identifique claramente a pretensão, nos termos do código do procedimento administrativo;

b) Certidão da descrição e de todas as inscrições em vigor emitida pela conservatória do registo predial referente ao prédio ou prédios abrangidos, ou indicação do código de acesso à certidão permanente do registo predial;

c) Termo de responsabilidade subscrito pelo coordenador do projeto quanto ao cumprimento das disposições legais e regulamentares aplicáveis, acompanhado da respetiva declaração comprovativa de inscrição válida em associação pública de natureza profissional;

d) Memória descritiva e justificativa que esclareça e fundamente devidamente a pretensão, referindo qual a situação da obra e os trabalhos ainda por executar;

e) Estimativa orçamental dos trabalhos ainda em falta para a conclusão da obra;

f) Calendarização dos trabalhos ainda a executar;

g) Fotografias do estado atual das obras.

Artigo 21.º

Telas finais

1 — Em sede do procedimento de autorização de utilização, devem ser apresentadas telas finais do projeto de arquitetura e dos projetos de especialidades correspondentes à obra efetivamente executada sempre que tenham ocorrido alterações durante a execução da obra nos termos do disposto no artigo 83.º do RJUE, e estas não estejam sujeitas a procedimento de controlo prévio nos termos dos artigos 27.º e 35.º do mesmo diploma legal.

2 — Nas obras de urbanização, o pedido de receção provisória deve ser instruído com peças desenhadas das infraestruturas executadas, elaboradas com base em levantamento topográfico devidamente atualizado, nas quais devem constar obrigatoriamente os arruamentos, as áreas de cedência, os lotes e respetivas áreas, bem como a síntese de todos os elementos localizados acima do solo (postes de iluminação, ecopontos, postos de transformação, arborização, mobiliário urbano, armários de infraestruturas, etc.), decorrentes dos vários projetos de especialidades.

CAPÍTULO II

Trâmites Procedimentais

Artigo 22.º

Operações de Escassa Relevância Urbanísticas

1 — Sem prejuízo do disposto na legislação em vigor, consideram-se 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 edificações, contíguas ou não, complementares ao uso do edifício principal, com altura não superior a 2,20 m quando isoladas ou, em alternativa, à cêrcea do rés-do-chão do edifício principal quando contíguas, cujo somatório das respetivas áreas de implantação não seja superior a 10 m² por prédio, e desde que, cumulativamente, cumpram os alinhamentos e afastamentos regulamentares aplicáveis e não confinem diretamente com o espaço público;

b) A pavimentação e pequenas obras de arranjo, ajardinamento e melhoramento da área envolvente das edificações, desde que essas não interfiram com a área do domínio público e outras obras no interior da propriedade relativas à eliminação de pequenas barreiras arquitetónicas e construção de rampas para melhoria da acessibilidade de pessoas com mobilidade reduzida, e ao melhoramento das redes de abastecimento de água, drenagem de águas residuais domésticas e pluviais;

c) A instalação de toldos, estendais, painéis solares, aparelhos de exaustão de fumos e condutas, ventilação e aquecimento central e aparelhos de ar condicionado, desde que não sejam visíveis do espaço público e desde que devidamente integrados na construção;

d) O encerramento de espaços cobertos e abertos (varandas, alpendres) com vidro liso e transparente, desde que não sejam visíveis do espaço público e que fique contida dentro dos limites da projeção vertical das varandas ou corpos salientes existentes nos pisos superiores e sem prejuízo do definido no Regulamento Geral das Edificações Urbanas e no Código Civil para o efeito;

e) As edificações com altura não superior a 2,20 m e com área máxima de implantação de 10 m², bem como a construção de tanques e reservatórios com capacidade não superior a 20 m³ e uma altura relativamente ao solo não superior a 1,50 m, e desde que, em ambos os casos, para fins exclusivamente agrícolas, pecuários, florestais ou mineiros, e que não confinem com a via pública;

f) A edificação de estufas para uso exclusivamente agrícola, a instalar em solo rural, de acordo com a classificação dos solos definida no Plano Diretor Municipal;

g) A edificação de estufas para uso exclusivamente agrícola, a instalar em solo urbano, de acordo com a classificação dos solos definida no Plano Diretor Municipal, com altura inferior a 3,00 m e área de implantação igual ou inferior a 10 % da área do prédio e que não confinem com a via pública;

h) As obras de abertura de poços, regueiras ou equivalentes;

i) A utilização ou ocupação de solo de prédio de forma continuada e permanente desde que não exceda 15 dias seguidos ou mais de 30 dias em cada ano;

j) A utilização ou ocupação do solo com estruturas amovíveis destinadas a espaços de venda relacionados com a execução ou promoção de operações urbanísticas em curso, durante a vigência do alvará, ou do prazo da comunicação prévia, e até 18 meses após a receção provisória das obras de urbanização ou 12 meses após a emissão do alvará de autorização de utilização dos imóveis a que respeitam, desde que se instalem fora do espaço público a uma distância à plataforma das vias que não comprometa a visibilidade e segurança do trânsito rodoviário;

k) A demolição das edificações ou desmontagem das instalações referidas no presente artigo, bem como de quaisquer construções que apresentem uma área de implantação não superior a 20 m².

2 — Excetuam-se do disposto nas alíneas *a*), *c*), *d*) e *j*) do número anterior as obras que sejam realizadas em imóveis classificados ou em vias de classificação, em imóveis integrados em conjuntos ou sítios classificados ou em vias de classificação, em imóveis identificados como propostos

para eventual classificação como valores patrimoniais no plano diretor municipal de Vila do Conde, e ainda nos imóveis inseridos no Núcleo Antigo de Vila do Conde e Azurara.

3 — O disposto neste artigo não isenta a realização das operações urbanísticas nelas previstas da observância das normas legais e regulamentares aplicáveis, nomeadamente as referentes aos instrumentos de gestão territorial vinculativos dos cidadãos, às servidões administrativas e restrições de utilidade pública em vigor, as relativas ao cumprimento da totalidade das disposições legais e regulamentares aplicáveis como as constantes do Regulamento do Plano Diretor Municipal de Vila do Conde e alvarás de loteamento em vigor.

4 — Para efeitos da alínea *b*) do n.º 1 do artigo 6.º do RJUE, as obras de alteração no interior do edifício nunca podem ter como efeito a remoção de azulejos com valor patrimonial, em edifícios classificados ou eles mesmos classificados ou inventariados.

5 — Às operações de escassa relevância urbanística aplica-se o dever de informar o início dos trabalhos nos termos do artigo 75.º do presente regulamento.

Artigo 23.º

Comunicação Prévia/Licenciamento em Área abrangida por Operação de Loteamento

1 — As operações urbanísticas de edificação em área abrangida por operação de loteamento estão sujeitas a comunicação prévia desde que o alvará de loteamento respetivo 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.

2 — As operações de edificação em área abrangida por operação de loteamento que não contenha as especificações atrás indicadas devem ser sujeitas a licenciamento.

3 — Os pedidos para a realização de obras de edificação em loteamentos que sejam apresentados antes de ocorrida a receção provisória das respetivas obras de urbanização, apenas podem ter seguimento e não ser impedidos quando as respetivas obras de urbanização se encontrem em estado adequado de execução e estejam demarcados no terreno os limites dos lotes da totalidade do loteamento ou de parte autonomizável deste.

4 — Para efeitos do previsto no número anterior, considera-se estado adequado de execução as situações em que os lotes, para os quais é apresentada a operação urbanística, estão servidos com arruamento pavimentado (com exceção da camada de desgaste, que é imprescindível para a emissão da autorização de utilização), iluminação pública, abastecimento de água e saneamento bem como das restantes infraestruturas que se devem encontrar em condições de entrada em serviço previamente à autorização de utilização ou quando a conclusão das obras objeto de edificação seja concomitante com a conclusão das obras de urbanização.

Artigo 24.º

Consulta pública

1 — Para efeitos de discussão pública das operações de loteamento ou sua alteração, nos termos e para os efeitos do disposto no artigo 22.º do RJUE, a consulta deve ser efetuada sempre que a operação exceda qualquer um dos limites indicados no n.º 2 do mesmo preceito legal.

2 — Encontrando-se o pedido devidamente instruído, inexistindo fundamentos para rejeição liminar e após a junção ao processo administrativo dos pareceres e informações emitidos pelos serviços técnicos municipais e pelas entidades externas ao Município, deverá promover-se a consulta pública por um prazo de 15 dias úteis.

3 — A consulta pública tem por objeto o projeto de loteamento e todos os documentos que integram o processo administrativo, podendo os interessados, no prazo previsto no número anterior, consultar o processo e entregar as suas reclamações, observações ou sugestões, por escrito, no local indicado no respetivo edital ou no sítio oficial do Município de Vila do Conde na internet (www.cm-viladoconde.pt).

4 — A consulta pública será anunciada através de edital a afixar nos locais de estilo e no sítio oficial do Município de Vila do Conde na internet (www.cm-viladoconde.pt).

Artigo 25.º

Alterações a Operações de Loteamento

1 — A alteração à licença de loteamento fica igualmente sujeita a discussão pública nos termos previstos no artigo anterior, sempre que sejam ultrapassados os limites referidos no n.º 2 do artigo 22.º do RJUE ou a própria alteração seja superior aos referidos limites.

2 — O pedido de alteração da licença de operação de loteamento deve ser notificado, por via postal, aos proprietários dos lotes constantes do alvará de loteamento, nos termos do n.º 3 do artigo 27.º do RJUE, devendo, para o efeito, o requerente identificá-los e indicar as respetivas moradas, através da apresentação das certidões da conservatória do registo predial ou de fotocópias não certificadas, acompanhadas do respetivo recibo.

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, e outros elementos que sofram alteração do projeto de alterações devidamente assinado.

4 — A notificação tem por objeto o projeto de alteração da licença de loteamento, devendo os interessados apresentar pronúncia escrita sobre a alteração pretendida, no prazo de 10 dias úteis, podendo, dentro deste prazo, consultar o respetivo processo.

5 — Nas situações em que os edifícios integrados no loteamento estejam sujeitos ao regime da propriedade horizontal, a notificação prevista no n.º 2 recai sobre o legal representante da administração do condomínio, o qual deve apresentar ata da assembleia de condóminos que contenha decisão sobre a oposição escrita prevista na lei.

6 — Nos casos em que se revele impossível a identificação dos interessados, ou se frustrar a notificação realizada nos termos do n.º 2, e ainda no caso de o número de interessados ser superior a 10, a notificação é feita por edital, nos termos previstos no Código do Procedimento Administrativo e ainda no próprio local do loteamento.

7 — As alterações à comunicação prévia de loteamento estão sujeitas ao procedimento previsto para a alteração à licença de loteamento.

8 — As alterações à licença de loteamento, com ou sem variação do número de lotes, que se traduzam na variação das áreas de implantação ou de construção até 3 % das áreas inicialmente previstas para os lotes a alterar, desde que não impliquem aumento do número de fogos, alteração de parâmetros urbanísticos ou utilizações constantes de plano municipal de ordenamento do território, são aprovadas por simples deliberação da Câmara Municipal, com dispensa de quaisquer outras formalidades, sem prejuízo das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis.

Artigo 26.º

Celebração de instrumento Notarial

1 — Conforme disposto no n.º 3 do artigo 44.º do RJUE, as parcelas de terreno cedidas ao município integram-se no domínio municipal com a emissão e subsequente registo do alvará de loteamento.

2 — Nos restantes casos, designadamente nos loteamentos sujeitos a comunicação prévia, nas operações urbanísticas de impacto relevante ou naquelas de que decorra a cedência de áreas no domínio municipal, deve ser celebrada escritura notarial antecedendo o pedido de emissão do alvará de licenciamento ou o pagamento das taxas devidas no caso da comunicação prévia.

Artigo 27.º

Conclusão de Obra e Autorização de Utilização de Edifícios

1 — Para efeitos do disposto no artigo 62.º do RJUE, considera-se que as obras de edificação se encontram concluídas quando todos os trabalhos, previstos em projeto aprovado ou nas condições de licenciamento ou da apresentação de comunicação prévia, estiverem executados, bem como removidos todos os materiais e resíduos da obra e reparados quaisquer estragos ou deteriorações causadas em infraestruturas públicas.

2 — Para além dos elementos instrutórios previstos em Portaria, o pedido de autorização de utilização formulado na sequência de realização de obras sujeitas a controlo prévio, deve ser instruído com o respetivo livro de obra, nos termos do diploma aplicável em vigor.

3 — O pedido de autorização de utilização deve ainda ser instruído com cópia da Declaração de Gestão de Resíduos de Construção e Demolição, acompanhada dos triplicados das guias de Resíduos de Construção e Demolição que comprovem a conformidade das quantidades estimadas com as quantidades produzidas em obra, já assinadas e carimbadas pelo operador de resíduos, devidamente qualificado em conformidade com o disposto na Portaria n.º 145/2017, de 26 de abril, alterada pela Portaria n.º 28/2019, de 18 de janeiro, ou outra que lhe suceder, por forma a cumprir o regime legal da gestão de resíduos de construção e demolição previsto no Decreto-Lei n.º 46/2008, de 12 de março, e no Decreto-Lei n.º 178/2006, de 5 de setembro, alterado pelo Decreto-Lei n.º 73/2011, de 17 de junho, ou outros que os venham a substituir.

4 — Nas operações urbanísticas que não careçam de emissão de autorização de utilização, os elementos previstos no número anterior devem ser entregues conjuntamente com o depósito do livro de obra, acompanhado de termo de responsabilidade subscrito pelo diretor de obra ou pelo diretor de fiscalização de obra, no qual aqueles devem declarar que a obra está concluída e que foi executada de acordo com os projetos de arquitetura e de especialidades.

