

*(Não dispensa a consulta do Diário da República)***Índice**

NOTAS:	5
Regulamento Municipal de Urbanização e Edificação	5
CAPÍTULO I	5
Disposições gerais	5
Artigo 1.º	5
Lei habilitante	5
Artigo 2.º	5
Âmbito e objeto	5
Artigo 3.º	5
Definições	5
CAPÍTULO II	7
Procedimentos de controlo prévio	7
SECÇÃO I	7
Da Instrução	7
Artigo 4.º	7
Instrução processual	7
Artigo 5.º	8
Estimativas orçamentais	8
Artigo 6.º	8
Procedimento de legalização	8
Artigo 7.º	9
Instrução do procedimento de legalização	9
Artigo 8.º	10
Deliberação e título da legalização	10
Artigo 9.º	10
Elementos adicionais	10
Artigo 10.º	11
Telas finais	11
Artigo 11.º	11
Projetos de Engenharia das Especialidades	11
SECÇÃO II	11
Trâmites Procedimentais	11
Artigo 12.º	11
Comunicação prévia em lote	11
Artigo 13.º	11
Propriedade Horizontal	11
Artigo 14.º	12
Certidão anterior a entrada em vigor do RGEU	12
Artigo 15.º	12
Alterações a operações de loteamento	12
Artigo 16.º	13
Autorização de utilização de edifícios	13
CAPÍTULO III	13
Ocupação e utilização pública do espaço	13
SECÇÃO I	13
Ocupação do Espaço Público por Motivo de Obras	13
SUBSECÇÃO I	13
Disposições Gerais	13
Artigo 17.º	13
Utilização ou ocupação do espaço público	13
Artigo 18.º	13
Regras gerais sobre utilização ou ocupação do espaço público	13
Artigo 19.º	14
Controlo administrativo da ocupação do espaço público	14
Artigo 20.º	14
Indeferimento ou rejeição do pedido de ocupação da via pública	14
Artigo 21.º	14

Responsabilidade civil pela conceção e execução de obras .....	14
Artigo 22.º .....	14
Segurança.....	14
Artigo 23.º.....	14
Ocupação de passeios e arruamentos .....	14
Artigo 24.º.....	15
Proteção de árvores e mobiliário urbano.....	15
Artigo 25.º.....	15
Cargas e descargas na via pública.....	15
Artigo 26.º.....	15
Contentores para depósito de materiais e recolha de entulhos .....	15
Artigo 27.º.....	15
Colocação de andaimes.....	15
Artigo 28.º.....	16
Vedação das obras .....	16
Artigo 29.º.....	16
Licenciamento de contentores e similares .....	16
SUBSECÇÃO II .....	16
Espaço Privado de Uso Público .....	16
Artigo 30.º.....	16
Espaço privado de utilização pública.....	16
Artigo 31.º.....	16
Intervenções em espaço privado de utilização pública .....	16
Artigo 32.º.....	16
Ocupação admitida .....	16
Artigo 33.º.....	17
Responsabilidade de manutenção .....	17
CAPÍTULO IV .....	17
Da urbanização e edificação .....	17
SECÇÃO I .....	17
Disposições Gerais.....	17
Artigo 34.º.....	17
Obras de escassa relevância urbanística.....	17
Artigo 35.º.....	20
Operações urbanísticas de impacte relevante ou com impacte semelhante a loteamento .....	20
Artigo 36.º.....	21
Critérios morfológicos e estéticos.....	21
Artigo 37.º.....	22
Informação do início dos trabalhos.....	22
Artigo 38.º.....	22
Condições de eficácia em comunicação prévia.....	22
Artigo 39.º.....	22
Taxas em Comunicação Prévia.....	22
SECÇÃO II.....	23
Disposições Comuns.....	23
SUBSECÇÃO I .....	23
Das cedências para espaços verdes e de utilização coletiva, infraestruturas e equipamentos .....	23
Artigo 40.º.....	23
Áreas para espaços verdes e de utilização coletiva, infraestruturas e equipamentos .....	23
Artigo 41.º.....	23
Compensação.....	23
Artigo 42.º.....	24
Decisão do pedido de compensação.....	24
Artigo 43.º.....	24
Cedência parcial.....	24
Artigo 44.º.....	24
Processo compensatório.....	24
Artigo 45.º.....	24
Pagamento em prestações .....	24
Artigo 46.º.....	24

Compensação em espécie .....	24
Artigo 47.º .....	24
Pagamento de diferencial .....	24
Artigo 48.º .....	24
Recompensa por excesso de cedências .....	24
Artigo 49.º .....	25
Compensação em espécie/prossecação de interesses públicos .....	25
Artigo 50.º .....	25
Comissão arbitral .....	25
Artigo 51.º .....	25
Plano Diretor Municipal .....	25
Artigo 52.º .....	25
Integração de imóveis no domínio privado do Município .....	25
Artigo 53.º .....	25
Compensação prevista no artigo 84.2, do Regulamento do Plano Diretor Municipal de Vila Verde (RPDMVV) .....	25
Artigo 54.º .....	25
Gestão das áreas destinadas a espaços verdes e de utilização coletiva, infraestruturas e equipamentos ....	25
SUBSECÇÃO II .....	26
Das Condições e Prazos de Execução .....	26
Artigo 55.º .....	26
Condições, prazo de execução e caução .....	26
SUBSECÇÃO III .....	26
Do Estacionamento e do Tráfego .....	26
Artigo 56.º .....	26
Âmbito .....	26
Artigo 57.º .....	26
Índices de estacionamento .....	26
Artigo 58.º .....	27
Dispensas e isenções de dotações de estacionamento .....	27
Artigo 59.º .....	28
Características dos estacionamentos .....	28
Artigo 60.º .....	28
Estudo de tráfego .....	28
SECÇÃO III .....	29
Da Urbanização .....	29
Artigo 61.º .....	29
Regras gerais de urbanização .....	29
Artigo 62.º .....	29
Arruamentos não inseridos em operação de loteamento ou de impacte relevante .....	29
Artigo 63.º .....	31
Impasse .....	31
Artigo 64.º .....	31
Passeios pedonais .....	31
Artigo 65.º .....	31
Instalação de redes de infraestruturas .....	31
Artigo 66.º .....	31
Rede de iluminação .....	31
Artigo 67.º .....	31
Arranjos exteriores .....	31
SECÇÃO IV .....	32
Edificação .....	32
SUBSECÇÃO I .....	32
Edifícios .....	32
Artigo 68.º .....	32
Regras gerais de edificação .....	32
Artigo 69.º .....	32
Edificações existentes .....	32
Artigo 70.º .....	33
Logradouros e espaços verdes privados .....	33

Artigo 71.º	33
Alinhamentos e alargamentos	33
Artigo 72.º	33
Muros e vedações	33
Artigo 73.º	34
Anexos aos edifícios	34
SUBSECÇÃO II	34
Equipamentos e Infraestruturas nos Edifícios	34
Artigo 74.º	34
Regra geral	34
Artigo 75.º	34
Infraestruturas de telecomunicações próprias dos edifícios	34
Artigo 76.º	35
Outras infraestruturas próprias dos edifícios	35
Artigo 77.º	35
Instalação de infraestruturas de suporte das estações de radiocomunicações	35
SUBSECÇÃO III	35
Utilização de Edifícios	35
Artigo 78.º	35
Alteração da utilização dos edifícios e declaração de compatibilidade com o uso industrial no âmbito do SIR (Sistema de Indústria Responsável)	35
Artigo 79.º	37
Designações da utilização dos edifícios	37
Artigo 80.º	37
Motivos de indeferimento	37
CAPÍTULO V	37
Fiscalização e Sanções	37
Artigo 81.º	37
Âmbito	37
Artigo 82.º	38
Deveres da fiscalização	38
Artigo 83.º	39
Infrações	39
Artigo 84.º	39
Oportunidade da fiscalização	39
Artigo 85.º	39
Incompatibilidades	39
Artigo 86.º	39
Deveres dos intervenientes na execução das operações urbanísticas	39
Artigo 87.º	40
Denúncias e reclamações dos particulares	40
Artigo 88.º	40
Contraordenações	40
CAPÍTULO VI	40
Disposições Finais	40
Artigo 89.º	40
Conta para autoliquidação de taxas	40
Artigo 90.º	40
Delegação de competências	40
Artigo 91.º	41
Legislação posterior	41
Artigo 92.º	41
Norma transitória	41
Artigo 93.º	41
Norma revogatória	41
Artigo 94.º	41
Integração de lacunas	41
Artigo 95.º	41
Entrada em vigor	41

**NOTAS:**

I - O presente diploma foi elaborado pela republicação efectuada pelo Aviso n.º 4485/2017, de 26 de Abril e encontra-se actualizado de acordo com:

- **Aviso n.º 1166/2018, de 24 de Janeiro - com entrada em vigor a 25 de Janeiro de 2018**

II – O artigo 2.º do Aviso n.º 1166/2018, de 24 de Janeiro, dispõe o seguinte:

**«Artigo 2.º  
Norma transitória**

*1 - A presente alteração ao Regulamento Municipal de Urbanização e Edificação aplica-se aos procedimentos que se iniciem após a sua entrada em vigor.*

*2 - A requerimento dos interessados, até à decisão final que consubstancia o ato de licenciamento, o Presidente da Câmara, ou o Vereador com competência delegada, pode autorizar que aos procedimentos em curso sejam aplicadas as normas constantes da presente alteração.»*

**Regulamento Municipal de Urbanização e Edificação**

**CAPÍTULO I  
Disposições gerais**

**Artigo 1.º  
Lei habilitante**

Nos termos do disposto nos artigos 112.º, n.º 8, e no artigo 241.º, da Constituição da República Portuguesa, é elaborado o presente Regulamento, ao abrigo do disposto no artigo 3.º, do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, na sua redação atual, resultante das suas sucessivas alterações, e na alínea k.) do n.º 1, do artigo 33.º, e alínea g), do n.º 1, do artigo 25.º, do Anexo I, da Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro.

**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 (adiante 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 território do concelho de Vila Verde, sem prejuízo da legislação em vigor nesta matéria, dos planos municipais de ordenamento do território eficazes ou de regulamentos específicos que se lhe sobreponham.

2 - O presente Regulamento tem por objeto:

- a) Fixar, ao nível municipal, as regras procedimentais em matéria de controlo prévio das operações urbanísticas, das normas materiais referentes à urbanização e edificação, complementares às regras definidas nos Planos Municipais de Ordenamento do Território e demais legislação em vigor, designadamente, em termos de defesa do meio ambiente, qualificação do espaço público, estética, salubridade e segurança das edificações;
- b) Estabelecer as competências dos técnicos e atividade fiscalizadora;
- c) Regular o novo procedimento de legalização das operações urbanísticas.

**Artigo 3.º  
Definições**

1 - Para efeitos do presente Regulamento são consideradas as seguintes definições:

- a) Alteração significativa da topografia do terreno existente - é a modelação de terrenos que implique aterro ou escavação com variação das cotas altimétricas superior a 1 m;

- b) Altura da fachada - é a dimensão vertical da fachada, medida a partir da cota de soleira até ao limite superior da cornija, platibanda, beirado ou guarda de terraço acrescida da elevação de soleira, quando aplicável;
- c) Altura máxima da edificação ou cércea - é a dimensão vertical medida desde a cota de soleira até ao ponto mais alto do edifício, incluindo a cobertura e demais volumes edificados nelas existentes, mas excluindo chaminés e elementos acessórios decorativos, acrescida da elevação da soleira quando aplicável;
- d) Áreas edificadas consolidadas - para efeitos de aplicação do PMDFCI, são os espaços classificados na planta de ordenamento do PDM como solo urbano e, ainda, os situados em solo rural nas categorias de aglomerados rurais, áreas de edificação dispersa, espaços destinados a equipamentos e espaços afetos a atividades industriais;
- e) Armazenagem - são os locais destinados às atividades económicas previstos no diploma do Licenciamento Zero ou num outro que o altere;
- f) Autorização de utilização não precedida de obra - é aquela que resulta de uma alteração ao uso sem prévia operação de edificação ou em que esta, existindo, está isenta de controlo prévio;
- g) Carácter de permanência e incorporação no solo - considera-se que uma construção tem carácter de permanência e incorpora o solo quando a mesma perdure no tempo e se encontra unida ou ligada ao solo, fixado nele de forma permanente por alicerces, colunas ou pilares;
- h) Cave - é o volume de construção, enterrado ou parcialmente enterrado, em que pelo menos uma das paredes encosta totalmente ao talude ou terreno. Na hipótese de, no mesmo edifício, haver mais de um piso abaixo da cota de soleira, designa-se cada um deles por primeira cave, segunda cave e assim sucessivamente, em sentido descendente;
- i) Condomínio fechado - é o edifício, ou conjunto de edifícios, sujeitos ao regime da propriedade horizontal, dotados de um conjunto de serviços complementares aos condóminos, usufruindo de áreas comuns a todos eles, encontrando-se tais áreas habitualmente vedadas ao público, ou de acesso condicionado;
- j) Confinante com a via pública - considera-se que a edificação é confinante com a via pública quando a mesma se situar dentro de uma faixa de terreno cuja largura seja igual ou inferior à altura da edificação medidos a partir do limite de propriedade para o interior do terreno;
- k) Cota de soleira - é a distância medida na vertical entre a face superior da laje do piso que contém o acesso principal do edifício e a via que o serve e mede-se no ponto médio da frente do edifício, ou de cada um dos corpos independentes que o constituem;
- l) Demolição total - é a destruição total de uma edificação existente;
- m) Equipamentos lúdicos ou de lazer - são as estruturas descobertas destinadas a recreação privativa, bem como edificações de quaisquer outras estruturas descobertas, destinadas a utilização privativa e associadas à edificação principal, com exclusão das piscinas;
- n) Estrutura da fachada - conjunto de elementos singulares que compõem a fachada, tal como vãos, cornijas, varandas e outros elementos de relevância arquitetónica;
- o) Fachadas - são as frentes de construção de um edifício que confrontam com arruamentos ou espaços públicos e privados;
- p) Fachada principal - é a fachada do edifício que contém a entrada principal;
- q) 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, estacionamento e equipamentos de infraestruturas de rede;
- ii) Para efeitos do disposto no n.º 6, do artigo 58.º, e do artigo 88.º, do RJUE, considera-se 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;
- r) Forma das fachadas - conjunto de elementos que constituem a estrutura da fachada;
- s) Forma das coberturas - é a configuração da cobertura inclinada ou plana;
- t) Frente do lote ou parcela - é a totalidade da confrontação do lote ou parcela com a via pública;
- u) Índice máximo de ocupação do solo (Io) - é o quociente entre a área total de implantação (somatório)Ai e a área do solo (As) a que o índice diz respeito, expresso em percentagem. Ou seja:  $I_o = (\text{somatório})A_i / A_s$ ;
- v) Índice máximo de utilização do solo (Iu) - é o quociente entre a área total de construção (somatório)Ac e a área do solo (As) a que o índice diz respeito. Ou seja:  $I_u = (\text{somatório})A_c / A_s$ ;
- w) Lote - área do terreno resultante de uma operação de loteamento;