5 — A autorização de utilização dos edifícios ou frações só pode ser concedida após a receção provisória das obras de urbanização cuja realização se encontre prevista na operação de loteamento, em contrato de urbanização, ou em processo de obras de urbanização, quando aplicável, ou quando comprovada a existência das infraestruturas necessárias à sua adequada utilização.

CAPÍTULO III

Procedimentos Especiais

SECÇÃO I

Procedimento de Legalização

Artigo 28.º

Noção

1 — Os particulares, o município ou outras autoridades com competência atribuída por lei, podem requerer ou propor o desencadeamento de procedimentos administrativos tendentes à legalização de operações urbanísticas, nos termos previstos no RJUE e no presente Regulamento.

2 — A legalização de operações urbanísticas constitui uma das medidas adequadas de tutela e reposição da legalidade urbanística previstas no artigo 102.º do RJUE, e, para efeitos da presente secção, corresponde ao procedimento específico aplicável às operações urbanísticas ilegais que:

a) Assegurem ou possam vir a assegurar o cumprimento das normas legais e regulamentares e instrumentos de gestão territorial vigentes;

b) Assegurem o cumprimento da legislação e instrumentos de gestão territorial vigentes na data da sua construção, e verifiquem adequadas condições de integração urbana e paisagística.

3 — Consideram-se ainda incluídas no procedimento de legalização de operações urbanísticas as obras estritamente necessárias para criar as condições que permitam a sua legalização, nomeadamente as de correção, alteração, ampliação ou demolição.

Artigo 29.º

Iniciativa

1 — O procedimento de legalização inicia-se, salvo no caso da legalização oficiosa, por requerimento do interessado, o qual é apresentado por vontade própria deste, ou na sequência de ordem notificada pela câmara municipal, quando a operação urbanística ilegal apresentar indício de que é possível assegurar a sua conformidade com as disposições legais e regulamentares em vigor.

2 — O procedimento de legalização desencadeado por vontade própria do interessado pode ser antecedido de pedido de informação, dirigido à câmara municipal, sobre os termos em que esta se deve processar, devendo a Câmara Municipal fornecer essa informação no prazo máximo de 15 dias úteis.

3 — Para efeitos do disposto no número anterior, o interessado deve, pelo menos, apresentar:

a) Certidão da descrição de todas as inscrições em vigor emitida pela conservatória do registo predial referente ao prédio abrangido, ou indicação do código de acesso à certidão permanente do registo predial;

b) Certidão matricial, se o prédio estiver inscrito na matriz, com indicação da data da participação do prédio à matriz, comprovativa da data de construção originária;

c) Indicação do ano de execução das obras a legalizar, mediante a apresentação de documentos comprovativos, os quais devem tomar uma das formas previstas no n.º 2 do artigo 7.º do presente regulamento.

d) Fotografias esclarecedoras do enquadramento do edifício/prédio abrangido pelo pedido, apresentando um registo a partir de diferentes ângulos, quer do exterior, quer do interior do prédio;

e) Memória descritiva e justificativa sumária relativa à operação urbanística a legalizar;

f) Peças desenhadas que caracterizem suficientemente as situações anterior e posterior à realização das operações a legalizar.

4 — Quando o procedimento de legalização seja desencadeado na sequência de ordem notificada pela câmara municipal, o particular deve ainda ser informado sobre os termos em que esta se pode processar, mediante a formulação de prévio juízo abstrato sobre a possibilidade de assegurar a conformidade das operações realizadas com as disposições legais e regulamentares aplicáveis.

5 — A notificação da Câmara Municipal da ordem de legalização a que se refere a parte final do n.º 1 do presente artigo deve fixar um prazo adequado para que o interessado apresente o requerimento de legalização, o qual não pode ser inferior a 30 dias úteis, não devendo, salvo em casos excecionais decorrentes da complexidade da operação ilegal realizada, ultrapassar 90 dias úteis, prorrogável por período idêntico ao inicialmente concedido.

6 — A ordem de legalização é antecédida de audição do interessado, que dispõe de 15 dias úteis a contar da data da sua notificação para se pronunciar sobre o conteúdo da mesma.

7 — Decorrido o prazo referido no n.º 5 ou outro prazo fixado na sequência de audiência prévia, sem que o procedimento de legalização se mostre iniciado, o Presidente da Câmara Municipal ordena a execução de trabalhos de correção ou alteração, a demolição da obra ou a reposição do terreno ou do edifício por conta do infrator nos termos previstos no RJUE.

8 — Quando o pedido não se conforme com as disposições legais e regulamentares aplicáveis, e quando, após apreciação, o interessado não retome o procedimento tendente a assegurar a sua conformidade mediante a realização de obras de correção, alteração ou demolição, são iniciados os procedimentos coercivos de reposição da legalidade urbanística previstos nos artigos 105.º e 106.º do RJUE.

9 — A Câmara Municipal pode ainda dar início ao procedimento de legalização oficiosa, nos casos em que esta possa ser aplicada.

Artigo 30.º

Instrução

1 — O requerimento de legalização deve ser instruído com todos os documentos e elementos que se mostrem necessários, atendendo à(s) concreta(s) operação(ões) urbanística(s) pretendidas, nos termos do RJUE e respetivas Portarias.

2 — No pedido de legalização, todos os elementos instrutórios são entregues em simultâneo.

3 — Para efeitos do disposto no n.º 5 do artigo 102.º-A do RJUE, compete ao requerente fazer prova da data de realização da(s) operação(ões) urbanística(s) a legalizar, mediante a apresentação de documentos comprovativos, os quais devem tomar uma das formas previstas no n.º 2 do artigo 7.º do presente regulamento.

4 — Na situação de legalização de operações urbanísticas, devem ser apresentados todos os projetos de especialidade e respetivos termos previstos na Portaria n.º 113/2015, de 22 de abril, ou outra que lhe suceder, com as exceções previstas nos pontos seguintes.

5 — A memória descritiva e justificativa apresentada deve expressamente indicar as normas técnicas e os projetos de especialidade cuja dispensa se requer, e proceder a uma fundamentação clara e concreta da impossibilidade ou desproporcionalidade de cumprimento das normas atualmente vigentes, de preferência por recurso a projeções de custos.

6 — Sem prejuízo do disposto nos números anteriores e no artigo 102.º-A do RJUE ou de legislação especial, é dispensada a junção:

a) Do projeto de estabilidade, quando substituído por termo de responsabilidade subscrito por técnico legalmente habilitado para o efeito, em que este se responsabilize pelos aspetos estruturais da obra realizada;

b) Do projeto de alimentação e distribuição de energia elétrica ou ficha eletrotécnica, caso o edifício já se encontre alimentado diretamente pela rede de distribuição e disso seja apresentada a respetiva prova;

c) Do projeto de instalações de telecomunicações, caso o edifício já se encontre alimentado diretamente pela rede de distribuição e disso seja apresentada a respetiva prova;

d) Do projeto de redes prediais de águas e esgotos, caso o edifício já se encontre com contrato de fornecimento de água e a operação urbanística não se reporte a ampliação de área de construção;

e) Do projeto de águas pluviais, quando substituído por termo de responsabilidade subscrito por técnico legalmente habilitado para o efeito, em que este se responsabiliza pelo seu encaminhamento e correta drenagem, e esquema sumário desse encaminhamento;

f) Do estudo de comportamento térmico, caso o requerente apresente certificado emitido no âmbito do Sistema Nacional de Certificação Energética e ficha n.º 2;

g) Do projeto de condicionamento acústico, quando substituído por termo de responsabilidade passado por técnico legalmente habilitado para o efeito, em que este se responsabilize pelo cumprimento do Regulamento Geral do Ruído, ou quando o requerente apresente certificado comprovativo da verificação por ensaios do cumprimento do Regulamento Geral do Ruído, quando exigível;

h) Do projeto de arranjos exteriores, sem prejuízo do cumprimento do regime das acessibilidades quando aplicável;

i) O projeto de gás é dispensado caso o edifício já se encontre alimentado diretamente pela rede de distribuição e disso seja apresentada a respetiva prova, e nas edificações destinadas a atividade agrícola, industrial, comercial e de serviços que não tenham prevista a utilização de gás.

7 — Pode dispensar-se a apresentação dos projetos de especialidade referidos no número anterior, desde que não houvesse enquadramento legal para a sua exigência à data da realização da construção.

8 — Caso não sejam apresentados todos os elementos instrutórios exigíveis, é aplicável o disposto no artigo 11.º do RJUE.

Artigo 31.º

Ato administrativo e título

1 — A Câmara Municipal delibera sobre o pedido de legalização no prazo máximo de 45 dias úteis, a contar da entrega de todos os elementos instrutórios exigíveis ou da data da receção do último dos pareceres, autorizações ou aprovações emitidas pelas entidades exteriores ao município, quando tenha havido lugar a consultas, ou ainda do termo da data para a receção destes atos.

2 — A deliberação final sobre o pedido de legalização de operação urbanística ilegal pode ser de:

a) Deferimento do pedido, concedendo-se o prazo de 6 meses para requerer a emissão do alvará, mediante o pagamento das respetivas taxas, quando não haja lugar à realização de obras, prazo este prorrogável, por uma única vez, por idêntico período;

b) Deferimento do pedido, concedendo-se o prazo de 1 ano para requerer a emissão do alvará, mediante apresentação dos elementos instrutórios previstos em portaria e o pagamento das respetivas taxas, quando haja lugar à realização de obras, prazo este prorrogável, por uma única vez, por idêntico período;

c) Indeferimento do pedido, mediante audiência prévia, que indique quais as obras de correção ou alteração necessárias ao deferimento do pedido.

3 — A legalização de operação urbanística ilegal consubstancia-se no título de alvará de legalização.

4 — Caso a Câmara Municipal não delibere no prazo previsto no número anterior, pode o interessado usar dos mecanismos administrativos e judiciais para reagir contra a omissão da Administração.

Artigo 32.º

Autorização de Utilização

1 — Nos casos em que a operação urbanística objeto de legalização careça de autorização de utilização, esta deve ser requerida no prazo de 30 dias após:

a) A emissão do alvará de legalização, no caso em que não tenha havido lugar à realização de obras;

b) O final do prazo da vigência do alvará de legalização, no caso em que tenha havido lugar à realização de obras.

2 — O pedido de autorização de utilização deve ser instruído de acordo com o definido na Portaria n.º 113/2015, de 22 de abril, ou outra que lhe suceder, com as necessárias adaptações.

3 — A autorização de utilização é sempre sujeita a prévia ação de fiscalização.

4 — A autorização de utilização é titulada por alvará que menciona, expressamente, que a edificação foi legalizada ao abrigo do disposto no artigo 102.º-A do RJUE.

Artigo 33.º

Legalização oficiosa

1 — Nos casos em que os interessados não promovam as diligências necessárias à legalização voluntária das operações urbanísticas, a Câmara Municipal pode proceder oficiosamente à legalização, sempre que a ilegalidade resulte da falta do procedimento de controlo prévio necessário, não carecendo de obras de correção, alteração ou demolição.

2 — A faculdade concedida no número anterior apenas é exercida quando as obras a legalizar não impliquem a realização de cálculos de estabilidade.

3 — O recurso à legalização oficiosa deve ser notificado aos proprietários do imóvel, não podendo ser ordenada caso estes a ela expressamente se oponham no prazo de 15 dias úteis a contar da notificação.

4 — Nas situações a que se refere o número anterior, deve a Câmara Municipal ordenar imediatamente as demais medidas de reposição da legalidade urbanística cabíveis no caso, designadamente a sua demolição.

5 — Pode igualmente ser promovida a legalização oficiosa quando a ilegalidade resulte de o ato de controlo preventivo ter sido anulado ou declarado nulo e a causa de nulidade ou anulação já não se verifique no momento da legalização, podendo esta ocorrer sem necessidade de realização de quaisquer obras.

6 — No caso referido no número anterior são aproveitados todos os elementos instrutórios que instruíram o ato de controlo preventivo posteriormente anulado ou declarado nulo.

7 — À legalização oficiosa são aplicáveis, com as devidas adaptações, as demais normas previstas no presente Regulamento.

8 — O ato de legalização oficiosa de operação urbanística ilegal é efetuado sob reserva de direitos de terceiros, o que deve constar expressamente na certidão de legalização emanada pela Câmara Municipal.

Artigo 34.º

Regras excecionais e especiais

1 — À legalização de operações urbanísticas sujeitas a regime jurídico específico aplica-se o disposto na presente parte em tudo o que não seja expressamente contrariado pelo respetivo regime jurídico.

2 — O disposto no presente regulamento não prejudica as exigências legais especificamente dirigidas ao exercício de atividades económicas sujeitas a regime especial que se pretendam instalar e fazer funcionar nos edifícios a legalizar ou legalizados.

SECÇÃO II

Instalação de Antenas de Telecomunicações

Artigo 35.º

Âmbito e Objeto

A presente secção estabelece as regras específicas relativas aos pedidos de autorização municipal para a instalação, construção, ampliação ou alteração de antenas emisoras de radiações eletromagnéticas, designadamente antenas referentes à rede de comunicações móveis ou estruturas que lhes sirvam de suporte físico.

Artigo 36.º

Instrução do pedido

O pedido de autorização, deve conter os elementos indicados no artigo 5.º do Decreto-Lei n.º 11/2003, de 18 de janeiro, ou outro diploma que o venha a substituir, e ainda os seguintes:

- a) Requerimento que identifique claramente a pretensão, nos termos do código do procedimento administrativo;
- b) Certidão da descrição e todas as inscrições em vigor emitida pela conservatória do registo predial, referente ao prédio abrangido, ou indicação do código de acesso à certidão permanente do registo predial;
- c) Documento comprovativo da qualidade de titular de qualquer direito que lhe confira a faculdade de realização da operação ou da atribuição dos poderes necessários para agir em sua representação, sempre que tal comprovação não resulte diretamente da alínea anterior;
- d) Planta de localização, à escala 1/2000 e 1/10000, a fornecer pela Câmara Municipal, com indicação precisa da localização do prédio;
- e) Fotografias esclarecedoras do enquadramento do edifício/prédio abrangido pelo pedido, apresentando um registo a partir de diferentes ângulos, quer do exterior, quer do interior do prédio.

PARTE III

Da Urbanização e Edificação

CAPÍTULO I

Disposições Gerais

Artigo 37.º

Regras Gerais da Urbanização e da Edificação

1 — As operações urbanísticas devem assegurar uma correta integração na envolvente, tendo em conta os seguintes requisitos, ao nível da estrutura urbana, volumetria e revestimentos:

- a) Assegurar uma correta integração urbana, física e paisagística;
- b) Ser coerente com o tecido urbano envolvente, nomeadamente ao nível da rede viária e de outras infraestruturas, e das tipologias e cêrceas;
- c) Tratar de forma cuidada os limites ou espaços entre as novas intervenções e os prédios confinantes, com especial relevo para a revitalização dos limites dos diferentes conjuntos urbanos;
- d) Preservar os principais elementos e valores naturais, linhas de água, leitos de cheia e a estrutura verde;
- e) Contribuir para a requalificação dos acessos e outros espaços públicos existentes;
- f) Beneficiar o enquadramento dos valores paisagísticos, dos edifícios e dos espaços classificados ou de valia cultural e patrimonial reconhecida.
- g) Valorizar a manutenção, recuperação e reabilitação dos edifícios existentes, respeitando 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;
- h) Utilizar revestimentos exteriores com materiais e cores que proporcionem uma adequada integração no conjunto edificado em que se inserem, ou que se afirmem como contraponto contextualizado desse mesmo conjunto, mas tendo como objetivo a valorização da envolvente do ponto de vista paisagístico, arquitetónico e cultural.

2 — A implantação e volumetria das edificações, a impermeabilização do solo e a alteração do coberto vegetal, devem prosseguir os princípios de preservação e promoção dos valores arqueológicos, patrimoniais e ambientais do local e do Município no seu conjunto.

3 — A Câmara Municipal pode impedir, por condicionantes patrimoniais e ambientais, nomeadamente, arqueológicas, arquitetónicas, histórico-culturais ou paisagísticas, a demolição total ou parcial de qualquer edificação, o corte ou abate de espécies vegetais ou o movimento de terras.

Artigo 38.º

Rede Viária e Infraestruturas

1 — A viabilidade das operações urbanísticas fica condicionada à existência de arruamentos que garantam as adequadas condições de acessibilidade de veículos e peões, ou à possibilidade de criação de novos arruamentos, sempre que tal se verifique necessário para garantir coerência com o tecido urbano envolvente, e ainda à existência ou criação de redes de infraestruturas básicas, prevendo a sua ligação e integração nas redes públicas.

2 — Nas operações urbanísticas que não exijam a criação de novos arruamentos, devem ser asseguradas as adequadas condições de acessibilidade de veículos e peões, devendo ser prevista no projeto, quando necessário, a beneficiação de arruamentos existentes, no que se refere à pavimentação, ao traçado, à largura do perfil transversal, à faixa de rodagem, à criação de passeios, baías de estacionamento e arborização.



Artigo 39.º

Movimentação de terras e aterros

1 — Os trabalhos de remodelação de terrenos, incluídos ou não em operações urbanísticas relativas a operações de loteamento, obras de urbanização, de demolição ou de edificação, e mesmo que destinados a fins exclusivamente agrícolas ou pecuários, apenas podem ser permitidos desde que fique devidamente salvaguardada a sua integração com a envolvente e se limitem ao estritamente necessário, respeitando a legislação existente.

2 — A diferença de cotas resultante das intervenções de remoção de terras ou aterro, em solo rural, deve realizar-se preferencialmente através de talude.

3 — Em solo urbano, os prédios objeto de intervenções de remoção de terras ou aterro devem ser delimitados por muros de suporte de terras.

4 — Qualquer alteração de cota de terrenos não pode criar alturas de vedação superiores a 3 m relativamente a prédios limítrofes.

5 — Para salvaguarda da integração com a envolvente, pode ser imposto o tratamento paisagístico das faixas confinantes com a via pública e com os prédios limítrofes, nomeadamente com recurso à criação de cortinas arbóreas.

6 — A modelação de taludes deve assegurar todas as normas estipuladas no que respeita a inclinações, tendo em atenção os requisitos necessários ao adequado escoamento superficial das águas pluviais e as condições e características de estabilidade dos solos.

7 — Na execução de aterros não podem ser utilizados entulhos e outros resíduos de demolição, que apenas deverão ser depositados em locais especificamente destinados para o efeito.

Artigo 40.º

Equipamento de deposição de Resíduos Urbanos

1 — Os projetos de operações urbanísticas relativos a operações de loteamento, obras de urbanização ou obras de edificação devem prever os equipamentos e/ou os locais para as infraestruturas de deposição indiferenciada e seletiva de resíduos urbanos, de média e baixa capacidade, bem como a descrição da sua tipologia e capacidade, calculados e devidamente justificados de forma a satisfazer as necessidades da zona intervencionada e, paralelamente, respeitar as regras constantes do Regulamento de Serviços de Gestão de Resíduos Urbanos e Limpeza Urbana do Município de Vila do Conde.

2 — Para efeitos do disposto no número anterior, conjuntamente com o projeto de arranjos exteriores deve ser entregue o projeto de deposição de resíduos urbanos, que será submetido a apreciação pelos competentes serviços municipais.

3 — Não poderão ser emitidos alvarás de utilização, nem deferida a receção provisória de obras de urbanização, sem que tenha sido previamente verificada a execução dos depósitos de resíduos sólidos pelos serviços da Câmara Municipal.

CAPÍTULO II

Da Urbanização

Artigo 41.º

Regras Gerais de Urbanização

1 — As obras de urbanização têm por objetivos:

- a) Tornar coesa a intervenção urbanística no tecido urbano envolvente, nomeadamente ao nível da rede viária;
- b) Evitar a criação de impasses;



- c) Criar espaços exteriores públicos de passagem ou circulação, de forma a proporcionar ambientes calmos e seguros, com vista ao lazer;
- d) Requalificar os acessos existentes;
- e) Promover polos de animação na malha urbana, nomeadamente alamedas, praças, praças e jardins.

2 — Caso exista alternativa viável, o acesso viário dos prédios não deve ser feito diretamente para as estradas regionais ou nacionais.

3 — Nas operações urbanísticas que impliquem a realização de obras no espaço público, existente ou proposto, deve prever-se a instalação de mobiliário urbano ou qualquer outro tipo de equipamento desmontável ou fixo, designadamente floreiras, papeleiras, bancos, bebedouros, parques infantis, paragens de transportes públicos, cabines telefónicas, bocas-de-incêndio, sinalização de trânsito, a instalar mediante aprovação do projeto de arranjos exteriores pela Câmara Municipal.

4 — O disposto neste artigo é aplicável às operações urbanísticas promovidas pela Administração Pública, nos termos do n.º 7 do artigo 7.º do RJUE.

Artigo 42.º

Arruamentos

1 — As propostas de operações urbanísticas que impliquem criação de arruamentos devem ser concebidas de forma a que se estabeleçam ligações com inequívoca lógica e justificação urbanística, evitando, sempre que possível, situações de impasse e adotando soluções que valorizem o peão e a implementação de modos suaves de circulação.

2 — A Câmara Municipal pode definir os perfis e traçados de arruamentos e demais características destes, em função das necessidades viárias, de fluxos existentes ou previsíveis, bem como da imagem urbana e tratamento que se pretenda imprimir no local.

3 — Sem prejuízo do disposto em portaria sobre parâmetros de dimensionamento, o perfil transversal tipo de referência é constituído por faixas de rodagem, estacionamento e passeio, e, sempre que se justifique, por caldeiras para arborização.

4 — As faixas de rodagem com dois sentidos devem ter uma largura de referência de 6,0 m de largura em rede viária de âmbito local e de 6,5 m ou 7,0 m em rede viária estruturante ou em zonas destinadas preferencialmente ao uso industrial, de armazenagem ou outros usos com idênticas necessidades.

5 — Admite-se a redução para 5,0 m em rede viária de âmbito local e carácter eminentemente rural e sempre que as condicionantes da envolvente não permitam ou aconselhem um mais largo perfil transversal.

6 — As faixas de rodagem de sentido único devem ter uma largura de referência de 3,5 m.

7 — O estacionamento paralelo à via deve ter uma largura de referência de 2,2 m e um comprimento mínimo de referência, por lugar, de 5,50 m.

8 — No caso de recortes constituídos apenas por dois lugares, estes devem ter preferencialmente um comprimento, por lugar, de 6,00 m.

9 — O estacionamento perpendicular deve ter um comprimento de referência de 5,0 m e uma largura mínima de 2,5 m.

10 — O passeio deve ter uma largura de referência de 2,25 m.

11 — As caldeiras para árvores devem ser implantadas na faixa de estacionamento paralelo ou em faixa própria, salvaguardando a compatibilidade com a rede de iluminação pública, e devem ter uma largura interior mínima de referência de 1,20 m.

12 — No caso de colocação de caldeiras em passeios, deverá ser sempre garantida uma faixa livre para circulação de peões com largura mínima de 1,50 m.

13 — As rampas de acesso automóvel que estabelecem a diferença de cotas entra a faixa de rodagem e o passeio devem desenvolver-se preferencialmente para o interior do passeio e ser

constituídas por lancil em peça única com uma largura de 0,40 m a 0,50 m, sendo o tramo inclinado de 0,20 m a 0,30 m e o tramo reto de 0,20 m.

14 — Sempre que os passeios não garantam um corredor livre de 1,50 m, nomeadamente em situações existentes, o tramo inclinado do lancil da rampa deve desenvolver-se sobre a faixa de rodagem.

Artigo 43.º

Arborização

1 — Nas operações urbanísticas que incluam projetos de arranjos exteriores, devem ser preferencialmente utilizadas espécies autóctones, as quais devem ser agrupadas no terreno de acordo com as suas necessidades hídricas de forma a evitar a instalação de sistema de rega e garantir a não invasão do domínio público, em especial das respetivas infraestruturas.

2 — Caso o referido no número anterior não seja possível, a área regada deve ser inferior a 1/3 da área não impermeabilizada.

3 — A área ocupada por espécies xerófitas deve ser superior a 1/3 da área não impermeabilizada.

4 — Devem ser utilizadas preferencialmente soluções de rega que garantam o aproveitamento das águas pluviais em detrimento da utilização da água da rede pública.

Artigo 44.º

Armários e Quadros Técnicos

1 — Os armários e quadros técnicos devem localizar-se em nichos técnicos integrados no interior dos prédios ou edifícios, acessíveis a partir do exterior.

2 — Quando seja necessária a localização de armários ou quadros técnicos na via pública, este devem cumprir a legislação aplicável sobre acessibilidade a pessoas com mobilidade condicionada e garantir adequadas condições de integração urbana e paisagística na envolvente.

Artigo 45.º

Rede de Iluminação

O projeto da rede de iluminação pública deve garantir soluções económica e ambientalmente sustentáveis referentes à manutenção e exploração da rede, respeitando as diretrizes constantes do Plano Diretor de Iluminação PDIP — Vila do Conde.

Artigo 46.º

Contratos de urbanização

1 — Quando a execução das obras de urbanização assuma uma especial complexidade na determinação da responsabilidade de todos os intervenientes, a realização das mesmas deve ser objeto de contrato de urbanização, nos termos do artigo 55.º do RJUE.

2 — O contrato de urbanização deve conter as seguintes menções:

- a) Identificação completa das partes, com a identificação fiscal, e qualidade em que intervêm;
- b) Designação e descrição do prédio em que incide a operação urbanística, bem como os termos da sua aprovação;
- c) Discriminação das obras de urbanização a executar, com referência aos eventuais trabalhos preparatórios ou complementares incluídos e ao tipo de retificações admitidas;
- d) Condições a que fica sujeito o início das obras de urbanização;
- e) Prazo de conclusão e de garantia das obras de urbanização;
- f) Necessidade de prestação de caução e condições da eventual redução ou devolução do seu montante;

- g) Consequência para as partes do incumprimento do contrato e condições a que fica sujeito o licenciamento ou comunicação prévia das obras de urbanização;
- h) Forma de gestão e encargos de manutenção das infraestruturas e espaços públicos a ceder ao Município;
- i) Condições em que se fazem a receção provisória e definitiva dos trabalhos;
- j) Eventual menção aos documentos arquivados, designadamente fotocópias de alvará, de plantas do loteamento e da garantia prestada.

CAPÍTULO III

Operações Urbanísticas de Impacte Relevante e Loteamentos

Artigo 47.º

Operações Urbanísticas de Impacte Relevante

1 — Para efeitos do disposto nos n.º 5 do artigo 44.º e no n.º 5 do artigo 57.º do RJUE, consideram-se operações urbanísticas de impacte relevante:

- a) Edificações que disponham de 3 ou mais frações ou unidades autónomas e/ou área de construção igual ou superior a 500 m²;
- b) Disponham de duas ou mais caixas de escadas de acesso comum a frações ou unidades independentes, ainda que estas incluam uma ou mais áreas comuns;
- c) Áreas comerciais, de serviços, industriais e/ou armazéns, com área de construção total igual ou superior a 500 m²;
- d) Edificações destinadas a empreendimentos turísticos, que disponham de 10 ou mais quartos;
- e) Todas as construções e edificações que envolvam uma sobrecarga incomportável dos níveis de serviço das infraestruturas existentes, nomeadamente das infraestruturas básicas, da rede viária e espaços de estacionamento público, e/ou acarretem um aumento significativo de poluição urbana, seja em virtude de atividades ruidosas, seja pela densificação de tráfego;
- f) Postos de abastecimento de combustíveis.