- x) Logradouro - área de terreno livre de um lote ou parcela, adjacente à construção nele implantada e que, funcionalmente, se encontra conexas com ele, servindo de jardim, quintal ou pátio;
- y) PDMVV - Plano Diretor Municipal de Vila Verde;
- z) (Revogado.)
- aa) Reconstituição da estrutura das fachadas - é a reconstrução da estrutura da fachada na sequência de obras de demolição total ou parcial de uma edificação existente;
- ab) RJUE - Regime Jurídico de Urbanização e Edificação estabelecido pelo Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, na sua redação atual;
- ac) RPDMVV - Regulamento do Plano Diretor Municipal de Vila Verde em vigor;
- ad) Ruína - é o resto, destroço ou vestígio de uma estrutura;
- ae) Sótão - é o pavimento resultante do aproveitamento do vão do telhado e com pé direito regulamentar;
- af) Unidade funcional ou de utilização independente - é cada um dos espaços autónomos de um edifício, associados a uma determinada utilização, agregando os locais de estacionamento privado, os arrumos ou outros elementos, não autonomizáveis, que prolonguem ou complementem essa utilização;
- ag) Vedações - são os muros e ou instalações de grades, chapas, redes, sebes, arame em quintais ou propriedades confinantes com o domínio público;
- ah) Áreas consolidadas - para efeitos de aplicação dos artigos 85.º e 86.º do RPDMVV, são as áreas integradas em solo urbanizado de acordo com o definido na planta de ordenamento do PDMVV - qualificação funcional do solo;
- ai) Área de venda - toda a área destinada a venda de produtos, onde os compradores tenham acesso aos produtos que se encontrem expostos ou onde estes são preparados para entrega imediata, nela se incluindo a zona ocupada pelas caixas de saída e as zonas de circulação dos consumidores internas ao estabelecimento, nomeadamente as escadas de ligação entre os vários pisos;
- aj) Operação urbanística avulsa - as operações materiais de edificação, designadamente as obras de construção, alteração, reconstrução e ampliação de qualquer edifício com exclusão das operações de loteamento;
- ak) Edifício complementar à atividade agrícola e florestal - para efeitos do disposto na alínea a) do n.º 1 do artigo 34.º do Regulamento do PDM considera-se que o edifício é complementar à atividade agrícola ou florestal quando a propriedade se encontre inserida numa exploração agrícola ou florestal autorizada ou quando no interior da propriedade existam hortas ou outros espaços de cultivo ou que seja necessário a realização de ações de limpeza e manutenção das áreas com ocupação florestal;
- al) Equipamentos de utilização coletiva - são as edificações e os espaços não edificados afetos à provisão de bens e serviços destinados à satisfação das necessidades coletivas dos cidadãos, designadamente nos domínios da saúde, da educação, da administração, da cultura e religião, do desporto, recreio e lazer, da justiça, da segurança social, da segurança pública e da proteção civil.
- 2 - O restante vocabulário urbanístico não previsto no presente Regulamento tem o significado que lhe é atribuído pelo Plano Diretor Municipal, pelo artigo 2.º do RJUE, pelo Decreto Regulamentar n.º 9/2009, de 29 de maio, e demais legislação aplicável.

## **CAPÍTULO II**

### **Procedimentos de controlo prévio**

#### **SECÇÃO I**

##### **Da Instrução**

##### **Artigo 4.º**

##### **Instrução processual**

- 1 - Os pedidos de licenciamento ou a apresentação de comunicações prévias referentes a operações urbanísticas previstos no presente Regulamento são instruídos em papel e em formato digital, com os elementos previstos pela Portaria fixada para o efeito e, complementarmente, com os elementos previstos nas normas de instrução de processos disponibilizadas nos locais de atendimento municipal ou no sítio oficial do Município de Vila Verde na internet ([www.cm-vilaverde.pt](http://www.cm-vilaverde.pt)).
- 2 - Nas situações de inexistência ou indisponibilidade do sistema informático, os procedimentos devem tramitar com recurso a outros suportes digitais ou com recurso a papel.

## **Artigo 5.º**

### **Estimativas orçamentais**

1 - A estimativa orçamental referente a obras de edificação deve:

a) 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:

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

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, de acordo com a Portaria publicada, para efeitos do disposto no artigo 39.º, do Código do Imposto Municipal sobre Imóveis (CIMI), pela Comissão Nacional de Avaliação de Prédios Urbanos;

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;

A (m<sup>2</sup>) = área total de construção afeta a cada utilização;

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

2 - 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:

$$Ec = Vlb \times (C \times 0.02) \times SI$$

em que:

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

Vlb (m<sup>3</sup>) = volume da escavação em bancada;

C (euro) = valor, em euros, correspondente ao valor médio da construção, por metro quadrado a fixar anualmente, de acordo com a Portaria publicada, para efeitos do disposto no artigo 39.º, do Código do Imposto Municipal sobre Imóveis (CIMI), pela Comissão Nacional de Avaliação de Prédios Urbanos;

SI = fator a aplicar consoante a qualidade dos produtos a escavar:

Em rocha - 1;

Em terra - 0.45.

3 - A estimativa orçamental referente a obras de urbanização, considerando as infraestruturas constantes da alínea h), do artigo 2.º, do Regime Jurídico da Urbanização e Edificação, será 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 serão aplicados os preços unitários correntes na região, que poderão ser eventualmente diferentes dos acima indicados.

## **Artigo 6.º**

### **Procedimento de legalização**

1 - Sem prejuízo do disposto para o efeito no Regulamento do PDM de Vila Verde, nos casos de operações urbanísticas já concluídas sem procedimento de controlo prévio válido e não dotadas de autorização de utilização é desencadeado o procedimento de legalização, notificando a câmara municipal os interessados para a legalização das operações urbanísticas e onde conste o prazo adequado para o efeito, o qual não pode ser inferior a 10 dias nem superior a 90 dias, sem prejuízo de possibilidade de prorrogação por uma única vez, nos termos gerais do CPA.

2 - Sempre que da apreciação da pretensão se conclua não ser necessária a realização de obras de correção ou adaptação, a deliberação final do procedimento de legalização pela Câmara Municipal decide, simultaneamente, sobre a legalização da obra e sobre a utilização pretendida.



3 - O prazo para proceder ao pedido de emissão do alvará de autorização de utilização é de 30 dias úteis contados da data da notificação da deliberação referida no número anterior, o qual é sempre precedido do pagamento das taxas devidas.

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

5 - Sem prejuízo do cumprimento das normas legais aplicáveis, as operações urbanísticas que se enquadram no regime extraordinário de regularização de atividades económicas (RERAE) estabelecido pelo Decreto-Lei n.º 165/2014, de 5 de novembro, e cujas atividades económicas tenham obtido decisão favorável ou favorável condicionada tomada em conferência decisória, podem ser dispensadas do cumprimento, parcial ou integral, das prescrições do presente Regulamento que lhe sejam aplicáveis.

**(Redação do Aviso n.º 1166/2018, de 24 de Janeiro - com entrada em vigor a 25 de Janeiro de 2018)**

**Artigo 6.º**  
**Procedimento de legalização**

*1 - Sem prejuízo do disposto para o efeito no Regulamento do PDM de Vila Verde, nos casos de operações urbanísticas já concluídas sem procedimento de controlo prévio válido e não dotadas de autorização de utilização é desencadeado o procedimento de legalização, notificando a câmara municipal os interessados para a legalização das operações urbanísticas e onde conste um prazo adequado para o efeito, o qual não pode ser inferior a 10 dias nem superior a 90 dias, sem prejuízo de possibilidade de prorrogação por uma única vez, nos termos gerais do CPA.*

*2 - Sempre que da apreciação da pretensão se conclua não ser necessária a realização de obras de correção ou adaptação, a deliberação final do procedimento de legalização pela Câmara Municipal decide, simultaneamente, sobre a legalização da obra e sobre a utilização pretendida.*

*3 - O prazo para proceder ao pedido de emissão do alvará de autorização de utilização é de 30 dias úteis contados da data da notificação da deliberação referida no número anterior, o qual é sempre precedido do pagamento das taxas devidas.*

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

**Artigo 7.º**  
**Instrução do procedimento de legalização**

1 - O procedimento a que se refere o artigo anterior, e sem prejuízo do disposto no n.º 4, do artigo 102.º-A, do RJUE, inicia-se com um requerimento instruído com os elementos definidos em Portaria para o licenciamento da obra, com exceção dos seguintes:

- a) Apólice de seguro de acidentes de trabalho, plano de segurança e saúde e alvará de construção civil;
- b) Estimativa do custo total da obra;
- c) Calendarização da execução da obra;
- d) Livro de Obra;
- e) Projeto de estabilidade, sendo substituído por termo de responsabilidade passado por técnico legalmente habilitado para o efeito, em que este se responsabilize pelos aspetos estruturais da obra realizada;
- f) 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;
- g) Projeto de instalação de gás, sendo substituído por certificado de inspeção de instalação de gás que ateste que o edifício é servido pela rede de gás;
- h) Projeto de ITED, caso o edifício já se encontre alimentado diretamente pela rede de distribuição e disso seja apresentada a respetiva prova;
- i) Projeto de abastecimento de água e drenagem de águas residuais e águas pluviais, caso o edifício já se encontre com contrato de fornecimento de água;
- j) Estudo de comportamento térmico, caso o requerente apresente certificado emitido no âmbito do Sistema Nacional de Certificação Energética e da Qualidade do Ar no Interior dos Edifícios;
- k) Projeto de acondicionamento acústico, caso o requerente apresente certificado comprovativo da verificação, por ensaios, do cumprimento do Regulamento Geral do Ruído;

- l) Ficha com os elementos estatísticos devidamente preenchida;
  - m) Documento comprovativo da prestação de caução, quando aplicável;
  - n) Projeto de arranjos exteriores;
- 2 - Poderá dispensar-se a apresentação de alguns dos elementos referidos nas alíneas e) a n), do n.º 1, do presente artigo, desde que à data da construção não haja previsão legal da sua exigência.
- 3 - Nas situações referidas no número anterior competirá ao requerente fazer prova bastante da data da realização da operação urbanística através dos meios de prova descritos no artigo 69.º do presente Regulamento.
- 4 - A dispensa dos elementos instrutórios previstos nos números anteriores é suscetível de aplicação aos procedimentos de legalização respeitantes a obras de ampliação ou alteração, executadas sem o necessário controlo prévio à data da sua realização, em edifícios licenciados bem como às operações realizadas na sequência de licença especial de obras inacabadas.
- 5 - O disposto no número anterior não prejudica as exigências legais especificamente dirigidas ao exercício de atividades económicas sujeitas a regime especial que se pretendam instalar e fazer funcionar nos edifícios a legalizar.

### **Artigo 8.º** **Deliberação e título da legalização**

- 1 - A deliberação final do procedimento de legalização a que se refere o n.º 2, do [artigo 6.º](#), é precedida de vistoria municipal, a qual pode ser substituída por termo de responsabilidade de técnico legalmente habilitado para o efeito, nos termos da lei sobre a qualificação profissional dos técnicos subscritores de projetos.
- 2 - Caso da vistoria resulte a necessidade de efetuar obras de correção ou adaptação no edifício existente, o interessado terá de elaborar os projetos correspondentes e a execução das obras é titulada por um alvará de obras de edificação cujo requerimento deve ser feito nos termos da legislação em vigor, seguindo-se o requerimento de autorização de utilização nos termos legalmente definidos.
- 3 - Nestes casos há sempre lugar a audiência dos interessados, nos termos gerais do CPA.
- 4 - Caso da vistoria não resulte a necessidade de efetuar obras de correção ou adaptação no edifício a deliberação final do procedimento - em que a Câmara Municipal decide, simultaneamente, sobre a legalização da obra e a utilização do edifício - é titulada por alvará de autorização de utilização, devendo o mesmo conter, expressamente, a menção de que a operação urbanística a que respeita foi objeto de legalização e que a mesma é emitida sob reserva de direitos de terceiros.
- 5 - Quando os interessados não tenham reposto a legalidade nem promovido as diligências necessárias à legalização dentro do prazo fixado nos termos do disposto [no artigo 6.º](#) anterior, o Município pode emitir oficiosamente o alvará de licenciamento das obras promovidas, mediante o pagamento das taxas para o efeito previstas na Tabela de Taxas, quando verifique, cumulativamente, que as obras em causa:
- a) São obras de alteração, reconstrução e ampliação acessórias de uma edificação principal legalmente existente;
  - b) Não exigem a realização de cálculos de estabilidade e
  - c) Estão em conformidade com as normas urbanísticas aplicáveis, pelo que são suscetíveis de legalização.
- 6 - Caso o requerente, tendo sido notificado para o pagamento das taxas devidas, não proceda ao respetivo pagamento é promovido o procedimento previsto para a execução fiscal do montante liquidado, implicando a impossibilidade de cobrança a caducidade do alvará.
- 7 - A emissão oficiosa do alvará tem por único efeito o reconhecimento de que as obras promovidas cumprem os parâmetros urbanísticos previstos nos instrumentos de gestão territorial aplicáveis, sendo efetuada sob reserva de direitos de terceiros e não exonerando a responsabilidade civil, contraordenacional e penal dos promotores de tais obras ilegais, bem como dos respetivos técnicos.

### **Artigo 9.º** **Elementos adicionais**

Excecionalmente, a Câmara Municipal pode, de forma fundamentada, condicionar a apreciação de operação urbanística à entrega de elementos adicionais considerados necessários, designadamente, meios de representação mais aproximados à realidade, tais como maquetas de estudo e simulação virtual tridimensional, entre outros.

### **Artigo 10.º** **Telas finais**

1 - A Câmara Municipal pode exigir a apresentação de telas finais do projeto de arquitetura e dos projetos de especialidades correspondentes à obra efetivamente executada, nomeadamente quando tenham ocorrido alterações durante a execução da obra nos termos do disposto do n.º 2 do artigo 83.º, do Regime Jurídico da Urbanização e Edificação.

2 - Nas obras de urbanização, o pedido de receção provisória deve ser instruído com planta das infraestruturas executadas, elaborada com base em levantamento topográfico, devidamente atualizado, na qual 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.

3 - No caso de edificações em espaço público a ceder à Câmara Municipal, deve ser apresentado processo com cópia dos manuais de funcionamento e manutenção dos equipamentos e outros dispositivos de maquinaria especiais aplicados.

4 - Os elementos previstos nos números anteriores devem também ser entregues em suporte informático.

### **Artigo 11.º** **Projetos de Engenharia das Especialidades**

1 - Os projetos de engenharia das especialidades, referentes a operações urbanísticas sujeitas a licença devem ser entregues em simultâneo, dentro dos prazos fixados no RJUE.

2 - Sempre que a localização do prédio, ou a complexidade da obra o justifique, podem ser solicitados, fundamentadamente, estudos complementares, designadamente, estudos de tráfego, sondagens, estudos arqueológicos, geológicos, hidrológicos, hidráulicos, ou outros.

## **SECÇÃO II** **Trâmites Procedimentais**

### **Artigo 12.º** **Comunicação prévia em lote**

1 - As comunicações prévias para realização de obras de edificação em loteamentos, que sejam apresentadas antes de ocorrida a receção provisória das respetivas obras de urbanização, apenas podem ser admitidas quando as respetivas obras de urbanização se encontrem em estado adequado de execução e desde que, sendo prestada caução suficiente para garantir a regular execução das obras de urbanização em falta, estejam demarcados no terreno os limites dos lotes da totalidade do loteamento ou de parte autonomizável deste.

2 - 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 comunicação prévia, estão servidos com arruamento pavimentado, iluminação pública, abastecimento de água e saneamento, ou quando a sua conclusão seja concomitante com a conclusão das obras de urbanização.

### **Artigo 13.º** **Propriedade Horizontal**

1 - A requerimento do interessado, pode ser emitida certidão do cumprimento dos requisitos para constituição ou alteração do edifício em propriedade horizontal se da análise do projeto de arquitetura ou, não existindo projeto aprovado, por não ser exigível, da vistoria ao edifício, assim se concluir.