2 — Sem prejuízo do disposto no número anterior, as obras de ampliação, com ou sem alteração à utilização, de edificações já existentes, licenciadas ou comunicadas, 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.

3 — Nos casos descritos no número anterior em que a edificação preexistente mantém o uso original, apenas se assegurarão as devidas cedências para as áreas de espaços verdes e de utilização coletiva, infraestruturas e equipamentos, sobre as áreas a ampliar.

4 — Nos casos descritos no n.º 1 em que haja alteração de uso da edificação preexistente, apenas se assegurarão as devidas cedências para as áreas de espaços verdes e de utilização coletiva, infraestruturas e equipamentos, caso exista agravamento das condições existentes, bem como, cumulativamente se assegurarão as demais cedências devidas, sobre as áreas a ampliar.

5 — Excluem-se do conceito gerador de impacte relevante as áreas destinadas a estacionamento automóvel dos respetivos edifícios.

Artigo 48.º

Áreas para Espaços Verdes e de Utilização Coletiva, Infraestruturas e Equipamentos

1 — Os pedidos de licenciamento e a apresentação de comunicação prévia de operações de loteamento, bem como de operações consideradas de impacte urbanístico relevante, devem prever áreas destinadas à implantação de espaços verdes e de utilização coletiva, infraestruturas viárias e equipamentos, de acordo com a legislação ou instrumentos de planeamento aplicáveis, as quais se destinam, de acordo com o disposto no RJUE, a integrar o domínio municipal.

2 — As áreas públicas e ou privadas destinadas à implantação de espaços verdes e de utilização coletiva, infraestruturas e equipamentos devem:

- a) Ter acesso direto a espaço público;
- b) Contribuir para a qualificação e vivência do espaço urbano onde se integram e para o bem-estar da população instalada ou a instalar;
- c) Constituir, pela sua localização, dimensão, implantação e demais características, unidades autónomas e identificáveis no desenho urbano.

Artigo 49.º

Cedências

1 — As áreas de cedência para implantação de espaços verdes ou equipamentos de utilização coletiva devem localizar-se:

- a) Ao longo das vias estruturantes existentes ou previstas na operação urbanística;
- b) Em áreas estratégicas da malha urbana;
- c) Em áreas livres de restrições que condicionem a sua utilização;
- d) Inseridos na estrutura ecológica, sempre que tecnicamente aconselhável.

2 — No caso da área a urbanizar contemplar elementos considerados como valores patrimoniais, não obstante as condições em que os mesmos se encontrem, a Câmara Municipal pode determinar que estes sejam integrados nas áreas verdes de cedência a favor do Município devidamente recuperados.

3 — As áreas verdes de utilização coletiva a ceder devem estar integradas no desenho urbano que se deseja implementar, não podendo constituir-se como espaços residuais ou canais sobranes das áreas que constituem os lotes.

4 — Quando as áreas a urbanizar sejam atravessadas ou confinem com linhas de água ou com servidões, estas devem ser associadas aos espaços verdes de cedência.

5 — As obras inerentes à constituição dos espaços verdes e de utilização coletiva cedidos ao domínio municipal são executadas pelo promotor da operação urbanística, competindo a sua posterior conservação e manutenção aos serviços camarários, sem prejuízo do disposto nos artigos 46.º e 47.º do RJUE.

6 — A realização inicial prevista no número anterior sujeita-se às condições constantes de projeto específico a apresentar e a ser validado favoravelmente pelo município.

7 — As áreas reservadas a espaços verdes e de utilização coletiva, consideram-se aceites apenas após a receção e inspeção dos equipamentos e de outras infraestruturas instaladas, constantes do projeto, incluindo a entrega das suas telas finais, quando aplicável.

Artigo 50.º

Compensações

1 — Se o prédio já estiver dotado de todas as infraestruturas urbanísticas ou não se justificar a localização de qualquer equipamento ou espaços verdes, não são efetuadas cedências para esses fins, ficando, no entanto, o proprietário obrigado a prever, executar e conservar espaços privados de uso coletivo de natureza privada e proceder ao pagamento de uma compensação ao Município.

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

3 — No caso do pagamento da compensação em espécie, o seu montante deve ser equivalente ao valor da compensação calculada em numerário, e obtida pela avaliação do prédio com recurso aos seguintes procedimentos:

- a) Com base no(s) valor(es) matricial(ais) atualizado(s) do(s) imóvel(eis) a entregar, devendo o requerente entregar os documentos para o efeito;



b) Caso o requerente não concorde com a avaliação pelo valor matricial, deve apresentar proposta de valor do(s) imóvel(eis) através de relatório fundamentado;

c) Caso subsista a discordância, o valor do(s) imóvel(eis) a entregar deve ser calculado mediante a realização de uma avaliação, a efetuar pela comissão de avaliação do Município, composta por três elementos, devendo as decisões da comissão ser tomadas por maioria.

4 — Quando se verificarem diferenças entre o valor calculado, para a compensação devida, em numerário e o valor dessa compensação a entregar em espécie, o acerto deve fazer-se da seguinte forma:

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

b) Se o diferencial for favorável ao promotor, é-lhe devolvido pelo Município.

5 — A Câmara Municipal pode optar pelo pagamento da compensação em numerário, sempre que os lotes, prédios urbanos, edificações ou prédios rústicos propostos não visem suprir necessidades atuais ou programadas de interesse público.

Artigo 51.º

Valor das compensações

1 — Para efeitos do previsto no n.º 6 do artigo anterior, o valor em numerário é o que resultar da aplicação da seguinte fórmula:

$$V = L \times (W - Y) \times C$$

V — é o valor, em euros, da compensação devida ao Município;

W — é a área total de terreno, em metros quadrados, que deveria ser cedida ao Município para equipamentos, e para espaços verdes e de utilização coletiva, de acordo com as disposições legais aplicáveis;

Y — é a área efetivamente cedida ao município;

C (€/m²) — valor em euros correspondente ao custo do metro quadrado de construção, fixado anualmente por Portaria para efeitos de avaliação de prédios urbanos, conforme disposto no Código do Imposto Municipal sobre Imóveis;

L — é um coeficiente que traduz a influência da localização, da operação urbanística, consubs-tanciando um incentivo ou desincentivo e um eventual benefício aos promotores das operações urbanísticas, de acordo com o quadro seguinte:

Zona I — 0,100

Zona II — 0,080

Zona III — 0,065

Zona IV — 0,050

Zona V:

a) Três ou mais infraestruturas existentes — 0,030

b) Duas infraestruturas existentes — 0,015

c) Uma infraestrutura existente — 0,013

d) Nenhuma infraestrutura existente — 0,010

2 — Na aplicação do estabelecido no número antecedente, observar-se-á o seguinte:

a) As Zonas I, II, III, IV e V correspondem às áreas como tal assinaladas no mapa que constitui o Anexo I ao presente Regulamento, que dele faz parte integrante;

b) As infraestruturas municipais existentes a considerar são: arruamentos públicos pavimentados, rede de distribuição de abastecimento de água, rede de drenagem de águas residuais domésticas e rede de drenagem de águas pluviais.

CAPÍTULO IV

Edificação

SECÇÃO I

Edifícios

Artigo 52.º

CrITÉrios morfolÓgicos e estÉticos

1 — Em quaisquer operações urbanísticas, a Câmara Municipal pode condicionar ou definir critérios para as características dos edifícios, sempre que esteja em causa a sua concreta integração paisagística ou urbana, e impedir obras que possam criar situações urbanísticas ou técnicas deficientes, desajustadas ou lesivas da qualidade ambiental.

2 — Constituem fatores condicionadores do deferimento de licenciamento do pedido ou do cumprimento de normas em caso de comunicação prévia:

a) A destruição de elementos notáveis ou que confirmam identidade aos edifícios, ou ainda que se traduzam em alterações injustificadas à sua imagem original;

b) A correta relação da volumetria, alinhamentos e cérceas com a envolvente, de forma a que não constitua elemento dissonante da paisagem;

c) A implantação dos edifícios deve relacionar-se de forma harmoniosa com as cotas naturais do terreno de forma a evitar movimentos de terra excessivos dos quais resulte desníveis com impacto negativo na paisagem, movimentos esses que devem ser sempre refletidos no projeto;

d) Os alinhamentos dos vãos, dos pisos, balanços, beirados e platibandas, devem, sempre que se justifique, assegurar a continuidade desses elementos existentes nas fachadas contíguas.

Artigo 53.º

Muros e Vedações

1 — À face da via pública ou de outros espaços públicos, os muros não podem, em regra, ter altura superior a 1,50 m, podendo ser encimados por gradeamentos que mantenham a permeabilidade visual ou formações arbustivas até à altura total de 2,00 m.

2 — No caso de muros em vias com declive, admite-se que o limite superior do muro seja plano, desde que a sua altura máxima não ultrapasse 1,80 m ou, com o gradeamento ou formação arbustiva, 2,30 m.

3 — Os muros que não confinem com a via pública não podem exceder 1,80 m a partir da cota natural do terreno.

4 — Nos casos em que o muro separe terrenos com cotas diferentes, a sua altura não pode exceder 3,0 m a partir da cota mais baixa.

5 — Qualquer alteração de cota de logradouros que seja necessário efetuar deve ser devidamente justificada e não pode criar alturas de vedação superiores a 3,00 m relativamente a prédios limítrofes.

6 — Ressalvam-se situações de muros existentes que, pelas suas características, constituam elementos notáveis no enquadramento paisagístico ou urbano, podendo a Câmara Municipal impor a sua manutenção.

7 — Podem ser aceites soluções com alturas superiores às estabelecidas nos n.ºs 1 e 3 deste artigo, desde que tal decorra do seu enquadramento urbano e paisagístico, nomeadamente em áreas de caráter rural, ou de situações de recuos de muros existentes ou de reconstruções, e sejam asseguradas as adequadas condições de integração na envolvente.

8 — As vedações que sejam integralmente constituídas por materiais que mantenham a permeabilidade visual, nomeadamente redes ou gradeamentos, podem apresentar alturas superiores

às atrás referidas, devendo a sua integração urbana e paisagística ser avaliada em sede de apreciação do respetivo projeto.

9 — Pode a Câmara Municipal, por razões de inserção urbana e paisagística devidamente fundamentada, impor outras alturas para as vedações.

10 — Não é permitida a utilização de arame farpado, fragmentos de vidro, lanços e picos, no coroamento das vedações.

Artigo 54.º

Edifícios confinantes com a via pública

1 — Sem prejuízo de loteamentos com alvará emitido, em que vigoram as regras vigentes à data da sua aprovação, em edifícios com fachadas marginantes ao espaço público não é admitido qualquer corpo balançado relativamente ao plano de fachada, com exceção de varandas, palas ou elementos ornamentais, cuja integração arquitetónica e adequabilidade serão avaliadas na fase de apreciação do projeto de arquitetura.

2 — Os elementos salientes não podem exceder uma projeção máxima de 0,40 m nas construções inseridas no perímetro do Núcleo Antigo de Vila do Conde e Azurara, e de 0,80 m em todas as situações de frentes de rua, admitindo-se uma projeção máxima de 1,20 m desde que essa projeção seja inferior a 50 % da largura do passeio público confinante.

3 — O limite inferior desses elementos salientes deve observar uma distância ao solo igual ou superior a 2,60 m.

4 — Sem prejuízo do disposto nos artigos seguintes, ao nível do r/chão, não são admitidos quaisquer elementos que se projetem sobre a via pública, nomeadamente degraus, rampas, varandas, grades salientes, abertura de portas e janelas e, de um modo geral, tudo o que seja passível de criar dificuldades à normal circulação de pessoas e veículos.

Artigo 55.º

Acessos pedonais e automóveis ao interior dos prédios

1 — É proibida a implantação, sobre a via pública, de degraus ou rampas de acesso pedonal ao interior de edifícios ou prédios, com exceção de rampas que se destinem a criar condições de acessibilidade a pessoas com mobilidade condicionada em edifícios existentes que pelas suas condições não permitam vencer a diferença de cotas no interior dos mesmos.

2 — As rampas de acesso automóvel ao interior dos prédios não podem ter qualquer desenvolvimento no espaço da via pública.

3 — Nas novas edificações destinadas a usos mistos com habitação, as áreas destinadas ao uso habitacional devem dispor de acesso independente ao exterior ou a partes comuns do prédio.

Artigo 56.º

Caves

1 — Os pisos em cave devem destinar-se preferencialmente a estacionamento, arrumos, serviços técnicos e equipamentos complementares e qualificadores do funcionamento dos edifícios.

2 — Sem prejuízo do disposto no artigo 10.º do presente regulamento, a constituição de unidades funcionais em cave deve ser afetada ao uso do edifício e das suas frações, admitindo-se a autonomização de frações de estacionamento na parte em que excedam os limites fixados no presente regulamento, e desde que correspondam a garagens encerradas.

3 — As caves dos edifícios com fachadas marginantes com a via pública deverão respeitar o alinhamento desses planos de fachada, não sendo admissível que as mesmas se projetem sob espaço público.