2 - Para além dos requisitos previstos no regime da propriedade horizontal, consideram-se requisitos para a constituição ou alteração da propriedade horizontal:

- a) O prédio estar legalmente constituído;
- b) Não se verificar a existência de obras não licenciadas;
- c) Cada uma das frações autónomas a constituir disponha, ou possa vir a dispor, após a realização de obras, das condições de utilização legalmente exigíveis;
- d) As garagens ou os lugares de estacionamento privado devem ficar integrados nas frações que os motivaram, na proporção regulamentar;
- e) As garagens em número para além do exigido em regulamento podem constituir frações autónomas;

f) Os espaços físicos destinados ao estacionamento coletivo privado, quer se situem na área coberta ou descoberta do lote, as dependências destinadas a arrumos e o vão do telhado, não podem constituir frações autónomas, devendo fazer parte integrante dos espaços comuns do edifício, ou, no caso dos arrumos, das frações de habitação, comércio ou serviços.

3 - O pedido de emissão de certidão deve ser instruído com seguintes elementos:

- a) Memória descritiva onde deve constar a descrição sumária do prédio, com indicação da área da parcela, área coberta e descoberta, identificação das frações autónomas, que deverão ser designadas por letras e partes comuns;
- b) A descrição das frações deve ser feita com indicação da sua composição e número de polícia (quando existir), bem como da permissão de cada uma delas relativamente ao valor total do prédio;
- c) Peças desenhadas onde conste a composição, identificação e designação de todas as frações, bem como as partes comuns;
- d) Os demais elementos que o requerente considere necessários para a constituição do edifício em propriedade horizontal.

#### **Artigo 14.º**

##### **Certidão anterior a entrada em vigor do RGEU**

(7 de março de 1951 para o perímetro urbano de Vila Verde,  
e 24 de março de 1972 para o restante concelho)

1 - O pedido de certidão anterior ao RGEU deve ser instruído com os seguintes elementos:

- a) Requerimento;
- b) Planta de localização, à escala 1/5000 ou superior, a qual poderá ser fornecida pelos serviços camarários, com indicação precisa da localização do prédio;
- c) 3 Fotografias atualizadas e a cores da edificação, sob diferentes ângulos;
- d) Levantamentos aerofotogramétricos ou mapas do cadastro, caso existam;
- e) Certidão matricial, para prédios inscritos na matriz;
- f) Certidão de teor das descrições e de todas as inscrições em vigor, emitida pela Conservatória do Registo Predial;
- g) Levantamento arquitetónico da edificação, com indicação das áreas de implantação e construção (planta à esc. 1/100, em duplicado).

2 - Sempre que possível, o requerimento referido no número anterior deve ser instruído com documentos comprovativos da data de construção ou da existência da edificação, anterior a 1951 ou 1972.

3 - Na ausência de elementos comprovativos da data da construção poderá ser apresentado relatório elaborado por técnico habilitado no qual seja demonstrada e tecnicamente fundamentada a data da conclusão das correspondentes obras ou comprovada através de vistoria municipal.

#### **Artigo 15.º**

##### **Alterações a operações de loteamento**

1 - A alteração à licença de loteamento fica sujeita a discussão pública 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 titulares 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 titulares dos lotes, através de qualquer intervenção no procedimento, revelem perfeito conhecimento dos termos da alteração pretendida, ou nas situações em que o requerimento seja instruído com declaração subscrita por aqueles, da qual conste a sua não oposição, acompanhada da planta de síntese do projeto de alterações devidamente assinado.

4 - 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 - Nos casos em que se revele impossível a identificação dos interessados, ou se frustrar a notificação realizada nos termos do n.º 2, do presente artigo e, ainda, no caso de o número de interessados ser

superior a 10, a notificação será feita por edital a publicar num jornal diário de nível regional, nos locais de estilo e na página da internet do Município (www.cm-vilaverde.pt).

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

#### **Artigo 16.º**

##### **Autorização de utilização de edifícios**

1 - A autorização de utilização de edifícios deve ser requerida pelo titular da licença ou da comunicação prévia, após a conclusão da obra.

2 - A autorização, quando não haja lugar à realização de obras ou quando se trate de alteração de utilização, destina -se a verificar a conformidade do uso previsto com as normas legais e regulamentares aplicáveis e a idoneidade do edifício, ou sua fração autónoma, ao fim pretendido, devendo ser instruído com termo de responsabilidade subscrito por pessoa habilitada a ser autor segundo o regime de qualificação profissional dos técnicos responsáveis pela elaboração e subscrição de projetos.

3 - Considera-se que a obra de edificação se encontra concluída 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 causados em infraestruturas públicas.

### **CAPÍTULO III**

#### **Ocupação e utilização pública do espaço**

##### **SECÇÃO I**

##### **Ocupação do Espaço Público por Motivo de Obras**

##### **SUBSECÇÃO I**

##### **Disposições Gerais**

#### **Artigo 17.º**

##### **Utilização ou ocupação do espaço público**

1 - No solo, subsolo e espaço aéreo, integrados no domínio público municipal, pode ocorrer utilização ou ocupação, sujeita a prévio licenciamento, designadamente para:

- a) A realização de obras;
- b) A limpeza de fachadas.

2 - O licenciamento a que se refere o número anterior deverá indicar, taxativamente, as condições da ocupação.

#### **Artigo 18.º**

##### **Regras gerais sobre utilização ou ocupação do espaço público**

A ocupação ou utilização da via pública, com resguardos, materiais, equipamento, tapumes e andaimes, implica a observância das seguintes condições:

a) Licenciamento municipal, na sequência de requerimento, instruído com:

- i) Indicação da área a ocupar;
  - ii) Duração da ocupação;
  - iii) Descrição dos materiais, equipamentos e estruturas de apoio;
  - iv) Identificação do processo de obras a que respeita a pretensão;
  - v) Planta à escala de 1/100, ou superior, devidamente cotada e com a demarcação da área a ocupar;
  - vi) Caso não exista processo de obras, planta de localização à escala de 1/10 000, a fornecer pelos serviços municipais, mediante pagamento de uma taxa, com indicação precisa da localização do prédio.
- b) Restrição ao estritamente necessário, de forma a não prejudicar o uso público a que os bens se encontram afetos, designadamente o trânsito de veículos e de peões;
- c) Salvaguarda da qualidade estética das instalações e do seu enquadramento, assegurando o permanente bom estado de conservação das mesmas;
- d) Instalação de sinalização adequada, sempre que necessário, de forma a evitar acidentes pessoais e materiais;

- e) Cumprimento de normas de segurança dos trabalhadores e do público;
- f) Cumprimento de condições normais do trânsito na via pública;
- g) Reparação integral dos danos ou prejuízos decorrentes da ocupação e reposição das boas condições de utilização imediatamente após a execução de obras, ou decorrido o prazo de validade da licença, designadamente do pavimento público alterado e limpeza do espaço ocupado;
- h) O prazo para cumprimento do disposto na alínea anterior é de 30 dias, a contar da data da conclusão da obra, findo o qual poderá o Município proceder coercivamente à realização das mesmas, a expensas do infrator.

#### **Artigo 19.º**

##### **Controlo administrativo da ocupação do espaço público**

- 1 - O início da ocupação do espaço público depende do pagamento da taxa.
- 2 - A validade da licença não deverá exceder 30 dias o termo da licença ou comunicação prévia de obras correspondente e será concedida a título precário, salvo o disposto no n.º 7, do [artigo 23.º](#)

#### **Artigo 20.º**

##### **Indeferimento ou rejeição do pedido de ocupação da via pública**

Sem prejuízo do disposto no regime do Licenciamento Zero, o pedido de ocupação da via pública não é aceite quando:

- a) Da ocupação requerida resultem prejuízos para o trânsito, segurança de pessoas e bens e estética das povoações ou beleza da paisagem;
- 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 21.º**

##### **Responsabilidade civil pela conceção e execução de obras**

- 1 - O proprietário, usufrutuário, locatário, titular do direito de uso e habitação, superficiário ou mandatário, os autores dos projetos e os empreiteiros são responsáveis, nos termos da lei civil, por danos causados ao Município ou a terceiros, que sejam provocados por erros, ações ou omissões decorrentes da sua intervenção no projeto ou na obra ou por factos emergentes da qualidade ou forma de atuação sobre os terrenos e na via pública.
- 2 - A obrigação de indemnizar decorrente da responsabilidade civil contratual e extracontratual de todas as entidades envolvidas na realização da obra pode ser objeto de contrato de seguro.

#### **Artigo 22.º**

##### **Segurança**

Na execução da obra é obrigatória a adoção de todas as medidas de precaução e disposições necessárias para garantir a segurança dos trabalhadores e do público e as condições normais do trânsito na via pública, evitando também danos materiais que possam afetar os bens do domínio público ou particular.

#### **Artigo 23.º**

##### **Ocupação de passeios e arruamentos**

- 1 - Sempre que tal se justifique, por razões de segurança, será obrigatória a colocação de tapumes, sujeita a licenciamento municipal, em todas as obras de construção e de reparação em fachadas confinantes com a via pública.
- 2 - A distância dos tapumes à fachada é fixada pelos serviços técnicos municipais, tendo em conta a largura da rua e o trânsito.
- 3 - Quando, para a realização da obra, seja necessário ocupar parte do passeio, deve ser garantida uma largura mínima remanescente de 1,00 m.
- 4 - Quando não seja possível dar cumprimento ao disposto no número anterior devem ser construídos, se tal for viável, corredores cobertos para peões, com as dimensões mínimas de 1,00 m de largura e

2,20 m de pé direito, imediatamente confinantes com o limite da obra e vedados pelo exterior com prumos e corrimão em tubos redondos metálicos, devendo os mesmos prever também a correspondente iluminação noturna.

5 - Caso existam andaimes sobre o corredor mencionado no número anterior devem prever -se soluções que garantam a segurança e a comodidade, designadamente, através da delimitação daqueles e colocação de estrado estanque ao nível do primeiro teto.

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

7 - O prazo de ocupação do espaço público, por motivo de obras, não pode exceder o prazo fixado nas respetivas licenças ou admissões de comunicação prévia das obras.

#### **Artigo 24.º**

##### **Proteção de árvores e mobiliário urbano**

1 - As árvores, candeeiros e mobiliário urbano, que se encontrem junto à obra, devem ser protegidos com resguardos que impeçam quaisquer danos.

2 - A Câmara Municipal pode determinar a retirada ou a deslocalização do mobiliário urbano, devendo o requerente, a expensas suas, promover a desmontagem e transporte até ao armazém municipal ou o seu reposicionamento, bem como a sua recolocação, após a conclusão da obra.

#### **Artigo 25.º**

##### **Cargas e descargas na via pública**

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

a) Por período estritamente necessário à execução dos trabalhos, preferencialmente durante as horas de menor intensidade de tráfego;

b) Com colocação de sinalização adequada, a uma distância mínima de 5.00 m em relação ao veículo estacionado.

2 - Sempre que se preveja ocorrer transtornos no trânsito, o dono da obra deve recorrer às autoridades policiais para assegurarem a sua disciplina.

3 - Imediatamente após os trabalhos referidos números anteriores, é obrigatória a limpeza da via pública, com especial incidência nos sumidouros, sarjetas e tampas de caixas de visita.

#### **Artigo 26.º**

##### **Contentores para depósito de materiais e recolha de entulhos**

1 - É permitida a recolha de entulhos em contentores metálicos, os quais devem ser removidos quando se encontrem cheios ou neles tenha sido depositado qualquer material que possa provocar insalubridade.

2 - Os contentores não podem ser instalados em local que afete a normal circulação de peões e veículos, com exceção de casos justificados.

3 - Quando a execução das obras provoque entulhos que devam ser lançados do alto, sê-lo-ão por meio de condutas fechadas, diretamente para um depósito igualmente fechado.

#### **Artigo 27.º**

##### **Colocação de andaimes**

1 - Na montagem dos andaimes serão observadas as prescrições estabelecidas pelo regulamento de segurança no trabalho de construção civil, devendo ser apresentada a competente declaração de responsabilidade por técnico legalmente habilitado sempre que o andaime ultrapasse a altura de 7 m.

2 - Na montagem de andaimes confinantes com a via pública é obrigatória a colocação de resguardos que evitem a queda de poeiras e outros materiais fora da zona dos mesmos.

**Artigo 28.º**  
**Vedação das obras**

- 1 - É obrigatória a vedação das obras, sendo que, ao nível da via pública, deve ser realizada em tapumes, exceto se estes forem impeditivos da circulação.
- 2 - Nas obras interiores ou exteriores que confinem com a via pública e para as quais não seja possível a colocação de tapumes ou andaimes, é obrigatória a colocação de balizas, pintadas com riscas transversais vermelhas e brancas, de comprimento não inferior a 2 m, obliquamente encostadas da rua para a parede e devidamente seguras.
- 3 - As referidas balizas devem ser, no mínimo, em número de duas, distanciadas entre si, no máximo, de 10 m.
- 4 - Os elementos de delimitação das obras, quando forem tapumes, para além de terem de respeitar as normas vigentes em matéria de acessibilidade, segurança e barreiras arquitetónicas, devem:
- a) Ser homogéneos e ter uma altura máxima constante de 2,50 m, exceto nas ruas com pendente, nas quais são permitidos escalonamentos até uma altura máxima de 3,00 m;
- b) Ser dotados de sinalização noturna e ter as portas de acesso a abrir para dentro.
- 5 - As máquinas, amassadouros e depósitos de entulhos, devem ficar no interior da área delimitada pelos tapumes.
- 6 - A instalação sobre a via pública dos referidos amassadouros e depósitos só poderá ser autorizada em casos especiais, plenamente justificados, ou quando for dispensado o tapume, em todo o caso desde que a largura da rua e o seu trânsito o permitam e sempre junto da respetiva obra.
- 7 - É expressamente proibida a preparação de argamassas de cal ou de cimento diretamente sobre a via pública, sendo obrigatório o uso de estrado de madeira ou de metal.
- 8 - Quando a largura da rua não permitir o cumprimento no disposto neste artigo, caberá ao Município determinar a colocação do amassadouro e do depósito.

**Artigo 29.º**  
**Licenciamento de contentores e similares**

A utilização no espaço público de contentores e similares em qualquer tipo de material fica sujeita a licenciamento, o qual deve ser feito por requerimento dirigido ao Presidente da Câmara, com a identificação do interessado, tipo de utilização, prazo de utilização e local de implantação, devendo o mesmo ser instruído com Croquis da implantação dos contentores marítimos, barracões e similares, encontrando-se sujeita ao pagamento das taxas devidas nos termos do Regulamento de Liquidação e Cobrança de Taxas Municipais (RLCTM).

**SUBSECÇÃO II**  
**Espaço Privado de Uso Público**

**Artigo 30.º**  
**Espaço privado de utilização pública**

Considera -se espaço privado de utilização pública aquele que tenha sido constituído como tal nos termos gerais, no âmbito do controlo prévio de operações urbanísticas.

**Artigo 31.º**  
**Intervenções em espaço privado de utilização pública**

As intervenções a realizar em espaços privados de utilização pública, nomeadamente no que respeita ao desenho de pavimento, aos materiais a adotar e à colocação de mobiliário urbano, devem garantir a articulação com o espaço público adjacente e a compatibilização das soluções.

**Artigo 32.º**  
**Ocupação admitida**

À ocupação de espaço privado de utilização pública, designadamente quiosques, stands de venda, aplicam-se as regras técnicas estabelecidas na subsecção anterior.



**Artigo 33.º**  
**Responsabilidade de manutenção**

- 1 - A responsabilidade pela manutenção do espaço privativo de uso público é do seu titular.
- 2 - Excetua-se do referido no número anterior as situações em que o Município contratualize de forma diferente a responsabilidade pela manutenção de tais espaços.

**CAPÍTULO IV**  
**Da urbanização e edificação**

**SECÇÃO I**  
**Disposições Gerais**

**Artigo 34.º**  
**Obras de escassa relevância urbanística**

1 - Sem prejuízo da obrigatoriedade de comunicação de início dos trabalhos nos termos do [artigo 37.º](#) do presente regulamento, 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 3 metros ou, em alternativa, à cêrcea do rés-do-chão do edifício principal, com área igual ou inferior a 25 m<sup>2</sup>, desde que não confinem com a via pública e não sejam associadas a prédios cuja construção não apresente expressão volumétrica relevante. Neste caso, o número de edificações autorizadas sem controlo prévio, nos termos da presente alínea, restringe-se a uma e esta deve ser construída com materiais e técnicas construtivas adequadas à sua função, admitindo-se, sem prejuízo de salvaguardar a sua correta integração na envolvente, a edificação de mais duas pequenas edificações até 6m<sup>2</sup> cada, destinadas a instalações técnicas ou a abrigos de animais domésticos;
- b) A edificação de equipamento lúdico ou de lazer descoberto, desde que associado ao uso do edifício principal e não seja destinado a fins comerciais ou de prestação de serviços, não podendo implicar também a edificação de paredes ou outros elementos estruturais com valores superiores aos admitidos para as obras de escassa relevância urbanística referidas na alínea anterior;
- c) Construções ligeiras e autónomas, com a área máxima de 10 m<sup>2</sup> e altura máxima de 3 m, que se destinem, exclusivamente, a apoiar pequenas explorações agrícolas, ou ao alojamento de animais para uso doméstico;
- d) A edificação de muros de vedação, até 1,8 m de altura, que não confinem com a via pública, e a edificação de muros de suporte de terras, até uma altura de 2 metros, ou que não alterem significativamente a topografia dos terrenos existentes;
- e) A edificação de muros de vedação e muros de suporte face à via pública que resulte do alargamento da referida via e ou que viabilize obras para a sua requalificação da responsabilidade da autarquia;
- f) A ampliação de muros existentes devidamente autorizados confinantes com a via pública até à altura de 1,50 m;
- g) As obras confinantes com a via pública relativas a simples abertura pedonal desde que a largura total não exceda 1,20 m e ampliação até 5 m ou redução de aberturas carrais preexistentes, o portão introduzido não invada o domínio público, apresente características idênticas a outros preexistentes, e não sejam alteradas as demais características do muro, excetuando-se as áreas sob jurisdição das IP - Infraestruturas de Portugal;
- h) A instalação de vedações ligeiras em arame com suportes em postes de madeira ou outros materiais que se fixem ao solo por simples implantação sem recurso a estruturas de fixação em betão;
- i) As obras de alteração de edifícios que consistam na substituição da estrutura da cobertura ou da laje do teto adjacente, desde que não altere a forma da cobertura, bem como a natureza e cor dos materiais de revestimento, admitindo-se, para acerto da estrutura e por razões de ordem técnica, o aumento da altura da cêrcea até 0,50 m;
- j) A alteração de fachadas que corresponda à simples remodelação de vãos ou alteração de caixilharias, incluindo, em habitações unifamiliares ou edifícios autónomos destinados a atividades económicas, o seu redimensionamento, abertura ou encerramento, que não alterem significativamente a estrutura da fachada e desde que, no caso de abertura, sejam acompanhadas de termo de responsabilidade passado por técnico legalmente habilitado para a elaboração de projetos garantindo a estabilidade da obra bem como o cumprimento das normas legais aplicáveis;
- k) As pavimentações e outras obras no interior da propriedade relativas ao melhoramento das redes de abastecimento de água, drenagem de águas residuais domésticas e pluviais, ou outras infraestruturas;

- l) As obras para eliminação de barreiras arquitetónicas, quando localizadas dentro de logradouros ou edifícios privados, desde que cumpram a legislação em matéria de mobilidade, designadamente, rampas de acesso para deficientes motores;
- m) Os arruamentos em propriedades particulares, quando não incluídos em loteamentos nem em perímetro urbano, que não impliquem a construção de muros de contenção, atravessamentos em linhas de água e que não colidam com os índices do Plano Diretor Municipal de Vila Verde;
- n) A instalação de toldos, estendais, aparelhos de ar condicionado e painéis solares fotovoltaicos ou geradores eólicos associada a edificação principal, para produção de energias renováveis, incluindo de microprodução, que não excedam, no primeiro caso, a área de cobertura da edificação e a cércea desta em 1 m de altura, e, no segundo, a cércea da mesma em 4 m e que o equipamento gerador não tenha raio superior a 1,5 m, bem como de coletores solares térmicos para aquecimento de águas sanitárias que não excedam os limites previstos para os painéis solares fotovoltaicos;
- o) A instalação de estruturas tipo estufas, destinadas exclusivamente a culturas agrícolas e ou atividades pecuárias de estrutura ligeira, cobertas por plástico translúcido ou placas termoplásticas alveolares, sem impermeabilização do solo e que cumpram o afastamento mínimo de 5 metros à via de acesso, sem prejuízo de outros afastamentos previstos no regime de proteção à rede rodoviária ou instrumentos de planeamento em vigor;
- p) A construção de tanques e reservatórios com área não superior a 40 m<sup>2</sup> e 1,8 m de altura, ou de charcas de águas para apoio à atividade agrícola, bem como a abertura de valas e demais trabalhos destinados a rega, fora dos perímetros urbanos;
- q) A instalação de contentores para apoio a atividades económicas até 25 m<sup>2</sup> sem fixação definitiva ao solo bem como silos para armazenagem de cereais ou rações;
- r) As alterações de fachada para efeitos do regime da publicidade e ocupação do espaço público no âmbito do previsto no diploma do Licenciamento Zero ou outro que o substitua;
- s) A instalação de estruturas de suportes publicitários, nos termos do Regulamento Municipal da Publicidade e Ocupação do Espaço Público com Mobiliário Urbano, desde que não excedam a altura total de 6 m;
- t) A demolição das edificações ou desmontagem das instalações referidas nas alíneas anteriores e de outras construções precárias;
- u) As obras de demolição e limpeza do interior de construções abandonadas, cuja demolição seja benéfica para a saúde e segurança pública ou salubridade das edificações limítrofes ou que resultem da aplicação de medidas de tutela da legalidade urbanística.
- v) Obras de remodelação e de melhoramentos referentes a programas sociais de apoio à habitação, nomeadamente as obras realizadas ao abrigo do "Regulamento Municipal de Apoio à Autoconstrução a Municípios e Famílias Carenciadas", admitindo-se, na alteração de edifícios de dois pisos acima da cota da soleira, a construção ou substituição de laje de piso ou da laje intermédia e/ou obras de ampliação até 60 m<sup>2</sup> destinadas a conferir melhores condições sanitárias e de habitabilidade, desde que acompanhadas de termo de responsabilidade passado por técnico legalmente habilitado para a elaboração de projetos de estabilidade em que este se responsabilize pelos aspetos estruturais das obras a realizar;
- w) A realização de obras de urbanização destinadas a conferir melhores condições de circulação ou correção do traçado em pequenos troços das vias de acesso a habitações unifamiliares e/ou instalação de infraestruturas de água e saneamento, quando tais obras forem condição do respetivo licenciamento e os promotores se propuserem realizá-las.
- 2 - Estão, ainda, isentas de controlo prévio, as obras das instalações previstas no Anexo III, do Decreto-Lei n.º 267/2002, de 26 de novembro, com as sucessivas alterações.
- 3 - Todas as intervenções de escassa relevância urbanística a levar a efeito em parcelas onde existam edificações preexistentes deverão adotar as características destas últimas, no que se refere à linguagem arquitetónica, natureza e cor dos materiais de revestimento.
- 4 - O disposto neste artigo não isenta a realização das operações urbanísticas nele 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 aos índices máximos de construção e implantação e a observância das prescrições de loteamento em que se insiram.
- 5 - Revogado.

**(Redacção do Aviso n.º 1166/2018, de 24 de Janeiro - com entrada em vigor a 25 de Janeiro de 2018)**

**Artigo 34.º****Obras de escassa relevância urbanística**

1 - Sem prejuízo da obrigatoriedade de comunicação de início dos trabalhos nos termos do [artigo 37.º](#) do presente regulamento, 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 3 metros ou, em alternativa, à cêrcea do rés -do -chão do edifício principal, com área igual ou inferior a 25 m<sup>2</sup>, desde que não confinem com a via pública e não sejam associadas a prédios cuja construção não apresente expressão volumétrica relevante. Neste caso, o número de edificações autorizadas sem controlo prévio, nos termos da presente alínea, restringe-se a uma e esta deve ser construída com materiais e técnicas construtivas adequadas à sua função, sem prejuízo de salvaguardar a sua correta integração na envolvente;

b) A edificação de equipamento lúdico ou de lazer descoberto, desde que associado ao uso do edifício principal e não seja destinado a fins comerciais ou de prestação de serviços, não podendo implicar também a edificação de paredes ou outros elementos estruturais com valores superiores aos admitidos para as obras de escassa relevância urbanística referidas na alínea anterior;

c) Construções ligeiras e autónomas, com a área máxima de 10 m<sup>2</sup> e altura máxima de 3 m, que se destinem, exclusivamente, a apoiar pequenas explorações agrícolas, ou ao alojamento de animais para uso doméstico;

d) A edificação de muros de vedação, até 1,8 m de altura, que não confinem com a via pública, e a edificação de muros de suporte de terras, até uma altura de 2 metros, ou que não alterem significativamente a topografia dos terrenos existentes;

e) A edificação de muros de vedação e muros de suporte face à via pública que resulte do alargamento da referida via e ou que viabilize obras para a sua requalificação da responsabilidade da autarquia;

f) A ampliação de muros existentes devidamente autorizados confinantes com a via pública até à altura de 1,50 m;

g) As obras confinantes com a via pública relativas a simples abertura pedonal desde que a largura total não exceda 1,20 m e ampliação até 5 m ou redução de aberturas carrais preexistentes, o portão introduzido não invada o domínio público, apresente características idênticas a outros preexistentes, e não sejam alteradas as demais características do muro, excetuando-se as áreas sob jurisdição das IP - Infraestruturas de Portugal;

h) A instalação de vedações ligeiras em arame com suportes em postes de madeira ou outros materiais que se fixem ao solo por simples implantação sem recurso a estruturas de fixação em betão;

i) As obras de alteração de edifícios que consistam na substituição da estrutura da cobertura ou da laje do teto adjacente, desde que não altere a altura da fachada e a forma da cobertura, bem como a natureza e cor dos materiais de revestimento;

j) A alteração de fachadas que corresponda à simples remodelação de vãos ou alteração de caixilharias;

k) As pavimentações e outras obras no interior da propriedade relativas ao melhoramento das redes de abastecimento de água, drenagem de águas residuais domésticas e pluviais, ou outras infraestruturas;

l) As obras para eliminação de barreiras arquitetónicas, quando localizadas dentro de logradouros ou edifícios privados, desde que cumpram a legislação em matéria de mobilidade, designadamente, rampas de acesso para deficientes motores;

m) Os arruamentos em propriedades particulares, quando não incluídos em loteamentos nem em perímetro urbano, que não impliquem a construção de muros de contenção, atravessamentos em linhas de água e que não colidam com os índices do Plano Diretor Municipal de Vila Verde;

n) A instalação de toldos, estendais, painéis solares e aparelhos de ar condicionado, em edifícios de habitação unifamiliar, desde que devidamente integrados na construção, de modo a não interferir na composição volumétrica e formal da mesma;

o) A instalação de estruturas tipo estufas, destinadas exclusivamente a culturas agrícolas e ou atividades pecuárias de estrutura ligeira, cobertas por plástico translúcido ou placas termoplásticas alveolares, sem impermeabilização do solo e que cumpram o afastamento mínimo de 5 metros à via de acesso, sem prejuízo de outros afastamentos previstos no regime de proteção à rede rodoviária ou instrumentos de planeamento em vigor;

p) A construção de tanques e reservatórios com área não superior a 40 m<sup>2</sup> e 1,8 m de altura, ou de charcas de águas para apoio à atividade agrícola, bem como a abertura de valas e demais trabalhos destinados a rega, fora dos perímetros urbanos;

- q) A instalação de contentores para apoio a atividades económicas até 25 m<sup>2</sup> sem fixação definitiva ao solo bem como silos para armazenagem de cereais ou rações;
- r) As alterações de fachada para efeitos do regime da publicidade e ocupação do espaço público no âmbito do previsto no diploma do Licenciamento Zero ou outro que o substitua;
- s) A instalação de estruturas de suportes publicitários, nos termos do Regulamento Municipal da Publicidade e Ocupação do Espaço Público com Mobiliário Urbano, desde que não excedam a altura total de 6 m;
- t) A demolição das edificações ou desmontagem das instalações referidas nas alíneas anteriores e de outras construções precárias;
- u) As obras de demolição e limpeza do interior de construções abandonadas, cuja demolição seja benéfica para a saúde e segurança pública ou salubridade das edificações limítrofes ou que resultem da aplicação de medidas de tutela da legalidade urbanística.
- 2 - Estão, ainda, isentas de controlo prévio, as obras das instalações previstas no Anexo III, do Decreto-Lei n.º 267/2002, de 26 de novembro, com as sucessivas alterações.
- 3 - Todas as intervenções de escassa relevância urbanística a levar a efeito em parcelas onde existam edificações preexistentes deverão adotar as características destas últimas, no que se refere à linguagem arquitetónica, natureza e cor dos materiais de revestimento.
- 4 - O disposto neste artigo não isenta a realização das operações urbanísticas nele 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 aos índices máximos de construção e implantação e a observância das prescrições de loteamento em que se insiram.
- 5 - (Revogado.)

### **Artigo 35.º**

#### **Operações urbanísticas de impacte relevante ou com impacte semelhante a loteamento**

- 1 - Para efeitos do disposto no n.º 5, do artigo 44.º, do Regime Jurídico da Urbanização e Edificação, consideram-se operações urbanísticas de impacte relevante todas as edificações que envolvam uma sobrecarga dos níveis de serviço nas infraestruturas, nomeadamente, nas vias de acesso, tráfego, estacionamento, ruído, designadamente:
- a) As edificações destinadas a habitação coletiva ou, cumulativamente, a habitação, comércio e ou serviços cuja área bruta de construção seja superior a 3500 m<sup>2</sup>, excluindo as áreas destinadas a estacionamento automóvel, ou apresentem um número de frações, destinadas a habitação e/ou atividades económicas, superior a 16;
- b) As edificações correspondentes a unidades hoteleiras com mais de 80 quartos;
- c) As edificações destinadas maioritariamente a serviços cuja área bruta de construção seja superior a 2.000 m<sup>2</sup>, excluindo as áreas destinadas a estacionamento automóvel;
- d) As edificações destinadas maioritariamente a comércio cuja área de venda seja superior a 1.500 m<sup>2</sup> ou cuja área bruta de construção seja superior a 2000 m<sup>2</sup>, excluindo as áreas destinadas a estacionamento automóvel;
- e) Todas as edificações cuja área bruta de construção seja superior a 3500 m<sup>2</sup>, excluindo as áreas destinadas a estacionamento automóvel.
- 2 - Sem prejuízo do disposto no número anterior, as obras de ampliação, com ou sem alteração da utilização principal, de edificações já existentes e licenciadas antes da entrada em vigor do presente Regulamento devem ser consideradas como de impacte relevante desde que resulte da totalidade da edificação, existente e a ampliar, a determinação da ocorrência das condições descritas no presente artigo.
- 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 2, do presente artigo, em que haja mudança 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 - Consideram-se obras com impacte semelhante a loteamento, para efeitos do n.º 5 e 6 do artigo 57.º do RJUE:
- a) As edificações contíguas e funcionalmente ligadas entre si que disponham de três ou mais unidades de ocupação com espaço direto a espaço público ou privado. No aumento do número de unidades de

ocupação, o número a contabilizar é o total de unidades de ocupação, incluindo as já existentes e licenciadas;

b) As edificações contíguas e funcionalmente ligadas entre si que tenham uma área de construção superior a 1200 m<sup>2</sup> (com exceção da área destinada a garagens). Nas ampliações das edificações, a área a contabilizar, para a determinação da área de construção inclui obrigatoriamente a área de construção existente e licenciada.