Artigo 57.º

Alinhamentos, Recuos e Cérceas

1 — Caso não existam planos de urbanização ou planos de pormenor de alinhamentos e cérceas para áreas específicas, as edificações devem observar os alinhamentos, recuos e a cércea predominantes do conjunto em que se inserem, não sendo invocável a eventual existência de edifícios vizinhos ou envolventes que não respeitem o alinhamento, o recuo ou a cércea predominante do conjunto.

2 — Os edifícios destinados a atividades industriais ou de armazenagem devem, quando confinantes com arruamentos internos a loteamentos ou que não se integrem na rede viária principal, garantir um recuo mínimo de 10 m entre a construção e o alinhamento do prédio face à via pública, e de 15 m nas restantes situações.

3 — Admitem-se exceções relativamente ao disposto no número anterior em situações justificadas pelos alinhamento e recuo predominantes do conjunto em que se inserem e que garantam adequadas condições de integração urbanística.

4 — As estruturas e construções de apoio às atividades agrícola e pecuária, nomeadamente alpendres, silos, fossas de chorume e outros, devem garantir recuos mínimos de 10 m entre a construção e o alinhamento do prédio face à via pública.

Artigo 58.º

Afastamentos laterais

1 — Sem prejuízo do definido no Regulamento Geral das Edificações Urbanas, o afastamento das construções isoladas ou geminadas com um ou dois pisos acima do solo, relativamente aos limites laterais do prédio em que se implantam, não pode ser inferior a 3 m, contando para o efeito qualquer saliência relativamente ao perímetro do rés-do-chão, nomeadamente varandas, escadas exteriores ou outros elementos construtivos, com a exceção de beirais e palas com uma projeção máxima de 0,80 m em relação ao plano da fachada.

2 — O afastamento das construções isoladas ou geminadas, com três pisos acima do solo, relativamente aos limites laterais do prédio em que se implantam, deve ser igual ou superior a metade da altura da fachada correspondente, não podendo ser inferior a 5 m, contando para o efeito qualquer saliência relativamente ao perímetro de implantação do rés-do-chão, exceto varandas não encerradas, beirais e palas, com balanço máximo de 0,8 m em relação ao plano da fachada.

3 — Admitem-se exceções em situações decorrentes de situações de construções preexistentes que, pelas suas dimensões, não permitam observar o definido nos números anteriores, e desde que garantam adequadas condições de integração urbanística, nos aspetos arquitetónico, paisagístico e funcional.

4 — Os edifícios destinados a atividades industriais ou de armazenagem, ou com características arquitetónicas semelhantes, em estrutura de nave de pavilhão ou similar, devem garantir afastamentos mínimos de 5 m entre a construção e os limites laterais do prédio, no caso da construção com área de implantação igual ou inferior a 500 m², e de 7,5 m, no caso de construções com área de implantação superior a 500 m².

5 — Quando o(s) prédio(s) destinado(s) a implantar instalações industriais ou de armazenagem confinar(em) com prédios de uso residencial, devem prever-se afastamentos laterais mínimos de 10 m entre a construção e os limites do prédio e garantir -se uma faixa verde contínua de proteção, incluindo arborização, em toda a extensão da confinidade.

6 — As estruturas e construções de apoio às atividades agrícola e pecuária, sejam destinadas a alojamentos de animais ou a outros fins, nomeadamente alpendres, silos, fossas de chorume e outros, devem garantir afastamentos mínimos de 10 m entre a construção e os limites laterais do prédio.

Artigo 59.º

Afastamentos posteriores

1 — Sem prejuízo do disposto no Regulamento Geral das Edificações Urbanas, o afastamento posterior mínimo, medido entre a fachada posterior de cada edificação e o limite posterior do prédio, é de 5 m, no caso de edifícios com um ou dois pisos acima do solo, e de 6 m, no caso de edifícios com mais de dois pisos acima do solo, devendo, no entanto, ser superior a metade da altura da referida fachada, contando para o efeito qualquer saliência relativamente ao perímetro de implantação do rés-do-chão, exceto varandas não encerradas com balanço máximo de 0,8 m em relação ao plano da fachada.

2 — Admitem-se exceções em situações especiais decorrentes de alvarás de loteamentos em vigor, ou em prédios constituídos que pelas suas dimensões não permitam observar o definido no número anterior.

3 — Os edifícios destinados a atividades industriais ou de armazenagem, ou com características arquitetónicas semelhantes, em estrutura de nave de pavilhão ou similar, devem garantir um afastamento mínimo de 7,5 m da construção relativamente ao limite posterior do prédio.

4 — Quando o(s) prédio(s) destinado(s) a implantar instalações industriais ou de armazenagem confinar(em) com prédios de uso residencial, deve prever-se um afastamento posterior mínimo de 10 m entre a construção e os limites do prédio e garantir-se uma faixa verde contínua de proteção, incluindo arborização, em toda a extensão da confinidade.

5 — As estruturas e construções de apoio às atividades agrícola e pecuária, sejam destinadas a alojamentos de animais ou a outros fins, nomeadamente alpendres, silos, fossas de chorume e outros, devem garantir afastamentos mínimos de 10 m entre a construção e o limite posterior do prédio.

Artigo 60.º

Profundidade das Construções

1 — A profundidade máxima das construções geminadas ou em banda contínua não pode exceder, 15 m, incluindo qualquer saliência relativamente aos planos das fachadas, com exceção de varandas, palas ou elementos ornamentais, que devem salvaguardar o disposto no Regulamento Geral das Edificações Urbanas e demais legislação aplicável, devendo a sua integração urbana e adequabilidade ser avaliada em sede de apreciação do respetivo projeto.

2 — Admitem-se exceções relativamente à profundidade máxima referida no número anterior, desde que garantam adequadas condições de integração urbanística, nos aspetos arquitetónico, paisagístico e funcional, e se observem as seguintes condições:

a) Cumpra o disposto no Regulamento Geral das Edificações Urbanas e demais legislação aplicável;

b) Salvaguarde as condições de salubridade, insolação e servidão de vistas dos prédios confinantes.

3 — Admitem-se ainda profundidades superiores no caso de edifícios destinados a atividades industriais ou de armazenagem, previstos em loteamentos ou conjuntos em propriedade horizontal, desde que também garantam adequadas condições de integração urbanística, nos aspetos arquitetónico, paisagístico e funcional.

4 — Sem prejuízo, em situações de construções geminadas ou em banda contínua, pode não ser aceite a profundidade máxima de 15 m sempre que, por razões de ordem cadastral, não se perspetive que as construções contíguas garantam a colmatação da empena.

Artigo 61.º

Anexos aos Edifícios

1 — A construção de anexos não pode afetar a estética e as condições de salubridade do prédio, sendo obrigatória uma solução arquitetónica e de implantação que minimize o impacto sobre os prédios confinantes e ou sobre o espaço público envolvente.

2 — Consideram-se anexos, as construções destinadas a uso complementar de apoio ao edifício principal, qualquer que seja o seu uso, e para fins não habitáveis (exemplos: garagem, lavandaria, casa das máquinas).

3 — Só é permitida a construção de anexos após ou conjuntamente com a construção do edifício principal correspondente.

4 — A área máxima de construção para anexos em logradouros de prédios destinados a habitação multifamiliar é de 20 m² por fogo ou fração autónoma.

5 — No caso de habitação unifamiliar ou bifamiliar, a área máxima de construção dos anexos não pode exceder 15 % da área do prédio, nem 50 % da área de implantação do edifício principal.

6 — Os anexos só podem ter um piso acima da cota de soleira, não sendo admitidas caves.

7 — O pé-direito médio dos anexos não pode exceder 2,50 m, a altura máxima não poderá ultrapassar 3 m e a cobertura não poderá ser utilizável.

8 — A título excecional, pode admitir-se a não observância do disposto na parte final do número anterior relativamente à acessibilidade à cobertura, desde que nos lotes ou parcelas confinantes já existam situações com características idênticas, ou mediante o acordo expresso dos respetivos proprietários e se garantam adequadas condições de integração urbanística, nos aspetos arquitetónico, paisagístico e funcional.

9 — Os anexos situados entre o alinhamento frontal do prédio e o plano de fachada posterior do edifício principal devem garantir os afastamentos laterais definidos no artigo 58.º do presente regulamento, exceto quando se preveja a geminação ou em prédios constituídos que pelas suas dimensões não permitam a sua implantação a tardo, devendo a sua integração arquitetónica e adequabilidade ser avaliadas na fase de apreciação do projeto de arquitetura, e desde que sejam respeitadas as condições definidas no número seguinte.

10 — Os anexos construídos a tardo da fachada posterior do edifício principal poderão encostar ao limite do prédio, desde que não apresentem cobertura visitável, a parede de meação não exceda uma altura superior a 3 metros, medida a partir da cota do terreno mais baixa, caso existam desníveis entre os terrenos confrontantes, e as águas pluviais da cobertura sejam encaminhadas para o respetivo logradouro.

11 — No caso de anexos que não sejam contíguos do edifício principal, o afastamento mínimo entre as respetivas fachadas, excluindo as laterais, é de 4 m.

12 — A Câmara Municipal, em situações especiais, devidamente justificadas, decorrentes de condicionamentos de ordem paisagística, de integração urbana ou arquitetónica, pode interditar a construção de anexos que não sejam contíguos ao edifício principal.

Artigo 62.º

Pérgulas

1 — Considera-se pérgula um elemento decorativo, não habitável, descoberto, constituído por elementos verticais (colunas ou pilares), paralelos entre si, unidos superiormente por estrutura horizontal (traves ou vigas), na qual os espaços vazados são sempre superiores à dimensão dos elementos estruturais, e que, pela sua definição, não são contabilizadas nas áreas de implantação e de construção.

2 — De entre as várias funções adotadas, as pérgulas podem ser concebidas para definir zonas de estadia, recreio, relaxamento e contemplação, decoração, túnel direcional, ensombramento, ou ainda assumir a divisão/transição entre diferentes espaços.

3 — Pode ser admitida a construção de pérgulas associadas às edificações, desde que sejam cumpridas as disposições previstas no presente regulamento relativas a anexos, e asseguradas adequadas condições de integração arquitetónica, as quais devem ser avaliadas na fase de apreciação do projeto de arquitetura.



Artigo 63.º

Estacionamento

Para efeitos do disposto no artigo 43.º do RJUE, os parâmetros de dimensionamento do estacionamento, a prever quer no domínio privado, quer no domínio público, são os estabelecidos no Plano Diretor Municipal de Vila do Conde.

Artigo 64.º

Logradouros e Espaços Privados

1 — Os proprietários de logradouros e espaços verdes de natureza privada devem conservá-los e mantê-los em perfeito estado de limpeza e salubridade.

2 — A Câmara Municipal pode, oficiosamente ou a requerimento de qualquer interessado, determinar a limpeza dos espaços verdes e logradouros para assegurar o bom aspeto, condições de salubridade e segurança de pessoas, podendo, ainda, em caso de incumprimento do obrigado dentro do prazo fixado, determinar que a execução seja realizada diretamente ou por intermédio de terceiro, ficando, neste caso, todas as despesas por conta daquele.

SECÇÃO II

Equipamentos e Infraestruturas em Edifícios

Artigo 65.º

Regra Geral

A instalação de equipamentos e infraestruturas no exterior dos edifícios deve realizar-se preferencialmente nas coberturas ou em fachadas não voltadas para o espaço público, sendo apenas permitida quando fique devidamente salvaguarda a sua integração na composição arquitetónica do edifício.

CAPÍTULO V

Outras operações urbanísticas

Artigo 66.º

Instalação de Infraestruturas de Suporte das Estações de Radiocomunicações

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

a) Respeitar um raio de afastamento mínimo de 50 metros de qualquer edificação referente a equipamentos de utilização coletiva como tal definidos no Decreto Regulamentar 5/2019, de 27 de setembro, ou outro que lhe venha a suceder;

b) Eleger a localização que melhor oculte a sua visibilidade a partir do espaço público ou coletivo, devendo garantir a dissimulação dos equipamentos de radiocomunicações;

c) Garantir o tratamento paisagístico dos respetivos espaços adjacentes.

2 — Na construção ou instalação deve acautelar-se ainda as seguintes condições:

a) Identificar corretamente o nome da operadora, endereço, contacto telefónico e o nome do responsável técnico;



- b) Utilizar postes tubulares metálicos em detrimento de estruturas treliçadas, sempre que tecnicamente possível, visando minimizar os impactos visuais;
- c) Recorrer a uma infraestrutura de suporte de estação de radiocomunicações que seja partilhável por qualquer operador;
- d) As estruturas de suporte devem cumprir as normas de segurança prescritas legalmente, devendo a sua área ser devidamente isolada, iluminada e sinalizada com placas, facilmente visíveis, advertindo para a radiação não ionizante.

Artigo 67.º

Utilizações do solo para fins urbanísticos

1 — As demais operações urbanísticas de uso do solo, incluindo a instalação de *stands* de automóveis e similares e a colocação de contentores para fins de armazenamento e estaleiro, estão sujeitas a licença administrativa.

2 — São aplicáveis como motivos de indeferimento os previstos em plano municipal de ordenamento aplicável e os critérios morfológicos e estéticos previstos no artigo 52.º do presente Regulamento.

3 — Não são admitidos usos do solo que sejam proibidos por lei ou por plano de ordenamento aplicável para edificações a erigir no mesmo espaço.

CAPÍTULO VI

Utilização de Edifícios

Artigo 68.º

Alteração da Utilização dos Edifícios

Sem prejuízo do disposto no Plano Diretor Municipal de Vila do Conde, a alteração da utilização dos edifícios ou suas frações está condicionada à compatibilidade dos novos usos com a função principal do edifício ou dos edifícios localizados na envolvente, bem como ao cumprimento das regras de estacionamento e à capacidade das vias de acesso, existentes ou previstas.

Artigo 69.º

Designações da Utilização dos Edifícios

1 — Sem prejuízo do disposto em legislação especial, nomeadamente na área do turismo e equipamento de apoio social, as autorizações de utilização tomam preferencialmente a designação de habitação e/ou das seguintes atividades económicas:

- a) Autorização de utilização para comércio;
- b) Autorização de utilização para serviços;
- c) Autorização de utilização para indústria;
- d) Autorização de utilização para armazém (armazenagem);
- e) Autorização de utilização para outro fim, o qual deve ser devidamente especificado (designadamente, garagem, construção agrícola, parque de estacionamento, posto de abastecimento de combustível, instalação de armazenamento de produtos de petróleo).

2 — Não obstante o previsto no número anterior, pode autorizar-se a existência de usos mistos ou diferentes usos num mesmo edifício ou fração, desde que se encontrem devidamente autorizados nos termos do artigo 73.º do presente regulamento.



3 — Para efeitos do referido no ponto anterior, conjugado com os diplomas a que se refere o artigo 73.º do presente regulamento, entende-se por:

a) Usos complementares: são os usos não integrados na utilização principal ou predominante, mas cuja presença concorre para a valorização ou reforço desta;

b) Usos compatíveis: são os usos que, não se articulando necessariamente com o principal, podem conviver com este mediante o cumprimento dos requisitos previstos neste regulamento, que garantam essa compatibilização.

Artigo 70.º

Motivos de indeferimento

O pedido de autorização de utilização ou de alteração à mesma é indeferido quando:

a) Violar plano municipal ou intermunicipal de ordenamento do território, áreas de reabilitação urbana, servidão administrativa, restrição de utilidade pública ou quaisquer outras normas legais e regulamentares aplicáveis;

b) Tiver sido objeto de parecer negativo ou recusa de aprovação de alteração à utilização de qualquer entidade consultada cuja decisão seja vinculativa;

c) Quando o pedido de alteração de utilização constitua, comprovadamente, uma sobrecarga incomportável para as infraestruturas existentes;

d) Quando se viole qualquer uma das condições de compatibilidade de usos previstas no Plano Diretor Municipal.

CAPÍTULO VII

Núcleo Antigo de Vila do Conde e Azurara e Zona das Avenidas da Expansão Balnear do Século XIX

Artigo 71.º

Núcleo Antigo de Vila do Conde e Azurara

1 — Nesta zona, e sem prejuízo do estabelecido na legislação aplicável, a apreciação do licenciamento ou a apresentação de comunicação prévia de operações urbanísticas, de iniciativa pública, privada ou cooperativa, que tenham por finalidade imediata ou subsequente a ocupação, uso ou transformação do solo, ficam sujeitos às disposições específicas do Plano de Salvaguarda e Reabilitação do Núcleo Antigo de Vila do Conde e Azurara.

2 — Até à aprovação do Plano referido no número anterior, aplicam-se as disposições do Regulamento para as Intervenções no Perímetro do Núcleo Antigo de Vila do Conde e Azurara, publicado em anexo ao Regulamento do Plano Diretor Municipal de Vila do Conde, e que dele faz parte integrante.

Artigo 72.º

Zona das Avenidas da Expansão Balnear do Século XIX

1 — Nesta zona, e sem prejuízo do estabelecido na legislação aplicável, e até à aprovação do plano de pormenor a elaborar para a mesma, a apreciação do licenciamento ou a apresentação de comunicação prévia de operações urbanísticas, de iniciativa pública, privada ou cooperativa, que tenham por finalidade imediata ou subsequente a ocupação, uso ou transformação do solo, ficam sujeitos às disposições específicas do Regulamento para as Intervenções no Perímetro do Núcleo Antigo de Vila do Conde e Azurara, publicado em anexo ao Regulamento do Plano Diretor Municipal de Vila do Conde, e que dele faz parte integrante.



CAPÍTULO VIII

Sistema de Indústria Responsável

Artigo 73.º

Declaração de compatibilidade

1 — Quando se verifique a inexistência de impacte relevante no equilíbrio urbano e ambiental nos termos previstos no artigo seguinte do presente regulamento, pode a Câmara Municipal declarar compatível com uso industrial o alvará de autorização de utilização de edifício ou sua fração autónoma destinada:

a) Ao uso de comércio, serviços ou armazenagem, no caso de se tratar de estabelecimento industrial a que se refere a parte 2-B do Anexo I ao Sistema de Indústria Responsável (SIR) em vigor ou outro que lhe venha a suceder;

b) Ao uso de habitação, no caso de se tratar de estabelecimento abrangido pela parte 2-A do Anexo I ao Sistema de Indústria Responsável, em vigor ou outro que lhe venha a suceder.

2 — O procedimento para a obtenção da declaração de compatibilidade referida no número anterior rege-se, com as necessárias adaptações, pelo regime procedimental aplicável à autorização de utilização de edifícios ou suas frações constantes do RJUE, sendo tal declaração, quando favorável, inscrita, por simples averbamento, no título de autorização de utilização aí existente.

Artigo 74.º

Critérios de salvaguarda do equilíbrio urbano e ambiental

Para efeitos do disposto no n.º 1 do artigo anterior, a instalação de estabelecimentos industriais deve observar os seguintes critérios de salvaguarda do equilíbrio urbano e ambiental.

a) A atividade económica deve ser desenvolvida a título individual ou em microempresa até 5 trabalhadores;

b) O exercício da atividade industrial em edifício constituído em regime de propriedade horizontal carece da autorização de todos os condóminos;

c) Os efluentes resultantes da atividade desenvolvida devem ter características similares às águas residuais domésticas;

d) Os resíduos resultantes da atividade produzida devem ter características similares aos resíduos sólidos urbanos;

e) O ruído resultante da laboração não deve causar incómodo a terceiros, devendo ser garantido o cumprimento do disposto no artigo 13.º do Regulamento Geral do Ruído ou outro que lhe venha a suceder;

f) O estabelecimento deve garantir as condições de segurança contra incêndios em edifícios, nos termos da legislação vigente.

PARTE IV

Da Execução e Conservação da Obra

CAPÍTULO I

Execução e acompanhamento de obra

Artigo 75.º

Informação do Início dos Trabalhos

1 — Até cinco dias úteis antes da realização de qualquer operação urbanística sujeita a licença ou comunicação prévia, o promotor deve informar a Câmara Municipal da intenção de dar início

aos trabalhos, através de informação escrita, identificando devidamente a operação que pretende executar, o respetivo processo a que corresponde e a Identificação da pessoa, singular ou coletiva, encarregada da execução dos trabalhos (titular do alvará do Instituto do Mercados Públicos, do Imobiliário e da Construção (IMPIC) e diretor técnico de obra), sempre que tal facto não tenha sido previamente declarado, no âmbito do prévio procedimento de licenciamento ou de comunicação prévia.

2 — Quando esteja em causa a realização de operações isentas de controlo administrativo, prévio ou sucessivo, o promotor deve informar igualmente o início dos trabalhos, bem como o prazo previsível para conclusão dos mesmos, o qual não deve ultrapassar 90 dias úteis.

3 — Da informação referida no número anterior, devem constar os seguintes elementos:

a) Requerimento que identifique claramente a pretensão, nos termos do código do procedimento administrativo, com a identificação do respetivo promotor;

b) Indicação do número do processo que deu origem à construção existente, ou na ausência deste, indicação da data da construção originária, mediante a apresentação de documentos comprovativos, os quais devem tomar uma das formas previstas no n.º 2 do artigo 7.º do presente regulamento.

c) Fotografias esclarecedoras do enquadramento do edifício/prédio abrangido pelo pedido, apresentando um registo a partir de diferentes ângulos, quer do exterior, quer do interior do prédio;

d) Planta de localização, à escala 1/2000 e 1/10000, a fornecer pela Câmara Municipal, com indicação precisa da localização do prédio;

e) Planta de implantação desenhada, indicando a construção, as áreas impermeabilizadas e os respetivos materiais;

f) Breve descrição dos trabalhos pretendidos, com indicação da área a construir, a demolir ou a alterar, bem como do enquadramento no disposto no artigo 22.º do presente regulamento;

g) Peça desenhada que represente graficamente as obras a realizar, quando aplicável;

h) As consultas obrigatórias às entidades externas a que haja lugar por ele promovidas.

i) Identificação da pessoa, singular ou coletiva, encarregada da execução dos trabalhos (titular do alvará do Instituto do Mercados Públicos, do Imobiliário e da Construção (IMPIC) e diretor técnico de obra);

4 — O disposto no presente artigo aplica-se às operações urbanísticas promovidas pela Administração Pública nos termos do n.º 7 do artigo 7.º do RJUE.

Artigo 76.º

Delimitação da cota de soleira

1 — O pedido de demarcação, alinhamento e nivelamento da cota de soleira deve ser apresentado pelo requerente do pedido de licenciamento ou da apresentação da comunicação prévia, após a escavação, quando existir, e antes do início da construção.

2 — A demarcação, alinhamento e nivelamento da cota de soleira devem ser feitas pelo empreiteiro, para verificação por parte dos serviços de topografia municipais, através de deslocação ao local, nos três dias úteis posteriores à apresentação do pedido na Câmara Municipal.

3 — O requerente, solidariamente com o seu empreiteiro e com o diretor técnico da obra, é sempre, e em todas as situações, o responsável pela correta implantação da obra.

Artigo 77.º

Modelação dos lotes de loteamentos

Nas operações de loteamento, durante a execução das obras de urbanização, a movimentação de terras deve incluir a modelação dos lotes de acordo com o projeto aprovado ou comunicado, com exceção da respeitante aos pisos em cave.

Artigo 78.º

Reparação de danos no espaço público

1 — A reparação dos danos provocados no espaço público municipal, em consequência da execução de obras, constitui encargo dos responsáveis pelas mesmas que, sem prejuízo da imediata comunicação à Câmara Municipal, devem proceder ao início da sua execução, no prazo máximo de 72 horas a partir da produção do dano.

2 — Ultrapassado o prazo previsto no número anterior e não tendo sido retificados os danos e deficiências, a Câmara Municipal pode substituir-se ao responsável, procedendo à reparação dos danos provocados no espaço público municipal, a expensas deste, sem necessidade de aviso prévio.

Artigo 79.º

Conclusão da obra de edificação

Considera-se que uma obra de edificação está concluída quando estiverem executados:

- a) Todos os trabalhos previstos nos projetos aprovados e nas condições de licenciamento ou na comunicação prévia, incluindo muros de vedação, arranjo dos logradouros e arranjos exteriores, a colocação de iluminação pública, mobiliário urbano, plantação de espécies vegetais ou o ajardinamento de espaços públicos, quando aplicável;
- b) A remoção de todos os materiais e resíduos da obra;
- c) A reparação de quaisquer estragos ou deteriorações causados em infraestruturas públicas.

Artigo 80.º

Receção provisória das obras de urbanização

No momento da receção provisória das obras de urbanização, devem verificar-se as seguintes condições:

- a) Os lotes devem estar modelados, piquetados e assinalados por meio de marcos;
- b) Os arruamentos e restantes infraestruturas devem estar executados de acordo com o definido em alvará ou comunicação prévia de loteamento ou contrato de urbanização;
- c) Os espaços verdes e de utilização coletiva devem estar ajardinados, incluindo o sistema de rega instalado;
- d) A instalação de estruturas lúdicas ou de lazer previstas para utilização coletiva deve estar concluída, designadamente parques infantis ou outras estruturas destinadas ao desenvolvimento de atividades de desporto, recreio e lazer;
- e) O mobiliário urbano deve estar instalado;
- f) As placas toponímicas devem estar colocadas nos arruamentos e outros espaços públicos.

CAPÍTULO II

Ocupação do Espaço Público por Motivo de Obras

Artigo 81.º

Utilização ou Ocupação do Espaço Público

1 — A ocupação ou utilização do solo, subsolo e espaço aéreo integrados no domínio público com quaisquer materiais, objetos, equipamentos ou estruturas necessárias à realização de operações urbanísticas, sujeitas ou não a controlo prévio, depende de licenciamento municipal.

2 — A permissão para ocupação do espaço público é titulada por alvará.

3 — No caso de ocupação do espaço público por motivos de obras sujeitas a controlo prévio, o pedido deve ser solicitado conjuntamente com, ou após, o pedido de emissão do alvará de licenciamento de obras, a apresentação de comunicação prévia, ou ainda o pedido de execução de trabalhos de demolição ou escavação e contenção periférica.

4 — No caso de ocupação do espaço público por motivos de obras não sujeitas a controlo prévio, o pedido deve ser formulado com a antecedência necessária para que a ocupação apenas ocorra com título.

5 — O prazo de ocupação do espaço público decorrente de operações urbanísticas sujeitas a licença ou à apresentação de comunicação prévia deve ser o estritamente necessário à conclusão das obras que necessitem daquela ocupação, não podendo exceder o prazo previsto para a execução da respetiva obra, conforme fixado no alvará de licença ou definido na calendarização da comunicação prévia.

6 — O disposto no presente Capítulo é aplicável às operações urbanísticas promovidas pela Administração Pública.

Artigo 82.º

Execução de obras no Espaço Público

1 — A execução de obras no espaço público municipal, salvo as integradas em operações urbanísticas já sujeitas a controlo prévio, nomeadamente para a instalação, alteração ou desinstalação de infraestruturas, por entidades públicas, privadas ou concessionárias de serviço público, está sujeita a licenciamento municipal.

2 — A permissão para execução de obras no espaço público é titulada por alvará.