6 - Sem prejuízo do disposto na alínea b), do n.º 1, excetuam-se da aplicação do disposto no presente artigo os edifícios destinados a equipamentos de utilização coletiva, de natureza pública ou privada, a atividades industriais, agrícolas e/ou pecuárias e a empreendimentos turísticos.

**(Redação do Aviso n.º 1166/2018, de 24 de Janeiro - com entrada em vigor a 25 de Janeiro de 2018)**

#### **Artigo 35.º**

##### ***Operações urbanísticas de impacte relevante***

*1 - Para efeitos do disposto no n.º 5, do artigo 44.º, do Regime Jurídico da Urbanização e Edificação, consideram-se operações urbanísticas de impacte relevante:*

*a) Todas as edificações que envolvam uma sobrecarga dos níveis de serviço nas infraestruturas, nomeadamente, nas vias de acesso, tráfego, estacionamento, ruído, designadamente:*

*i) O edifício destinado a habitação coletiva ou, cumulativamente, a habitação, comércio e ou serviços cuja área bruta de construção seja superior a 3500 m<sup>2</sup>, ou apresente um número de frações, destinados a habitação e/ou atividades económicas, superior a 16;*

*ii) As edificações correspondentes a unidades hoteleiras com mais de 30 quartos;*

*iii) O edifício destinado a serviços cuja área bruta de construção seja superior a 2.000 m<sup>2</sup>;*

*iv) O edifício comercial cuja área de venda seja superior a 1.500 m<sup>2</sup>;*

*v) O edifício destinado a indústria ou armazenagem cuja área bruta de construção seja superior a 5.000 m<sup>2</sup>;*

*vi) (Revogado.)*

*2 - Sem prejuízo do disposto no número anterior, as obras de ampliação, com ou sem alteração da utilização principal, de edificações já existentes e licenciadas antes da entrada em vigor do presente Regulamento devem ser consideradas como de impacte relevante desde que resulte da totalidade da edificação, existente e a ampliar, a determinação da ocorrência das condições descritas no presente artigo.*

*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 2, do presente artigo, em que haja mudança 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 - Os critérios previstos nos números anteriores são aplicáveis às situações do artigo 57.º, do RJUE, relativo a operações urbanísticas com impacte semelhante a loteamento.*

*6 - Os edifícios destinados a equipamentos de utilização coletiva, de natureza pública ou privada, não são considerados operações urbanísticas de impacte relevante.*

#### **Artigo 36.º**

##### **Critérios morfológicos e estéticos**

1 - Em quaisquer operações urbanísticas constituem fatores condicionadores do deferimento de licenciamento do pedido ou do cumprimento de normas em caso de comunicação prévia:

a) O respeito pelos alinhamentos dos vãos, dos pisos, beirados e platibandas, sempre que a construção a erigir se encoste entre construções cujas características confirmam continuidade na leitura da fachada sobre a rua;

b) A boa integração das cores, por forma a manter o equilíbrio cromático do conjunto edificado em que se inserem;

c) A implantação da construção deverá relacionar -se de forma harmoniosa com as cotas naturais do terreno de forma a evitar movimentos de terra excessivos dos quais resultem desníveis com impacto negativo na paisagem;

d) Caso não existam planos de urbanização, planos de pormenor ou de alinhamentos e cércas para áreas específicas e haja interesse em preservar a morfologia urbana dessas áreas, as características das edificações ficam condicionadas pelas características dominantes do conjunto dos edifícios vizinhos ou envolventes.

2 - Poderá a Câmara Municipal indeferir intervenções que pela sua localização se apresentem desgarradas da malha urbana e infraestruturas existentes ou que pelas suas características se revelem dissonantes das construções envolventes.

3 - O Município poderá, ainda, estabelecer critérios para a implantação, disposição e orientação dos edifícios no respeitante à sua perceção visual a partir das vias perimetrais dos pontos mais frequentes e importantes de contemplação, bem como para a estruturação dos acessos, podendo ainda estabelecer outros condicionamentos para um melhor aproveitamento futuro do terreno.

### **Artigo 37.º**

#### **Informação do início dos trabalhos**

1 - Para efeitos do disposto nos artigos 7.º, n.º 9, e 80.º-A, n.º 1, do RJUE, até 5 dias antes da realização de qualquer operação urbanística, independentemente da sua sujeição ou não a procedimento de controlo prévio municipal, o promotor deve informar o Município da intenção de dar início aos trabalhos, através de comunicação escrita, identificando devidamente a operação que pretende executar.

2 - Da informação referida no número anterior devem constar os seguintes elementos:

- a) Identificação do promotor, titular de alvará de licença ou de entrega de comunicação prévia, incluindo o domicílio ou sede, bem como a indicação da qualidade de titular de qualquer direito que lhe confira a faculdade de realizar a operação urbanística, quando necessário;
- b) Comprovativo da validade dos seguros, no caso das comunicações prévias;
- c) Comprovativo da liquidação e do pagamento das taxas devidas;
- d) Indicação do local onde serão executados os trabalhos;
- e) Indicação do número do alvará ou do título de apresentação de comunicação prévia a que os trabalhos correspondem, quando aplicável;
- f) Identificação da pessoa, singular ou coletiva, encarregada da execução dos trabalhos (titular do alvará do INCI e diretor técnico de obra), sempre que tal facto não tenha sido previamente declarado, no âmbito do prévio procedimento de licenciamento ou comunicação prévia, quando aplicável.

3 - Para obras isentas de controlo prévio, deve ser apresentada breve descrição e representação gráfica à escala conveniente dos trabalhos sobre planta ou fotografia aérea.

4 - Quando esteja em causa a realização de obras de escassa relevância urbanística, além dos elementos constantes da alíneas a) e d), do n.º 2, e do n.º 3, do presente artigo, o promotor deve informar, igualmente, o prazo previsível para conclusão das mesmas, o qual não deve ultrapassar 90 dias.

### **Artigo 38.º**

#### **Condições de eficácia em comunicação prévia**

A efetivação das cedências, sempre que a elas haja lugar, a prestação da caução e a celebração do instrumento notarial a que se refere o n.º 3, do artigo 44.º, do RJUE (ou declaração do Município quanto à sua inexigibilidade) são condição de eficácia da apresentação da comunicação prévia.

### **Artigo 39.º**

#### **Taxas em Comunicação Prévia**

Em comunicação prévia apenas são devidas taxas pela realização, reforço e manutenção de infraestruturas urbanísticas nos termos e para os efeitos do disposto no artigo 116.º, n.os 1 e 2, do RJUE, as quais devem ser pagas por autoliquidação, em prazo não inferior a 60 dias, e nunca superior a seis meses.

**SECÇÃO II**  
**Disposições Comuns**

**SUBSECÇÃO I**

**Das cedências para espaços verdes e de utilização coletiva, infraestruturas e equipamentos**

**Artigo 40.º**

**Áreas para espaços verdes e de utilização coletiva, infraestruturas e equipamentos**

1 - Aos pedidos de licenciamento e comunicação prévia de operações de loteamento, bem como de operações consideradas de impacte urbanístico relevante ou com impacte semelhante a operações de loteamento, aplica-se o quadro de dimensionamento e cedências constante do PDMVV, cujas áreas definidas são as mínimas a considerar, as quais se destinam a integrar o domínio municipal.

2 - As áreas de cedência para equipamentos de utilização coletiva devem localizar-se:

- a) Ao longo das vias estruturantes do loteamento;
- 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 possível.

3 - No caso de a área a urbanizar contemplar elementos de interesse histórico ou cultural, não obstante as condições em que os mesmos se encontrem, o Município pode determinar que estes sejam integrados nas áreas verdes de cedência a favor do Município, devidamente recuperados.

4 - As áreas verdes de cedência e de utilização coletiva devem estar integradas no desenho urbano que se deseja implementar, não podendo constituir-se como espaços residuais ou canais sobrantes das áreas que constituem os lotes.

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

6 - Excecionalmente, podem ser contabilizadas como áreas de equipamentos de cedência as faixas dos passeios, desde que exista nestas faixas de mobiliário urbano que possibilite uma utilização menos condicionada por parte dos utilizadores deste espaço até um limite 1.30 m de largura.

**Artigo 41.º**

**Compensação**

1 - O proprietário do prédio em causa fica obrigado ao pagamento de uma compensação ao Município, calculada nos termos definidos no presente Regulamento, sempre que a Câmara Municipal aceite a substituição de cedências legalmente obrigatórias.

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

3 - A Câmara Municipal poderá optar pela compensação em numerário.

4 - O valor em numerário da compensação, a pagar ao Município, será determinado de acordo com a seguinte fórmula:

$$C = L2 \times L3 \times A \times V$$

em que:

C - é o valor da compensação a pagar ao Município;

L2 - é o fator variável em função da localização conforme a zona no qual se insere, de acordo com o definido no Regulamento do Plano Diretor Municipal e tomará os seguintes valores:

(ver documento original)

L3 - é o fator variável em função da centralidade do local conforme a classe de espaço definido no Regulamento do Plano Diretor Municipal e tomará os seguintes valores:

(ver documento original)

A - corresponde à área da totalidade a ceder ou de parte das áreas a ceder para espaços verdes e de utilização coletiva, infraestruturas e equipamentos de utilização coletiva, calculada conforme definido em plano municipal de ordenamento do território.

V - é o valor médio corrente, para efeitos de cálculo, do metro quadrado de terreno urbanizado na área do Município, sujeito a atualização a aprovar pela Câmara Municipal, sempre que se justificar, sendo o valor atual para aplicação de (euro) 25,00 (vinte e cinco euros).

#### **Artigo 42.º**

##### **Decisão do pedido de compensação**

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

#### **Artigo 43.º**

##### **Cedência parcial**

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

#### **Artigo 44.º**

##### **Processo compensatório**

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

#### **Artigo 45.º**

##### **Pagamento em prestações**

1 - Quando se verifique que o valor da compensação ultrapassa o valor de 29.927,87 euros poderá ser autorizado o pagamento prestacional, a requerimento fundamentado do interessado, que não deverá exceder o prazo de 12 meses, a contar da data de emissão do alvará, importando a falta de realização de uma das prestações o vencimento de todas as restantes.

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

#### **Artigo 46.º**

##### **Compensação em espécie**

A compensação em numerário poderá ser substituída por outra, em espécie, composta por bens imóveis que resulte de uma proposta do loteador, de acordo com uma avaliação efetuada para esse efeito por uma comissão de avaliação constituída por três elementos, sendo dois nomeados pela Câmara Municipal e o terceiro pelo promotor da operação urbanística, cujas decisões serão tomadas por maioria absoluta dos votos dos seus elementos.

#### **Artigo 47.º**

##### **Pagamento de diferencial**

Sempre que da avaliação resulte um valor inferior ao calculado, através da aplicação da fórmula do [artigo 41.º](#), deste Regulamento, o loteador ficará obrigado a pagar a respetiva diferença.

#### **Artigo 48.º**

##### **Recompensa por excesso de cedências**

Verificando-se que da avaliação efetuada resulta um valor superior ao calculado nos termos do [artigo 41.º](#), deste Regulamento, a Câmara Municipal somente recompensará o loteador da diferença, ou de parte dela, se a substituição por espécie for do seu especial interesse.



**Artigo 49.º**  
**Compensação em espécie/prossecação de interesses públicos**

A Câmara Municipal reserva-se o direito de não aceitar a proposta de compensação em espécie sempre que tal não se mostre conveniente para a prossecação do interesse público.

**Artigo 50.º**  
**Comissão arbitral**

Se o valor proposto no relatório final da comissão referida no [artigo 46.º](#), deste Regulamento, não for aceite pela Câmara Municipal, ou pelo promotor da operação urbanística, recorrer-se-á a uma comissão arbitral, que será constituída nos termos do artigo 118.º, do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, na sua redação atual.

**Artigo 51.º**  
**Plano Diretor Municipal**

Quando o prédio em causa abranja várias zonas definidas na Carta de Ordenamento do Plano Diretor Municipal, a compensação será correspondente ao somatório das compensações achadas por proporcionalidade das áreas respetivas sobre a área total a lotear, sendo consideradas quer as referidas zonas, quer a área total, de forma bruta, ou seja, antes de sofrerem qualquer dedução de espaços a ceder ao domínio público ou ao domínio privado do Município.

**Artigo 52.º**  
**Integração de imóveis no domínio privado do Município**

Quando a compensação seja paga em espécie, através da cedência de parcelas de terreno, estas integram-se no domínio privado do Município, destinando-se a permitir uma correta gestão dos solos, ficando sujeitas, em matéria de alienação e oneração, ao disposto na alínea i), do n.º 1, do artigo 25.º, do Anexo I, da Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro.

**Artigo 53.º**  
**Compensação prevista no artigo 84.2, do Regulamento do Plano Diretor Municipal de Vila Verde (RPDMVV)**

Para efeitos do cálculo da compensação devida pela isenção de dotação de estacionamento prevista, exclusivamente, nos termos do artigo 84.º, do RPDMVV, deverá ser utilizada a fórmula da compensação constante do n.º 4, do [artigo 41.º](#), do presente Regulamento, tendo em consideração as seguintes áreas para a determinação da variável «A» - área da totalidade a ceder:

- a) Veículos ligeiros - 20 m2 por lugar;
- b) Veículos pesados - 75 m2 por lugar.

**Artigo 54.º**  
**Gestão das áreas destinadas a espaços verdes e de utilização coletiva, infraestruturas e equipamentos**

1 - As áreas destinadas a espaços verdes e de utilização coletiva constituídas de acordo com o [artigo 40.º](#), do presente Regulamento, são conservadas e mantidas pelos serviços camarários, competindo sempre a sua realização inicial ao promotor da operação urbanística, sem prejuízo do disposto no artigo 47.º, do RJUE.

2 - A realização inicial prevista no número anterior sujeita-se às condições constantes de projeto específico a apresentar e a ser aprovado pelos serviços técnicos camarários.

3 - As áreas reservadas a espaços verdes e, ou, 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.

## **SUBSECÇÃO II**

### **Das Condições e Prazos de Execução**

#### **Artigo 55.º**

#### **Condições, prazo de execução e caução**

1 - Para efeitos das disposições conjugadas do n.º 1, do artigo 53.º, e n.º 2, do artigo 58.º, do RJUE, o prazo de execução das operações urbanísticas sujeitas a comunicação prévia não pode ultrapassar cinco anos.

2 - Para efeitos n.º 4, do artigo 53.º, e n.º 6, do artigo 58.º, do RJUE, o prazo de prorrogação não pode ultrapassar dois anos, devendo para o efeito o comunicante informar da intenção de prorrogação, a Câmara Municipal até 5 dias antes do termo do prazo inicial.

3 - O previsto nos números anteriores é aplicável às operações urbanísticas sujeitas a licença.

4 - Quando opte pela execução faseada, e para efeitos do disposto no n.º 6, do artigo 56.º, do RJUE, a mesma depende de aceitação pela Câmara Municipal, a notificar ao comunicante nos termos do artigo 121.º, do mesmo diploma legal.

5 - A alteração da comunicação prévia, para efeitos do disposto no artigo 48.º-A, do RJUE, deve acontecer por via de novo pedido de informação prévia nos termos do artigo 17.º, n.º 2, do mesmo regime jurídico.

6 - Tratando-se de obras de demolição, mesmo as previstas em licença de obras de reconstrução, o prazo fixado no n.º 1, do presente artigo, é de 1 ano.

7 - A caução a que alude o n.º 2, do artigo 54.º, do RJUE, é prestada a favor do Município mediante garantia bancária autónoma à primeira solicitação, hipoteca sobre bens imóveis propriedade do requerente, depósito em dinheiro ou seguro-caução, devendo constar do próprio título que a mesma está sujeita a atualização e se mantém válida, nos termos do n.º 4, do referido artigo, até à receção definitiva das obras de urbanização.

8 - A caução deve ser prestada antes da emissão do alvará, nos casos de licenciamento, ou até ao momento da autoliquidação das taxas, nos casos de comunicação prévia.

9 - O montante da caução, referida no número anterior, é igual ao valor constante dos orçamentos para execução dos projetos das obras a executar, eventualmente corrigido pela Câmara Municipal, a que é acrescido um montante de 5 % daquele valor, destinado a remunerar encargos de administração, e ainda o IVA, à taxa em vigor.

10 - Os preços unitários dos trabalhos a realizar deverão ser ajustados de acordo com os correntemente praticados pelo Município em obras similares.

## **SUBSECÇÃO III**

### **Do Estacionamento e do Tráfego**

#### **Artigo 56.º**

#### **Âmbito**

As disposições constantes do Capítulo I, do Título VII, do Regulamento do Plano Diretor Municipal de Vila Verde, aplicam-se, exclusivamente, às operações de loteamento e de impacte urbanístico relevante, sendo que nos restantes casos são aplicáveis as disposições constantes da presente subsecção.

#### **Artigo 57.º**

#### **Índices de estacionamento**

Os parâmetros de dimensionamento de estacionamento determinado por cada tipo de ocupação são os constantes da seguinte tabela:

Tabela I - Parâmetros de dimensionamento

(ver documento original)

Conceitos e anotações:

a. c. (área de construção) - valor expresso em metros quadrados, resultante do somatório das áreas de todos os pavimentos acima e abaixo do solo, medidas pelo extradorso das paredes exteriores, com exclusão das áreas destinadas a estacionamento.

- a. c. hab. - área de construção para habitação.
- a. c. com. - área de construção para comércio.
- a. c. serv. - área de construção para serviços (inclui escritórios).
- a. c. ind./armaz. - área de construção para indústria ou armazéns.
- a. m. f. (área média do fogo) - quociente entre a área de construção para habitação e o número de fogos.

#### **Artigo 58.º**

#### **Dispensas e isenções de dotações de estacionamento**

1 - Em solo urbanizado o Município pode dispensar parcialmente ou isentar o dimensionamento de estacionamento previsto no artigo anterior desde que se verifique uma das seguintes condições:

- a) O seu cumprimento implicar a alteração da arquitetura original de edifícios ou de continuidade do conjunto edificado, que pelo seu valor arquitetónico intrínseco, pela sua integração em conjuntos característicos ou em áreas de reconhecido valor paisagístico, devam ser preservados;
- b) Seja manifesta a impossibilidade ou o inconveniente de natureza técnica, nomeadamente em função das características geológicas do terreno, dos níveis freáticos, do condicionamento da segurança de edificações envolventes, da interferência com equipamentos e infraestruturas ou da funcionalidade dos sistemas públicos de circulação de pessoas e veículos, e se na envolvente não houver condições para suprir este estacionamento;
- c) Seja manifesta a impossibilidade do cumprimento dos parâmetros definidos no presente Regulamento devido à exiguidade da parcela e ou quando haja interesse em respeitar o alinhamento das fachadas ou colmatação da frente urbana definida pelo conjunto das construções existentes na envolvente;
- d) Em operações urbanísticas respeitantes a atividades económicas poderá haver dispensa da previsão de estacionamento público sobre espaço integrante no domínio público, desde que este esteja previsto no interior da propriedade, em local acessível ao público, durante o horário de funcionamento da respetiva atividade.

2 - Revogado.

3 - Não ficam obrigadas ao cumprimento das dotações de estacionamento previstas nesta secção:

- a) As obras de reconstrução, alteração ou ampliação de edificações existentes, sem alteração de uso, da qual não resulte um acréscimo de construção superior a 20 % da área de construção existente;
- b) A construção de edifícios complementares à habitação unifamiliar autorizada, nomeadamente as garagens, arrecadações, arrumos, churrasqueiras, abrigos para animais e outros similares;
- c) As operações urbanísticas localizadas no solo agrícola e florestal assim classificado no PDM em vigor.

4 - O disposto no n.º 1 e nas alíneas a) e b) do n.º 3 do presente artigo aplica-se, com as devidas adaptações, às operações urbanísticas localizadas em solo rural nas áreas edificadas consolidadas definidas nos termos do PDM em vigor.

5 - O disposto no presente artigo aplica-se, com as devidas adaptações, à legalização de operações urbanísticas localizadas em solo urbanizável desde que não se mostre aconselhável a demolição da obra, por razões ambientais, urbanísticas, técnicas ou económicas e sociais e da sua utilização não resulte uma sobrecarga dos níveis de serviço nas infraestruturas.

**(Redacção do Aviso n.º 1166/2018, de 24 de Janeiro - com entrada em vigor a 25 de Janeiro de 2018)**

#### **Artigo 58.º**

#### **Dispensas e isenções de dotações de estacionamento**

*1 - Em solo urbanizado o Município pode dispensar parcialmente ou isentar o dimensionamento de estacionamento previsto no artigo anterior desde que se verifique uma das seguintes condições:*

- a) O seu cumprimento implicar a alteração da arquitetura original de edifícios ou de continuidade do conjunto edificado, que pelo seu valor arquitetónico intrínseco, pela sua integração em conjuntos característicos ou em áreas de reconhecido valor paisagístico, devam ser preservados;*
- b) Seja manifesta a impossibilidade ou o inconveniente de natureza técnica, nomeadamente em função das características geológicas do terreno, dos níveis freáticos, do condicionamento da segurança de edificações envolventes, da interferência com equipamentos e infraestruturas ou da funcionalidade dos sistemas públicos de circulação de pessoas e veículos, e se na envolvente não houver condições para suprir este estacionamento;*

*c) Seja manifesta a impossibilidade do cumprimento dos parâmetros definidos no presente Regulamento devido à exiguidade da parcela e ou quando haja interesse em respeitar o alinhamento das fachadas ou colmatação da frente urbana definida pelo conjunto das construções existentes na envolvente;*

*d) Em operações urbanísticas respeitantes a atividades económicas poderá haver dispensa da previsão de estacionamento público sobre espaço integrante no domínio público, desde que este esteja previsto no interior da propriedade, em local acessível ao público, durante o horário de funcionamento da respetiva atividade.*

*2 - (Revogado.)*

*3 - Não ficam obrigadas ao cumprimento das dotações de estacionamento previstas nesta secção:*

*a) As obras de reconstrução, alteração ou ampliação de edificações existentes, sem alteração de uso, da qual não resulte um acréscimo de construção superior a 20 % da área de construção existente;*

*b) A construção de edifícios complementares à habitação unifamiliar autorizada, nomeadamente as garagens, arrecadações, arrumos, churrasqueiras, abrigos para animais e outros similares;*

*c) As operações urbanísticas localizadas no solo agrícola e florestal assim classificado no PDM em vigor.*

*4 - O disposto no n.º 1 e nas alíneas a) e b) do n.º 3 do presente artigo aplica-se, com as devidas adaptações, às operações urbanísticas localizadas em solo rural nas áreas edificadas consolidadas definidas nos termos do PDM em vigor.*

### **Artigo 59.º**

#### **Características dos estacionamentos**

1 - Os lugares de estacionamento devem ser distribuídos de forma homogénea ao longo dos arruamentos da urbanização de acordo com as tipologias propostas.

2 - As dimensões mínimas permitidas para o lugar de estacionamento são de 2,50 m x 5 m, na perpendicular ou oblíqua, e 2,25 m x 5 m, na longitudinal.

3 - Os lugares de estacionamento destinados a pessoas com mobilidade condicionada estão sujeitos ao cumprimento do disposto no Decreto-Lei n.º 163/2006, de 8 de agosto, ou legislação que o substitua.

4 - A localização do estacionamento não deve provocar conflitos quanto à circulação na via pública, acesso de transportes públicos e ações de cargas e descargas.

5 - Os acessos ou corredores de circulação são, no mínimo, de 3,5 m quando os estacionamentos estão na oblíqua, e de 5 m nas restantes situações.

6 - Raio de curvatura:

a) O raio de curvatura interior mínimo para os estacionamentos em estrutura edificada é de 2,5 m;

b) O raio de curvatura das rampas nos estacionamentos públicos deve ser delineado em função da especificidade de cada projeto;

c) Nos estacionamentos de veículos pesados as propostas são analisadas caso a caso.

7 - Áreas de circulação:

a) A circulação no interior dos pisos de estacionamento deve ser garantida sem recurso a manobras nos percursos de ligação aos pisos;

b) A largura mínima da faixa de rodagem é de 3 m ou 4,4 m, no caso de faixas com dois sentidos, excetuando nas zonas de fraca visibilidade e nos troços de dimensão superior a 10 m;

c) Sempre que se verifiquem situações de impasse em faixas de rodagem de largura inferior a 5,5 m, deve prever-se a existência de local de inversão de marcha a uma distância máxima de 25 m;

d) Nas garagens, sempre que possível, devem evitar-se os impasses, privilegiando a existência de percursos contínuos de circulação;

e) As faixas do sentido de rodagem têm que estar marcadas no pavimento;

f) Os pilares e outros obstáculos têm que estar pintados até 1,3 m de altura, sinalizando a diferença.

### **Artigo 60.º**

#### **Estudo de tráfego**

1 - Estão sujeitas a estudo de tráfego as obras de urbanização destinadas a servir loteamentos que nos termos do presente Regulamento estejam sujeitos a consulta pública.

2 - Nas operações urbanísticas com impacto urbanístico relevante os serviços podem exigir, como elemento complementar da apreciação do projeto, a apresentação de um estudo de tráfego e de circulação na envolvente.

3 - Do estudo de tráfego e de circulação devem constar, entre outros julgados necessários, os seguintes elementos, em termos de caracterização e de proposta:

- a) A indicação da acessibilidade ao local, em relação aos transportes individuais e coletivos;
- b) O esquema de circulação na área de influência direta do empreendimento;
- c) Os acessos aos edifícios a construir;
- d) A capacidade de estacionamento na parcela objeto da operação, bem como na rede viária imediata da envolvente;
- e) O estudo de capacidade da rede viária da envolvente;
- f) A previsão do funcionamento de atividades de carga e descarga e respetiva influência na fluidez do trânsito;
- g) O impacte causado pela operação na rede viária existente;
- h) A proposta de colocação de sinalização de trânsito vertical e horizontal.

### **SECÇÃO III Da Urbanização**

#### **Artigo 61.º Regras gerais de urbanização**

1 - As obras de urbanização têm por objetivo:

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

2 - No que se refere à implantação, as moradias isoladas ou geminadas devem implantar -se nos lotes ou parcelas de acordo com o PDMVV.

3 - Caso exista alternativa viável, o acesso viário dos prédios não deve ser feito diretamente para as estradas regionais.

4 - O acesso viário a prédios confinantes deve ser conjunto, sem prejuízo da Câmara Municipal, mediante deliberação, poder aceitar outra solução, desde que justificado.

5 - Nas operações urbanísticas deve prever-se a instalação de mobiliário urbano ou qualquer outro tipo de equipamento desmontável ou fixo, designadamente floreiras, papelarias, bancos, bebedouros, parques infantis, paragens de transportes públicos, cabines telefónicas, bocas-de-incêndio, a instalar nos espaços exteriores públicos mediante aprovação do projeto de arranjos exteriores pela Câmara Municipal.

#### **Artigo 62.º**

##### **Arruamentos não inseridos em operação de loteamento ou de impacte relevante**

1 - Os estudos urbanísticos de qualquer âmbito que impliquem criação de arruamentos deverão ser concebidos para que estes se apoiem em vias existentes, estabelecendo ligações com inequívoca lógica e justificação urbanística, evitando sempre que possível situações de impasse.

2 - O Município poderá 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 plano de urbanização ou plano de pormenor, as características dos arruamentos devem cumprir os valores mínimos constantes da seguinte tabela:

#### **Tabela II Parâmetros de dimensionamento arruamentos**

(ver documento original)

\* Sempre que se justifique e no mínimo de um dos lados do arruamento.

4 - Os arruamentos privados situados no interior das propriedades devem possuir uma largura mínima de 3.50 m.

5 - Para além da garantia das preexistências e da colmatação de espaços em áreas urbanas consolidadas, em solo urbano e solo rural, podem ser autorizadas obras de construção, reconstrução e

ampliação de edificações destinadas a habitação ou outros usos aí admitidos pelo Plano Diretor Municipal, em zona servida por via de acesso com faixa de rodagem inferior a 3,5 metros, desde que tecnicamente se considere que o perfil e traçado do arruamento esteja estabilizado, as necessidades viárias e os fluxos existentes ou previsíveis para o local sejam reduzidos e se verifique, cumulativamente, o cumprimento das seguintes condições:

- a) A via seja considerada apta à circulação de automóveis ligeiros, independentemente da natureza do respetivo pavimento;
- b) A via seja de reduzida dimensão e seja visível em toda a sua extensão, ou ao longo do seu traçado existam locais que possibilitem o cruzamento de viaturas ou, ainda, se a nova edificação contribuir para eliminar a existência de uma situação de impasse;
- c) O requerente contribua para o necessário reperfilamento da via cumprindo com os afastamentos mínimos dos muros e vedações em toda a extensão da parcela objeto de intervenção e o recuo da serventia carral conforme disposto no presente regulamento, salvo se for tecnicamente inviável ou for considerado uma má solução urbanística atento o disposto no [artigo 36.º](#) do presente Regulamento;
- d) No local esteja garantido, pelo menos, o abastecimento de água e o fornecimento de energia elétrica ou o requerente salvguarde autonomamente o abastecimento de água, de energia e a drenagem de águas residuais.

6 - Em casos de legalização, podem ser dispensados alguns dos requisitos identificados nos números anteriores desde que não se mostre aconselhável a demolição da obra, por razões ambientais, urbanísticas, técnicas ou económicas e sociais.

**(Redacção do Aviso n.º 1166/2018, de 24 de Janeiro - com entrada em vigor a 25 de Janeiro de 2018)**

#### **Artigo 62.º**

##### ***Arruamentos não inseridos em operação de loteamento ou de impacte relevante***

*1 - Os estudos urbanísticos de qualquer âmbito que impliquem criação de arruamentos deverão ser concebidos para que estes se apoiem em vias existentes, estabelecendo ligações com inequívoca lógica e justificação urbanística, evitando sempre que possível situações de impasse.*

*2 - O Município poderá 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 plano de urbanização ou plano de pormenor, as características dos arruamentos devem cumprir os valores mínimos constantes da seguinte tabela:*

#### **Tabela II**

##### **Parâmetros de dimensionamento arruamentos**

*(ver documento original)*

*4 - Os arruamentos privados situados no interior das propriedades devem possuir uma largura mínima de 3.50 m.*

*5 - Para além da garantia das preexistências e da colmatação de espaços em áreas urbanas consolidadas, em solo urbano e solo rural, podem ser autorizadas obras de construção, reconstrução e ampliação de edificações destinadas a habitação ou outros usos aí admitidos pelo Plano Diretor Municipal, em zona servida por via de acesso com faixa de rodagem inferior a 3,5 metros, desde que tecnicamente se considere que o perfil e traçado do arruamento esteja estabilizado, as necessidades viárias e os fluxos existentes ou previsíveis para o local sejam reduzidos e se verifique, cumulativamente, o cumprimento das seguintes condições:*

- a) A via seja considerada apta à circulação de automóveis ligeiros e sirva outras edificações;*
- b) Ao longo da via existam locais que possibilitem o cruzamento de viaturas;*
- c) O requerente contribua para o necessário reperfilamento da via cumprindo com os afastamentos mínimos dos muros e vedações em toda a extensão da parcela objeto de intervenção e o recuo da serventia carral conforme disposto no presente regulamento, salvo se tecnicamente for considerado uma má solução urbanística atento o disposto no [artigo 36.º](#) do presente Regulamento;*
- d) No local esteja garantido, pelo menos, o abastecimento de água e o fornecimento de energia elétrica.*

**Artigo 63.º**  
**Impasse**

- 1 - As dimensões mínimas para os impasses são de 8 m x 8 m.
- 2 - No caso de estacionamento público só é admissível a existência de impasse com faixas de rodagem de largura igual ou superior a 5,5 m.