3 — A emissão da licença consubstancia a atribuição de direitos de passagem e de utilização do domínio público municipal, nos termos licenciados e para os efeitos previstos na legislação aplicável, assim como a autorização de condicionamento de tráfego rodoviário e/ou pedonal, quando aplicável.

4 — A Câmara Municipal pode fazer depender a emissão do alvará de licença de ocupação do espaço público de apresentação de caução destinada a garantir a boa e regular execução das obras de reposição do local intervencionado nas condições em que se encontrava, cujo montante cubra o custo daqueles trabalhos.

Artigo 83.º

Controlo Administrativo da Ocupação do Espaço Público

1 — O pedido de licença de ocupação de espaço público ou de execução de obras no espaço público é dirigido ao Presidente da Câmara Municipal, com a antecedência mínima de 5 dias em relação à data pretendida, e deve ser instruído com os seguintes documentos:

a) Requerimento que identifique claramente a pretensão, nos termos do código do procedimento administrativo, discriminando a finalidade da ocupação, a indicação da área a ocupar, a duração da ocupação e a identificação dos equipamentos ou estruturas a instalar e/ou a utilizar na ocupação;

b) Documentos comprovativos da qualidade de titular de qualquer direito que lhe confira a faculdade de realização do pedido ou da atribuição dos poderes necessários para agir em sua representação;

c) Plantas de localização à escala 1/2000, a fornecer pela Câmara Municipal, com indicação precisa do local previsto para a ocupação;

d) Fotografias esclarecedoras do enquadramento do edifício/prédio abrangido pelo pedido, apresentando um registo a partir de diferentes ângulos;

e) Memória descritiva que esclareça a pretensão, discriminando a área a ocupar, os equipamentos ou estruturas a instalar/utilizar, bem como as suas dimensões ou outras características relevantes, e as medidas de segurança a implementar;



f) Planta de implantação, cotada, com indicação precisa do limite previsto para a ocupação;
g) Alvará de empreiteiro, termo de responsabilidade do diretor técnico de obra, apólice de seguro de responsabilidade civil, apólice de seguro de acidentes de trabalho e plano de segurança e saúde.

2 — A ocupação de espaço público até dois dias de duração fica dispensada da apresentação dos elementos referidos nas alíneas e) e f) do número anterior.

3 — Quando a área de espaço público a ocupar se encontre sob jurisdição de entidade(s) externa(s) ao município, e caso o pedido não seja instruído com parecer prévio emitido pela(s) entidades(s), a Câmara Municipal deve, nos oito dias seguintes à apresentação do pedido, solicitar a emissão do respetivo parecer.

4 — Os pareceres solicitados devem ser emitidos no prazo de 20, aplicando-se o disposto no n.º 6 do artigo 92.º do Código do Procedimento Administrativo.

5 — O Presidente da Câmara Municipal delibera sobre o pedido no prazo de 30 dias úteis a partir:

- a) Da data de receção do pedido ou dos elementos complementares solicitados;
- b) Da data de receção do último dos pareceres emitidos pelas entidades externas ao município, quando tenha havido ligar a consultas;
- c) Do termo do prazo para a receção dos pareceres, sempre que alguma das entidades consultadas não se pronuncie até essa data.

Artigo 84.º

Obras Urgentes

1 — Consideram-se obras com carácter urgente as seguintes intervenções:

- a) As que visem afastar uma situação de perigo iminente;
- b) As necessárias à salvaguarda da saúde e da segurança pública ou de privados;
- c) Aquelas que visem reparar perturbações existentes nas infraestruturas e que afetem a prestação do serviço público a que se destinam.

2 — Quando se trate de obras cujo carácter imponha a sua execução imediata, o promotor ou as entidades concessionárias de serviços públicos podem dar início às mesmas, devendo comunicar a intervenção à Câmara Municipal imediatamente e, no máximo, até às 24 horas seguintes ao seu início.

Artigo 85.º

Regras Gerais sobre Utilização ou Ocupação do Espaço Público

1 — A ocupação ou utilização da via pública para efeito da realização de obras implica a observância das seguintes condições:

- a) Restringir-se ao estritamente necessário, quanto a área e período de ocupação, de forma a não prejudicar o uso público a que os bens se encontram afetos;
- b) Salvaguardar a qualidade estética dos equipamentos a instalar e do seu enquadramento, assegurando o permanente bom estado de conservação das mesmas;
- c) Ser identificadas, sinalizadas e vedadas, de forma a evitar acidentes pessoais e materiais e minimizar eventuais prejuízos ou incómodos para o trânsito de veículos e de peões, especialmente para eventuais cenários de emergência;
- d) Garantir o cumprimento de normas de segurança dos trabalhadores;
- e) Reparar integralmente os danos ou prejuízos decorrentes da ocupação e repor as boas condições de utilização e limpeza do espaço ocupado, designadamente na área intervencionada,



imediatamente após a data da conclusão de execução de obras ou decorrido o prazo de validade da licença.

2 — Todas as máquinas e materiais utilizados na execução da obra devem ser colocados no interior do estaleiro ou tapume.

3 — Os promotores das operações urbanísticas devem observar as condicionantes específicas que forem determinadas pela Câmara Municipal.

Artigo 86.º

Indeferimento do Pedido de Ocupação da Via Pública

Pode ser inviabilizada a ocupação da via pública quando:

a) Da ocupação pretendida resultem prejuízos gravosos para o trânsito, segurança de pessoas e bens e estética das povoações ou beleza da paisagem, exceto em casos devidamente fundamentados;

b) A ocupação resulte de operação urbanística embargada, não licenciada, comunicada ou participada, exceto nas situações de salvaguarda de segurança pública;

c) A ocupação viole as normas legais e regulamentares aplicáveis;

d) A ocupação ou a natureza dos materiais a manusear seja suscetível de danificar as infraestruturas existentes, salvo se for prestada caução.

Artigo 87.º

Sinalização

1 — Os trabalhos só podem ter início após ter sido colocada a adequada sinalização em local bem visível e em toda a extensão dos trabalhos, devendo permanecer nas devidas condições até ao final da obra, de forma a garantir a segurança de peões e veículos automóveis.

2 — Os sinais que eventualmente se danifiquem ou desapareçam no decurso dos trabalhos devem ser imediatamente substituídos.

3 — A sinalização dos trabalhos é da responsabilidade do dono da obra e deve ser feita de acordo com a legislação em vigor, relativa à sinalização de carácter temporário de obras e obstáculos na via pública, incluindo iluminação noturna.

4 — Após a conclusão da obra, a sinalização deve ser imediatamente retirada do local e repostas as condições normais de circulação.

Artigo 88.º

Medidas de segurança

Todos os trabalhos devem ser executados de modo a garantir convenientemente a circulação de viaturas e de peões, quer nas faixas de rodagem, quer nos passeios, devendo para tal ser adotadas todas as medidas de carácter provisório indispensáveis à segurança e comodidade dos utentes, nomeadamente:

a) Construção de passadiços de madeira ou de outro material para atravessamento de peões na zona das valas, sempre que necessário;

b) Utilização de chapas metálicas de espessura adequada ou passadiços de madeira para acesso às propriedades;

c) Proteção com dispositivos adequados, designadamente tapumes, guardas, grades, redes, rodapés de proteção ou fitas plásticas refletoras, que tornem inacessível aos transeuntes a área onde se realizam os trabalhos;

d) Todos os elementos utilizados na proteção da obra devem ser mantidos em bom estado de conservação, devendo as redes ou telas plásticas ser esticadas e limpas regularmente.

Artigo 89.º

Tapumes

1 — Todos os estaleiros de obras de construção devem ser vedados com tapumes envolvendo toda a área respetiva, incluindo o espaço público necessário para o efeito.

2 — Os tapumes devem ser de material rígido, resistente e opaco, de cor uniforme e adequada ao local, de preferência construídos em chapa metálica pintada de branco, com altura mínima de 2,20 m, com portas de acesso a abrir para dentro, e com sinalização refletora nas extremidades.

3 — Em todas as obras, é obrigatória a colocação de redes de proteção abrangendo a totalidade da fachada acima do limite superior dos tapumes, de modo a evitar a projeção de materiais, elementos construtivos ou detritos sobre o espaço público.

4 — Na impossibilidade de circulação pedonal nos passeios, o dono da obra deve, sempre que tal se justifique, criar um percurso alternativo que faça a ligação aos passeios confinantes, com a largura mínima de 1,00 m, resguardado por corrimão colocado à altura de 0,90 m acima do respetivo pavimento.

Artigo 90.º

Andaimes

1 — Os andaimes devem ser fixados ao solo ou às paredes dos edifícios, preferencialmente elevados relativamente à cota de pavimento, de modo a minimizar a ocupação do espaço público.

2 — As passagens de peões sob andaimes devem apresentar uma largura mínima de 1,00 m e 2,60 m de pé-direito, possuir um estrado estanque ao nível do primeiro teto, e ser resguardadas por rodapé e corrimão colocado à altura de 0,90 m acima do respetivo pavimento.

3 — Na instalação de andaimes, deve proceder-se ao seu revestimento integral com rede opaca, devidamente fixada à estrutura, que impeça a queda de materiais, detritos ou quaisquer utensílios para fora da sua prumada, e incluir-se sinalização refletora nas extremidades.

4 — Admite-se, a título excecional, o uso de andaimes suspensos ou bailéus nas situações em que, justificadamente, não seja viável a sua fixação ao solo, e desde que sejam respeitadas todas as condições de segurança exigíveis para o efeito.

Artigo 91.º

Amassadouros, depósitos de entulhos e materiais, e equipamentos

1 — Os amassadouros e os depósitos de entulhos e de materiais devem ficar no interior das áreas vedadas com tapumes ou ser resguardados com vedações.

2 — Os amassadouros não podem assentar diretamente sobre os pavimentos construídos.

3 — No caso de haver necessidade de ocupação do passeio com materiais, amassadouros e entulhos, ou no caso de este ser frequentemente utilizado para a passagem dos materiais, amassadouros e entulhos, a área utilizada deve ser protegida com um passadiço em chapa metálica de espessura adequada, colocada de forma a que não provoque estragos na área protegida.

4 — É proibido colocar na via pública e fora dos limites dos tapumes quaisquer entulhos, materiais de obra ou equipamentos, ainda que para simples operação de carga e descarga dos mesmos, sendo obrigatória a existência de contentores adequados ao depósito de detritos e entulhos, exceto em casos devidamente justificados.

5 — Se das obras resultarem entulhos que tenham de ser lançados para o exterior, a sua remoção deve ser feita por meio de condutas fechadas para os contentores de depósito de entulhos.

Artigo 92.º

Elevação de materiais

1 — A elevação dos materiais de construção deve fazer-se por meio de guinchos, gruas ou quaisquer outros equipamentos apropriados, os quais devem obedecer às normas de segurança no trabalho.

2 — A elevação referida no número anterior deve ser executada de modo a que a sua trajetória não extravase os limites da ocupação de espaço público licenciada, por forma a que seja minimizado o risco da ocorrência de acidentes.

3 — Fora dos períodos de trabalho, as lanças das gruas e os respetivos contrapesos, quando existam, devem encontrar-se dentro do perímetro da obra ou do estaleiro e os baldes ou plataformas de carga convenientemente pousados, salvo em casos de impossibilidade prática que só podem ser autorizados em condições a definir pela Câmara Municipal.

Artigo 93.º

Abertura de valas

1 — A abertura de valas deve ser efetuada por troços de comprimento limitado, conforme o local, de modo a minimizar os incómodos para os utentes da via.

2 — No caso de abertura de valas na faixa de rodagem, os cortes longitudinais ou transversais no tapete betuminoso devem ser executados com a aplicação de serras mecânicas adequadas.

3 — Nas travessias, a escavação para a abertura de vala deve ser efetuada em metade da faixa de rodagem de forma a facilitar a circulação de veículos na outra metade, devendo a empresa que executa os trabalhos dispor de chapas de ferro de espessura adequada para posteriormente poder prosseguir com o trabalho na outra metade da faixa de rodagem.

4 — Na realização das obras, deve observar-se uma continuidade na execução dos trabalhos, devendo estes processar-se por fases sucessivas e em ritmo constante, não sendo permitida a sua interrupção.

5 — A reposição do pavimento levantado deve ser devidamente executada logo que o estado dos trabalhos o permita, garantindo a segurança da circulação viária e pedonal.

Artigo 94.º

Aterro de valas e reposição dos pavimentos

1 — O aterro das valas deve ser preenchido com camada de areia com 0,30 m de espessura acima do extradorso da tubagem, realizando-se a compactação por meios mecânicos, em camadas horizontais.

2 — A reposição do pavimento deve garantir a aplicação de agregado britado de granulometria extensa em duas camadas de 0,15 m de espessura cada, devidamente compactadas, em faixas de rodagem, estacionamento e outros acessos de veículos automóveis, e numa camada de 0,15 m, em passeios e outros caminhos exclusivamente pedonais, garantindo-se as espessuras mínimas preexistentes.

3 — A reposição dos pavimentos deve ser realizada com materiais e características de assentamento iguais aos existentes.

4 — A reposição de pavimentos betuminosos deve ser executada com um mínimo de:

a) Camada de sub-base em balastro ou saibro de boa qualidade, com 0,10 m de espessura, após recalque;

b) Camada de base em *tout-venant* de primeira qualidade, com 0,30 m de espessura, após recalque;

c) Camada de desgaste em betão betuminoso com inertes de granito de 0,05 m de espessura.

5 — As calçadas devem ser reconstruídas com materiais e processos análogos aos existentes anteriormente à abertura das valas e, quando em vidro, devem ser repostas sobre uma almofada de 0,10 m de espessura de cimento e areia ao traço de 1:6.