**Artigo 64.º**  
**Passeios pedonais**

- 1 - A criação de novos arruamentos não inseridos em operação de loteamento ou de impacte relevante poderão dispensar a necessidade de previsão de passeios, desde que tecnicamente justificado face às características da envolvente e o fluxo de tráfego previsível.
- 2 - Nas áreas nos quais haja lugar à construção de passeios, fica por conta do titular da licença da obra - ou do comunicante, na comunicação prévia - a execução ou reconstrução do passeio público com as características a indicar pelos serviços técnicos municipais.
- 3 - Quando não houver lugar à construção de passeios, o Município, através dos serviços técnicos municipais, determina quais as características a dar ao terreno do alargamento, designadamente bermas, valetas, aquedutos de águas pluviais e ou plano de arborização.

**Artigo 65.º**  
**Instalação de redes de infraestruturas**

- 1 - A instalação de novas infraestruturas, nomeadamente as correspondentes às redes de abastecimento de água, de drenagem de águas residuais e pluviais, de eletricidade, de telecomunicações e de combustíveis, deve garantir a minimização de abertura de novas valas e criação de novas condutas, procurando a rentabilização e aproveitamento de valas e condutas já existentes.
- 2 - A rede de infraestruturas de subsolo deve promover a partilha de espaços que evite a disseminação de infraestruturas, assegurando a instalação de valas ou galerias técnicas que garantam o adequado tratamento e disponibilidade de acessos de superfície e a realização das operações de manutenção de cada infraestrutura, assim como a preservação das faixas de terreno natural afetas ao enraizamento de espécies arbóreas ou arbustivas existentes ou a plantar.
- 3 - Os equipamentos das infraestruturas que, pela sua natureza, se destinem a montagem acima do solo, devem ser implantados fora dos espaços de circulação previstos em projeto, devendo, ainda, ser objeto de tratamento equiparável ao de mobiliário urbano.

**Artigo 66.º**  
**Rede de iluminação**

O projeto da rede de iluminação pública deve ser instruído com estudo de sustentabilidade económica e ambiental referente à manutenção e exploração da rede através da apresentação de alternativas possíveis.

**Artigo 67.º**  
**Arranjos exteriores**

- a) Devem ser utilizadas, preferencialmente, espécies autóctones, que devem ser agrupadas no terreno de acordo com as suas necessidades hídricas, de forma a evitar a instalação de sistema de rega;
- b) Caso isso não seja possível a área regada deve ser o mais reduzida possível e ser ocupada, preferencialmente, por espécies pouco exigentes no que respeita ao consumo de água;
- c) Em zonas com declive acentuado (taludes) não se deverá colocar relvado, mas sim espécies de cobertura;
- d) Para a constituição dos relvados devem ser escolhidas espécies de gramíneas resistentes à seca;
- e) Deverá, sempre que possível, efetuar-se a cobertura do solo com uma camada de 5 a 15 cm de mulch (orgânico ou inorgânico) de modo a conservar a humidade do solo e a evitar o aparecimento de herbáceas;
- f) Em períodos de escassez de água a rega de espaços verdes poderá ser limitada através da proibição total de uso da água da rede pública para esse fim, ou pela definição de dias da semana em que é permitida a realização desta atividade.

## **SECÇÃO IV** **Edificação**

### **SUBSECÇÃO I** **Edifícios**

#### **Artigo 68.º** **Regras gerais de edificação**

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

- a) 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, sempre que não esteja prevista, em instrumento de planeamento em vigor, uma transformação significativa das mesmas;
- b) Utilizar, preferencialmente, linguagens arquitetónicas contemporâneas, sem prejuízo do princípio geral de uma correta integração na envolvente;
- c) Os revestimentos exteriores devem utilizar cores que mantenham o equilíbrio cromático do conjunto edificado em que se insere;
- d) Assegurar uma correta integração urbana, física e paisagística, bem como a preservação dos principais pontos de vista;
- e) Ser coesas com o tecido urbano envolvente, nomeadamente ao nível da rede viária e de outras infraestruturas, tipologias e cércneas;
- f) Tratar de forma cuidada os limites ou espaços entre as novas intervenções e os prédios confinantes, com especial relevo para a revitalização das fronteiras dos diferentes conjuntos urbanos;
- g) Preservar os principais elementos e valores naturais, linhas de água, leitos de cheia e a estrutura verde;
- h) Requalificar os acessos e outros espaços públicos existentes;
- i) Beneficiar o enquadramento dos valores paisagísticos, dos edifícios e dos espaços classificados ou de valia cultural e patrimonial reconhecida.

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 - O Município 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.

4 - No licenciamento, ou comunicação prévia, de edificações que não exijam a criação de novos arruamentos, devem ser asseguradas as adequadas condições de acessibilidade de veículos e peões e a drenagem de águas pluviais prevendo-se, quando necessário, a beneficiação de arruamentos existentes, no que se refere ao traçado, à largura do perfil transversal, à faixa de rodagem, à criação de passeios, baías de estacionamento e arborização, bem como o reforço ou realização de infraestruturas.

#### **Artigo 69.º** **Edificações existentes**

Para efeitos de fixação dos critérios e trâmites do reconhecimento de que as edificações construídas se conformam com as regras em vigor à data da sua construção, assim como do licenciamento ou comunicação prévia de obras de reconstrução ou de alteração das edificações, para efeitos da aplicação do regime da garantia das edificações existentes, são estabelecidos os seguintes meios de prova:

- a) Provas fortes: verificação de indícios claros de existência do imóvel e da sua datação, através relatório elaborado por técnico habilitado no qual seja demonstrada e tecnicamente fundamentada a idade da mesma, ou por intermédio de vistoria municipal;
- b) Provas complementares: levantamentos aerofotogramétricos, certidão de teor das descrições e de todas as inscrições em vigor, emitida pela Conservatória do Registo Predial, certidão comprovativa da inscrição do prédio na matriz (de datação anterior ao RGEU), fotos e mapas do cadastro, a prova testemunhal e os atestados das Juntas de Freguesia.



### **Artigo 70.º**

#### **Logradouros e espaços verdes privados**

- 1 - Os proprietários de logradouros e espaços verdes devem conservá-los e mantê-los em perfeito estado de limpeza e salubridade.
- 2 - O Município 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 substituir -se ao proprietário, em caso de incumprimento.
- 3 - Salvo situações excecionais justificadas pela exiguidade do lote ou da parcela, os logradouros de edificações destinadas a fins predominantemente habitacionais devem apresentar, no mínimo, 30 % de cobertura vegetal e ou de arborização.

### **Artigo 71.º**

#### **Alinhamentos e alargamentos**

- 1 - Nas vias rodoviárias estruturantes, assinaladas na Planta de Ordenamento do PDMVV e já classificadas como estradas ou caminhos municipais aplicam-se as zonas de servidão estabelecidas na legislação em vigor para as estradas municipais e caminhos municipais, respetivamente, salvaguardando-se para as vias projetadas e ou propostas a aplicação de zonas de servidão definidas na legislação em vigor para as estradas municipais.
- 2 - Para os efeitos previstos na alínea d), do artigo 89.º, do Regulamento do Plano Diretor Municipal, face a vias que integram a rede rodoviária local, nas novas edificações ou reconstruções gerais, os muros e vedações terão de observar um afastamento mínimo de 3 metros ao eixo da via, salvo se se tratar da construção de edifícios complementares ao edifício principal licenciado, obras de ampliação, ou por razões urbanísticas em que se reconheça tecnicamente que há interesse em respeitar o alinhamento dos muros existentes na envolvente ou a preservação das características dos mesmos..
- 3 - Face à via pública, a serventia carral deverá recuar no mínimo 2.50 m em relação ao alinhamento dos muros e vedações, numa extensão mínima de 5.00 m de largura, salvo em situações em que os serviços municipais considerem tecnicamente desnecessário ou inadequado.
- 4 - O titular de licença - ou o comunicante, na comunicação prévia - de obra tem de construir ou reconstruir o passeio público confinante com as características indicadas pelo Município, caso existam passeios do mesmo lado do arruamento.
- 5 - No caso de cedência de terreno para alargamento da via pública o cedente deve dotar a respetiva área com as características construtivas, a determinar pelo Município, nomeadamente passeios, bermas, valetas, aquedutos de águas pluviais, num lanço equivalente à frente do prédio.
- 6 - Em solo urbano, e sempre que se justifique, o Município poderá impor outros afastamentos tendo por objetivo a introdução de passeios pedonais, infraestruturas de drenagem de águas pluviais e baías de estacionamento.
- 7 - O pedido de licenciamento e a comunicação prévia de obras de edificação deve contemplar a requalificação em termos de infraestruturas e alargamento dos arruamentos confinantes, de acordo com os alinhamentos estabelecidos pela CMVV.
- 8 - Os alinhamentos de construção serão em regra apoiados numa linha paralela ao eixo da via de apoio, salvo soluções volumétricas ou de concordância complexas, devidamente justificadas em projeto, e ainda situações de alinhamentos especiais definidos em instrumentos urbanísticos eficazes.
- 9 - Os alinhamentos e alargamentos referidos no presente artigo são definidos pelo Município, atentas as condições de localização das obras, o interesse público e o disposto em Plano Municipal de Ordenamento do Território e ou noutros regulamentos em vigor.

### **Artigo 72.º**

#### **Muros e vedações**

- 1 - Os muros e vedações de propriedade, não confinantes com a via pública, não podem exceder 2 m de altura, a contar do nível dos terrenos a que servem de vedação.
- 2 - Nos casos em que o muro separe terrenos com cotas diferentes, a altura de 2 m será contada a partir da cota natural mais elevada.
- 3 - À face da via pública ou de outros espaços públicos os muros de vedação não poderão ter altura superior a 1,50 m, extensiva aos muros laterais, na parte correspondente ao recuo da edificação, quando este existir, com o mínimo de 5 m.
- 4 - Na construção de novos muros de suporte de terras face à via pública e nas situações em que se verifique que o desnível entre a via pública e o terreno a suportar é superior a 2 metros devem ser

propostas soluções de recuo através da criação de socalcos e ou taludes de forma a que nenhum dos muros de suporte propostos exceda a altura máxima de 2 m.

5 - Em casos devidamente justificados e com dignidade bastante serão permitidas vedações com alturas superiores, desde que se integrem estética e funcionalmente no conjunto edificado existente na envolvente.

6 - Quando confinantes com o espaço público, os muros e vedações de delimitação e os muros laterais, na parte correspondente ao recuo do edifício, devem prever soluções funcionais e esteticamente integradas no conjunto edificado existente ou a construir.

7 - Não é permitida a utilização de materiais como arame farpado, fragmentos de vidro, lanças e picos, no coroamento das vedações.

8 - Poderá a Câmara Municipal, por razões de urbanização e de estética, impor outras alturas para as vedações.

9 - A reconstrução de muros, com demolição total, tem de cumprir novas regras para efeitos de alinhamento e ou afastamento ao eixo da via, nos termos do disposto no [artigo 71.º](#) do presente Regulamento ou de outras disposições legais ou regulamentares aplicáveis.

### **Artigo 73.º** **Anexos aos edifícios**

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

2 - A construção de novos anexos não deve ter mais de um piso acima da cota de soleira, exceto em situações devidamente justificadas pela topografia do terreno.

3 - Os anexos construídos no limite do lote, ou parcela, não podem ter cobertura visitável, a parede de meiação não pode exceder uma altura superior a 3.50 m, medida a partir da cota do terreno mais alto, caso existam desníveis entre os terrenos confrontantes, devendo as águas pluviais da cobertura ser encaminhadas para o logradouro.

4 - No caso de pedidos de legalização poderão admitir-se outras soluções, desde que devidamente justificadas.

## **SUBSECÇÃO II** **Equipamentos e Infraestruturas nos Edifícios**

### **Artigo 74.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 para salvaguarda de questões de carácter estético no tocante à sua integração na composição arquitetónica do edifício.

### **Artigo 75.º** **Infraestruturas de telecomunicações próprias dos edifícios**

1 - Em todos os edifícios construídos de raiz, ou nas intervenções que impliquem reforma profunda de edifícios existentes, deve ser reservado um espaço para a instalação e conexão das possíveis infraestruturas de telecomunicações instaladas na cobertura.

2 - Só é permitida a instalação, no exterior, de um único sistema de receção, para cada edifício e para cada função, e apenas quando as diversas funções não possam ser, tecnologicamente, integradas num mesmo sistema.

3 - Excetuam-se do disposto no número anterior os casos em que o número de infraestruturas individuais não excede dois.

4 - Não é permitida a instalação de infraestruturas de telecomunicações nos vãos, varandas, fachadas e paramentos do perímetro dos edifícios, exceto quando seja possível ocultá-las através de elementos construtivos permanentes e devidamente autorizados, de modo a que não sejam visíveis a partir da via pública.

5 - Quando as infraestruturas sejam instaladas na cobertura dos edifícios, deve ser escolhido o sítio que melhor as oculte, desde que tal não prejudique o seu bom funcionamento, devendo nestes casos a solução a adotar ser devidamente fundamentada.

6 - As infraestruturas de telecomunicações, quando visíveis da via pública, devem ser de cor neutra e não podem incorporar legendas ou anagramas de carácter publicitário.

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

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

9 - A instalação de antenas de comunicação de carácter oficial, nomeadamente as dos serviços de utilidade pública e de defesa, encontram-se igualmente sujeitas às normas constantes do [artigo 37.º](#), sem prejuízo das respetivas especificidades.

#### **Artigo 76.º**

##### **Outras infraestruturas próprias dos edifícios**

1 - As águas provenientes das coberturas dos edifícios devem:

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

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

#### **Artigo 77.º**

##### **Instalação de infraestruturas de suporte das estações de radiocomunicações**

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

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

2 - Quando instaladas em edificações, deve ser:

- a) Garantido o afastamento máximo dos planos de fachada, de forma a minimizar a sua visibilidade a partir do espaço público ou coletivo;
- b) Promovida a integração na composição arquitetónica do edifício;
- c) Garantida a instalação de uma infraestrutura de suporte única sempre que seja prevista a colocação de mais do que um equipamento de radiocomunicações.

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

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

### **SUBSECÇÃO III**

#### **Utilização de Edifícios**

#### **Artigo 78.º**

##### **Alteração da utilização dos edifícios e declaração de compatibilidade com o uso industrial no âmbito do SIR (Sistema de Indústria Responsável)**

1 - A alteração da utilização dos edifícios está condicionada à compatibilidade dos novos usos com a função habitacional, do próprio edifício ou dos edifícios localizados na envolvente, bem como ao cumprimento das regras de estacionamento, definidas no presente Regulamento, à capacidade das vias de acesso, existentes ou previstas, e à vivência resultante.