6 — No caso de os pavimentos serem de tipo diferente dos anteriormente referidos, a Câmara Municipal especifica a constituição do pavimento a aplicar.

7 — Deve ser efetuada a reconstrução da envolvente da área intervencionada de forma a assegurar a continuidade e/ou a articulação com o pavimento existente.

8 — Em caso de não cumprimento voluntário do disposto no presente artigo, a Câmara Municipal pode, findo um prazo máximo de 10 dias úteis a conta da data do termo da licença de ocupação do espaço público, proceder coercivamente à realização dos trabalhos de reposição da área intervencionada, sendo os encargos imputados ao infrator.

Artigo 95.º

Cargas e descargas e Corte de via

1 — A ocupação da via pública com cargas e descargas de materiais, autobetoneiras e equipamento de bombagem de betão, é permitida nas seguintes condições:

- a) Durante as horas de menor intensidade de tráfego, pelo período estritamente necessário à execução dos trabalhos;
- b) Com colocação de sinalização adequada, a uma distância mínima com visibilidade de 5,00 m em relação ao veículo estacionado.

2 — A interrupção da via ao trânsito, quando necessária, deve, sempre que possível, ser parcial, de modo a que fique livre uma faixa de rodagem, devendo os trabalhos ser executados no mais curto espaço de tempo, não podendo ser estes iniciados sem prévia autorização da Câmara Municipal, devendo ser acompanhados pelos respetivos serviços de polícia municipal.

3 — Sempre que o corte de via implique a realização de desvios de trânsito, a entidade responsável pela obra deve propor circuitos alternativos, apresentar o respetivo projeto de sinalização temporária da obra, e indicar a duração prevista, bem como a data de início dos trabalhos.

Artigo 96.º

Limpeza da zona dos trabalhos

1 — Durante a execução dos trabalhos, deve assegurar-se adequadas condições de limpeza na zona envolvente, que deverá ser limpa de terra ou areia provenientes da obra, incluindo dos rodados de veículos após a saída do estaleiro.

2 — Os produtos de escavação de abertura de valas devem ser mantidos no interior da área vedada, ou, não sendo possível, devem ser imediatamente removidos do local da obra.

3 — No caso de desabamento de qualquer construção, a entidade responsável pela obra deve proceder, de imediato, à vedação da área respetiva, e, no prazo de 24 horas, aos trabalhos necessários para garantir que a via pública fica livre e desimpedida.

4 — No termo da ocupação, cabe ao responsável a reposição integral do espaço ao estado anterior do mesmo, nomeadamente:

- a) removendo de imediato do espaço público os entulhos e materiais;
- b) retirando os tapumes e estaleiros, quando existam;
- c) retirando toda a sinalização temporária de obra e repondo a sinalização definitiva existente antes do início dos trabalhos.

5 — Em caso de não cumprimento voluntário do disposto no número anterior, a Câmara Municipal pode, findo um prazo máximo de 10 dias úteis a conta da data do termo da licença de ocupação do espaço público, proceder coercivamente à realização dos trabalhos de limpeza, sendo os encargos imputados ao responsável.

Artigo 97.º

Reparação de danos no espaço público

1 — A reparação de quaisquer danos provocados no espaço público constitui encargo dos responsáveis pelos mesmos, que, sem prejuízo da comunicação à Câmara Municipal, bem como

à entidade concessionária do serviço público a quem pertencer a infraestrutura, devem proceder ao início da sua execução, no prazo máximo de 72 horas, a partir da produção dos danos.

2 — Ultrapassado o prazo previsto no número anterior e não tendo sido dado início à reparação dos danos e deficiências, a Câmara Municipal pode substituir-se ao responsável, procedendo à sua reparação, a expensas deste, sem necessidade de aviso prévio.

Artigo 98.º

Casos especiais

1 — Nas artérias mais importantes e nas zonas mais sensíveis, para salvaguarda das condições de trânsito, segurança e ambiente, pode a Câmara Municipal exigir outros condicionalismos, nomeadamente vedações de maior altura e o estabelecimento de qualquer das medidas preconizadas nos números seguintes.

2 — A Câmara Municipal, na sequência de parecer fundamentado dos respetivos serviços técnicos, pode determinar que sejam adotadas outras medidas em obras e/ou estaleiros, ou trabalhos preliminares ou complementares para evitar inconvenientes de ordem técnica ou prejuízos para o público ou, ainda, tendo em vista a segurança, a salubridade e a circulação no espaço público.

3 — Em prédios não ocupados com construções, pode a Câmara Municipal exigir a instalação de tapumes de vedação com a via pública com a altura de 2,20 m, construído em material rígido, resistente e opaco, de cor uniforme e adequada ao local, de preferência em chapa metálica pintada de branco, os quais devem ser mantidos em boas condições de conservação, por forma a não constituírem perigo para os utentes do espaço público e a não ofenderem a estética do local onde se integram.

4 — O desrespeito pelo disposto no número anterior permite a adoção pela Câmara Municipal das medidas necessárias ao seu cumprimento, sendo os encargos imputados ao infrator.

CAPÍTULO III

Da Conservação dos Prédios

Artigo 99.º

Obras de conservação e reparação

1 — As edificações devem ser objeto de obras de conservação pelo menos uma vez em cada período de oito anos, devendo o proprietário, independentemente desse prazo, realizar todas as obras necessárias à manutenção da sua segurança, salubridade e arranjo estético do edifício.

2 — Sem prejuízo do disposto no número anterior, a câmara municipal pode a todo o tempo, oficiosamente ou a requerimento de qualquer interessado, determinar a execução de obras de conservação necessárias à correção de más condições de segurança ou de salubridade ou a melhoria do arranjo estético do edifício.

3 — O ato referido no número anterior é eficaz a partir da sua notificação ao proprietário, devendo esta notificação ser acompanhada da indicação dos trabalhos a realizar e de uma sua orçamentação de carácter orientador.

4 — A não execução das obras objeto da intimação, ou a sua deficiente execução, no prazo concedido para o efeito, salvo nos casos de prorrogação devidamente autorizada, permite a execução daquelas pelo Município, por conta do proprietário ou responsável inicial.

Artigo 100.º

Demolição por ruína ou perigo para a saúde pública

1 — Após vistoria, a Câmara Municipal pode ordenar a demolição total ou parcial das construções que ameacem ruína ou ofereçam perigo para a saúde pública, executando diretamente e

por conta do proprietário ou responsável, as obras de demolição que, dentro dos prazos fixados por deliberação, não tenham iniciado ou concluído.

2 — O ato referido no número anterior é eficaz a partir da sua notificação ao proprietário ou responsável, devendo esta notificação ser acompanhada da indicação dos trabalhos a realizar e de uma orçamentação de caráter orientador.

3 — As formalidades previstas no presente artigo podem ser preteridas quando exista risco iminente de desmoronamento ou grave perigo para a saúde pública, nos termos previstos na lei para o estado de necessidade.

PARTE V

Disposições finais e transitórias

Artigo 101.º

Contraordenações

1 — Sem prejuízo do disposto no artigo 98.º do RJUE, são puníveis como contraordenação, nos termos do disposto no artigo 14.º alínea g) da Lei n.º 73/2013, de 3 de setembro, sempre que não se encontrem previstas em legislação especial, as seguintes infrações:

- a) A falta de informação sobre o início das obras em violação do disposto no artigo 75.º, n.ºs 1 e 2.º, do presente regulamento, ainda que em relação a obras isentas de controlo prévio;
- b) A falta de pedido de demarcação, alinhamento e nivelamento da cota de soleira, em violação do disposto no artigo 76.º do presente regulamento;
- c) A instalação de infraestruturas de telecomunicações em violação do disposto no artigo 66.º do presente regulamento;
- d) O incumprimento da obrigação de limpeza e salubridade dos logradouros e espaços privados, nos termos previstos no artigo 64.º;
- e) A não reparação de danos no espaço público, exigida pelo artigo 78.º

2 — As contraordenações previstas no número anterior são puníveis com coima graduada entre o mínimo de 50 euros e o máximo 2500 euros, para as pessoas singulares, e 500 euros e o máximo 5000 euros, no caso de pessoas coletivas.

3 — 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 membro do executivo.

4 — A tentativa e negligência são puníveis.

Artigo 102.º

Legislação Posterior

Todas as referências feitas, pelo presente regulamento, a diplomas legislativos consideram-se efetuadas à legislação que entre em vigor posteriormente à sua aprovação, que revogue e altere os mesmos.

Artigo 103.º

Norma Transitória

1 — O disposto no presente regulamento aplica-se aos processos que se iniciem após a entrada em vigor do presente regulamento.

2 — Para efeitos de autorização de utilização, excluem-se do disposto no número anterior as situações em que a aplicação do presente regulamento implique a afetação de atos constitutivos de direitos dos particulares, designadamente, os procedimentos relativos a pedidos de licenciamento que já tenham obtido aprovação do projeto de arquitetura, sem que esta tenha caducado.



Artigo 104.º

Integração de Lacunas

Os casos omissos e as dúvidas suscitadas na aplicação do presente regulamento são resolvidos pelo recurso aos critérios legais de interpretação e integração de lacunas.

Artigo 105.º

Norma Revogatória

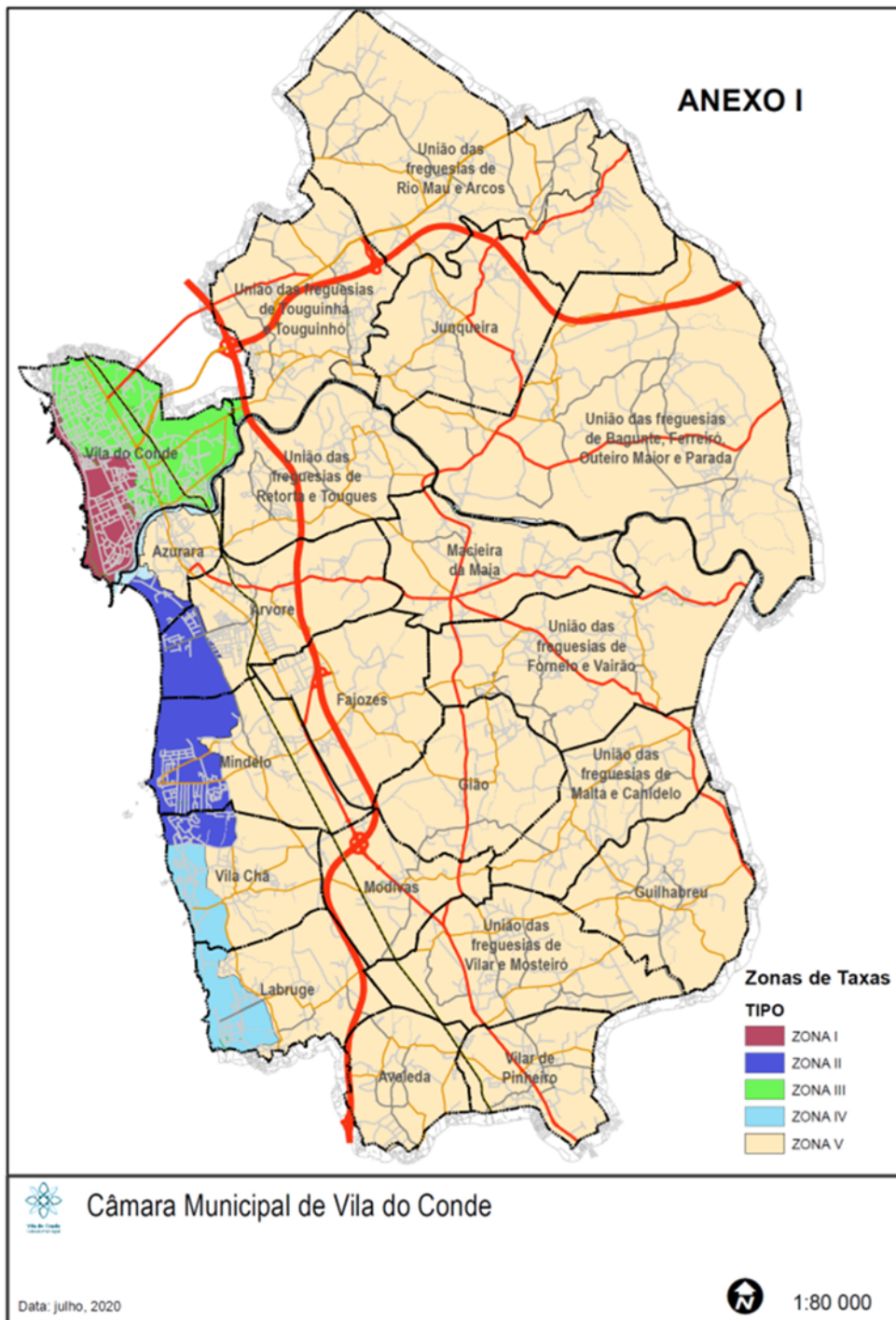
1 — É revogado o Regulamento Municipal de Urbanização, Edificação, Liquidação e Cobrança de Taxas do Município de Vila do Conde, publicado no *Diário da República*, 2.ª série, n.º 214 em 5 de novembro de 2013.

2 — São ainda revogadas as normas previstas em outros regulamentos municipais, aprovados em data anterior à da entrada em vigor do presente regulamento, que o contrariem ou que com este sejam incompatíveis.

Artigo 106.º

Entrada em Vigor

O presente Regulamento entra em vigor no dia seguinte ao da sua publicação no *Diário da República*, sem prejuízo de tal publicação dever ser feita também no Boletim Municipal e no sítio oficial do Município de Vila do Conde na internet (www.cm-viladoconde.pt).



313658823