2 - No que se refere à compatibilidade dos usos, para efeitos do disposto no número anterior, não são permitidas atividades suscetíveis de:

- a) Produzir ruídos, fumos, cheiros, poeiras ou resíduos que afetem as condições de salubridade existentes ou dificultem a sua melhoria;
- b) Perturbar as normais condições de trânsito e de estacionamento, ou provocar movimentos de cargas e descargas que prejudiquem as condições de utilização da via pública, sem que estejam estudadas e previstas as medidas corretivas necessárias;
- c) Constituir fator de risco para a integridade das pessoas e bens, incluindo o risco de incêndio, explosão ou toxicidade;
- d) Prejudicar a salvaguarda e valorização do património classificado ou de reconhecido valor cultural, estético, arquitetónico, paisagístico ou ambiental;
- e) Descaracterizar ambiental e esteticamente a envolvente;
- f) Corresponder a outras situações de incompatibilidade previstas na lei.

3 - No âmbito do disposto no Sistema de Indústria Responsável (SIR), sempre que se verifique a inexistência de impacto relevante no equilíbrio urbano e ambiental e não se preveja a criação de situações com impacto significativo nas condições de trânsito e de estacionamento, pode ser declarado compatível com o uso industrial o alvará de autorização de utilização de edifício ou fração autónoma destinado:

- 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 SIR;
- b) Ao uso de habitação, no caso de se tratar de estabelecimento abrangido pela parte 2-A do anexo I ao SIR.

4 - Para a salvaguarda do equilíbrio urbano e ambiental, a instalação dos estabelecimentos industriais referidos no número anterior deve obedecer aos seguintes critérios, cumulativamente ao disposto no regulamento do Plano Diretor Municipal no que respeita à compatibilidade de usos e atividades:

- a) Os efluentes resultantes da atividade a desenvolver devem ter características similares às águas residuais domésticas;
- b) Os resíduos resultantes da atividade a desenvolver devem apresentar características semelhantes a resíduos sólidos urbanos;
- c) Para os casos não enquadráveis no referido nas alíneas a) e b) o requerente deve apresentar documentos que comprovem o encaminhamento dos resíduos e efluentes para destino final adequado;
- d) O estabelecimento industrial a instalar deverá garantir as condições de segurança contra incêndios em edifícios, nos termos do disposto no Regulamento de Segurança Contra Incêndios em Edifícios;
- e) O ruído resultante da laboração não deve causar incómodos a terceiros, garantindo-se o cabal cumprimento do disposto no artigo 13.º do Regulamento Geral do Ruído;

5 - Para efeitos do disposto no n.º 3, o interessado deve apresentar requerimento, dirigido ao Presidente da Câmara, identificando o título de utilização, tendo em vista a obtenção da declaração de compatibilidade referida.

6 - O requerimento previsto no número anterior deve ser instruído com os seguintes documentos:

- a) Título comprovativo de legitimidade;
- b) Memória descritiva onde seja referido o cumprimento dos requisitos constantes no n.º 4 do presente artigo e/ ou elementos comprovativos dos mesmos;
- c) Plantas da fração ou da área objeto do pedido, à escala de 1:100 ou superior, contendo as dimensões, áreas e usos dos compartimentos, e outros elementos considerados relevantes para a sua apreciação;
- d) Apresentar autorização expressa do condomínio no caso da instalação ocorrer em edifício constituído em regime de propriedade horizontal.

7 - A declaração de compatibilidade, quando favorável, deverá ser inscrita, por simples averbamento, no título de autorização de utilização já existente.

**(Redação do Aviso n.º 1166/2018, de 24 de Janeiro - com entrada em vigor a 25 de Janeiro de 2018)**

#### **Artigo 78.º** **Alteração da utilização dos edifícios**

*1 - A alteração da utilização dos edifícios está condicionada à compatibilidade dos novos usos com a função habitacional, do próprio edifício ou dos edifícios localizados na envolvente, bem como ao cumprimento das regras de estacionamento, definidas no presente Regulamento, à capacidade das vias de acesso, existentes ou previstas, e à vivência resultante.*

*2 - No que se refere à compatibilidade dos usos, para efeitos do disposto no número anterior, não são permitidas atividades suscetíveis de:*

- a) *Produzir ruídos, fumos, cheiros, poeiras ou resíduos que afetem as condições de salubridade existentes ou dificultem a sua melhoria;*
- b) *Perturbar as normais condições de trânsito e de estacionamento, ou provocar movimentos de cargas e descargas que prejudiquem as condições de utilização da via pública, sem que estejam estudadas e previstas as medidas corretivas necessárias;*
- c) *Constituir fator de risco para a integridade das pessoas e bens, incluindo o risco de incêndio, explosão ou toxicidade;*
- d) *Prejudicar a salvaguarda e valorização do património classificado ou de reconhecido valor cultural, estético, arquitetónico, paisagístico ou ambiental;*
- e) *Descaracterizar ambiental e esteticamente a envolvente;*
- f) *Corresponder a outras situações de incompatibilidade previstas na lei.*

#### **Artigo 79.º**

##### **Designações da utilização dos edifícios**

1 - Sem prejuízo do disposto em legislação especial, nomeadamente na área do turismo, as autorizações de utilização tomarão, preferencialmente, a designação de habitação e ou atividades económicas e supletivamente as de:

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

2 - Não obstante o previsto no número anterior, poderá autorizar-se a cumulação de diferentes utilizações, para o mesmo edifício ou fração, desde que estes se encontrem devidamente licenciados ou com a comunicação prévia, em conformidade com o uso pretendido.

3 - Para efeitos do disposto no artigo 9.º, n.º 2, do regime jurídico do Licenciamento Zero, ou outro que o substitua, a alteração de autorização de utilização de edifícios ou suas frações pode ser efetuada através de mera comunicação prévia no Balcão do Empreendedor quando localizadas em áreas abrangidas por operações de loteamento ou plano de pormenor, cujos usos estejam previstos nos mesmos.

#### **Artigo 80.º**

##### **Motivos de indeferimento**

O pedido de autorização de utilização ou de alteração ao mesmo é indeferido quando:

- a) Violar o Plano Municipal 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 incompatível para as infraestruturas existentes.

#### **CAPÍTULO V**

##### **Fiscalização e Sanções**

#### **Artigo 81.º**

##### **Âmbito**

1 - A realização de quaisquer operações urbanísticas está sujeita a fiscalização administrativa, independentemente da sua sujeição a prévio licenciamento, comunicação prévia, autorização de utilização ou isenção de controlo prévio.

2 - A atividade de fiscalização administrativa destina-se a assegurar a conformidade daquelas operações com as disposições legais e regulamentares aplicáveis e a prevenir os perigos que da sua realização possam resultar para a saúde e segurança das pessoas.

3 - Os atos incluídos na atividade de fiscalização visam zelar pelo cumprimento da lei, regulamentos, posturas e execução coerciva dos atos administrativos em matéria urbanística e compreendem:

- a) O esclarecimento e divulgação, junto aos munícipes, dos regulamentos municipais, promovendo uma ação pedagógica que conduza a uma redução dos casos de infração;
- b) A realização de vistorias, inspeções ou exames técnicos;
- c) A realização de notificações pessoais;
- d) A verificação da afixação de avisos, publicitando o pedido de licenciamento ou a comunicação prévia;
- e) A verificação da existência do alvará de licença ou de comunicação prévia e da afixação do aviso dando publicidade à emissão daqueles títulos;
- f) A verificação da conformidade da obra com as normas legais e regulamentares e com o projeto aprovado;
- g) A verificação da existência do livro de obra que obedeça às determinações legais, nele exarando os registos relativos ao estado de execução da obra, a qualidade da execução, bem como as observações sobre o desenvolvimento dos trabalhos considerados convenientes;
- h) A verificação do cumprimento da execução da obra no prazo fixado no alvará de licença, ou na comunicação prévia, de construção e das subsequentes prorrogações;
- i) A verificação da ocupação de edifícios ou de suas frações autónomas sem autorização de utilização, ou em desacordo com o uso fixado no alvará de autorização de utilização.

4 - Compete ainda ao serviço de fiscalização:

- a) Proceder à notificação do embargo determinado nos termos da lei e a verificação do seu cumprimento (suspensão dos trabalhos), através de visita periódica à obra;
- b) Instruir os processos de embargo com proposta ao Presidente da Câmara Municipal, ou Vereador com competência delegada, relativamente a trabalhos e obras que estejam a ser efetuadas em desconformidade com as normas legais e regulamentares aplicáveis;
- c) Verificar o cumprimento do despacho e dos prazos fixados ao infrator pelo Presidente da Câmara Municipal, ou Vereador com competência delegada, para correção, alteração ou demolição da obra e reposição do terreno na situação anterior;
- d) Verificar a limpeza no local da obra após a sua conclusão, bem como a reposição das infraestruturas e equipamentos públicos deteriorados ou alterados, em consequência da execução de obras ou da ocupação da via pública.

### **Artigo 82.º** **Deveres da fiscalização**

1 - A atividade fiscalizadora é exercida pelo órgão municipal competente com o auxílio dos serviços de fiscalização, sem prejuízo do dever de colaboração e de participação que impende sobre os demais trabalhadores do Município.

2 - São obrigações específicas dos trabalhadores incumbidos da fiscalização das obras particulares, no âmbito da sua atividade:

- a) Serem portadores do seu cartão de identificação municipal, apresentando-o quando lhes for solicitado;
- b) Alertar os responsáveis pela obra das divergências entre o projeto aprovado e os trabalhos executados, dando conhecimento ao Presidente da Câmara Municipal, ou Vereador com competência delegada;
- c) Apresentar relatório no que se refere às obras particulares executadas sem licença ou em desconformidade com o projeto aprovado;
- d) Dar execução aos despachos do Presidente da Câmara Municipal ou Vereador com competência delegada, em matéria de embargos de obras, ou outras medidas de tutela da legalidade urbanística;
- e) Anotar no livro de obra todas as diligências efetuadas no âmbito da sua competência;
- f) Percorrer, periodicamente, em ação fiscalizadora, toda a área do Município e alertar para a caducidade de embargos determinada pelo decurso do prazo estabelecido;
- g) Atuar com urbanidade, objetividade e isenção em todas as intervenções de natureza funcional, bem como nas relações com os particulares;
- h) Obter, prestar informações e elaborar relatórios no domínio da gestão urbanística, nomeadamente, participação de infrações relativas ao não cumprimento de disposições legais e regulamentares e desrespeito de atos administrativos, em matéria de tutela da legalidade urbanística, para efeitos de instauração de processos de contraordenação e participação de eventual crime de desobediência.

3 - Os trabalhadores incumbidos da atividade de fiscalização podem solicitar a colaboração de autoridades policiais, sempre que necessário, para o bom desempenho das suas funções.

### **Artigo 83.º** **Infrações**

- 1 - Os trabalhadores do Município responsáveis pela fiscalização levantam auto de notícia quando, no exercício das suas funções, verificarem ou comprovarem, pessoal e diretamente, ainda que não de forma imediata, quaisquer eventos ou circunstâncias suscetíveis de, nos termos legais, implicar responsabilidade contraordenacional.
- 2 - O auto de notícia menciona a identificação do agente fiscalizador, os factos que constituem a infração, o dia, a hora, o local e as circunstâncias em que foi cometida, a identificação do infrator e, se possível, o nome, o estado, a profissão e a residência, ou outros sinais que a possa identificar, a indicação de duas testemunhas que possam depor sobre os factos constatados, devendo o auto ser assinado pelo trabalhador que o levanta e pelas testemunhas, quando for possível.
- 3 - Nos casos em que as infrações de natureza contraordenacional não forem comprovadas, pessoalmente, pelos trabalhadores responsáveis pela fiscalização, é elaborada participação, instruída com os elementos de prova disponíveis e a indicação de, pelo menos, duas testemunhas.
- 4 - Os autos de notícia e as participações são remetidos e submetidos à apreciação do superior hierárquico competente, que assegura o desenvolvimento do procedimento.
- 5 - Os trabalhadores responsáveis pela fiscalização podem exigir ao agente da contraordenação a respetiva identificação.

### **Artigo 84.º** **Oportunidade da fiscalização**

- 1 - As ações de fiscalização são efetuadas em qualquer momento e sem prévia notificação.
- 2 - Efetuado o embargo de uma determinada operação urbanística deve ser averiguado o acatamento e respeito do mesmo através de sucessivas ações de fiscalização, sendo a primeira realizada até 5 dias, após o levantamento do auto de embargo, e as seguintes mensalmente, até que se verifique a caducidade da ordem de embargo.
- 3 - A realização de ação de fiscalização deve ser noticiada no processo que tem por objeto o controlo da operação urbanística em causa.

### **Artigo 85.º** **Incompatibilidades**

- 1 - Nenhum trabalhador que exerça funções no Município, em especial os trabalhadores incumbidos da atividade de apreciação técnica e fiscalização, pode ter intervenção na elaboração de projetos, subscrição de termos de responsabilidade, petições ou requerimentos, e, ainda, em quaisquer trabalhos e procedimentos relacionados, direta ou indiretamente, com operações urbanísticas sujeitas à apreciação ou controlo dos órgãos municipais.
- 2 - É, ainda, vedada a possibilidade de associação a técnicos, construtores e fornecedores de materiais e de representação de empresas que exerçam atividade relacionada com a promoção ou concretização das operações urbanísticas referidas no número anterior.
- 3 - Incorre em responsabilidade disciplinar o trabalhador que pratique qualquer dos factos descritos no presente artigo.

### **Artigo 86.º** **Deveres dos intervenientes na execução das operações urbanísticas**

- 1 - O titular de alvará de licença, ou o comunicante, na comunicação prévia, o técnico responsável pela direção técnica da obra e qualquer outra pessoa que execute os trabalhos, são obrigados a facultar aos agentes encarregados da atividade de fiscalização o acesso à obra e a prestar todas as informações, incluindo a consulta da respetiva documentação.
- 2 - O titular de alvará de licença, ou o comunicante, na comunicação prévia, deve colaborar com os fiscais na reposição da legalidade e cumprir os prazos que lhe forem determinados.
- 3 - O titular de alvará de licença ou o comunicante, na comunicação prévia, deve assegurar sempre no local da obra a colocação do aviso a publicitar a operação urbanística e a disponibilidade do livro de obra devidamente preenchido com informação atualizada, assim como cópia dos projetos aprovados.
- 4 - Durante a execução de obras de urbanização, designadamente de rede viária, abastecimento público de água, de saneamento, de recolha de águas pluviais e zonas verdes, o titular da licença ou o

comunicante, na comunicação prévia, ou o diretor técnico da obra, devem solicitar a presença dos serviços municipais para verificação dos materiais a utilizar e fiscalização da sua aplicação.

#### **Artigo 87.º**

##### **Denúncias e reclamações dos particulares**

Sem prejuízo do disposto em legislação especial, as denúncias e reclamações dos particulares, com fundamento em violação de normas legais e regulamentares, relativas ao regime jurídico da urbanização e edificação, devem ser apresentadas por escrito e conter os seguintes elementos:

- a) Identificação completa do denunciante ou reclamante através do nome, estado civil, residência, números de identificação civil e fiscal e cópias dos documentos de identificação;
- b) Exposição clara e sucinta dos factos denunciados ou reclamados;
- c) Data e assinatura legível;
- d) Planta de localização do local referenciado na denúncia ou reclamação, fornecida pelo Município;
- e) Fotografias e outros documentos que sejam relevantes para a compreensão da exposição.

#### **Artigo 88.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 37.º](#), do presente Regulamento, ainda que em relação a obras de escassa relevância urbanística;
- b) O incumprimento do disposto na alínea a), do n.º 1, do [artigo 34.º](#), do presente Regulamento, relativamente ao número máximo de construções para efeitos de se continuar a considerar determinada obra como de escassa relevância urbanística;
- c) A prática de outros atos ou factos em violação ao disposto no presente Regulamento constitui contraordenação punível de acordo com o disposto no número seguinte, salvo se existir previsão de contraordenação específica em lei para a prática dos mesmos.

2 - As contraordenações previstas no n.º 1, deste artigo, são puníveis com coima graduada entre o mínimo de 50 euros e o máximo 2.500 euros, no caso de pessoa singular, e entre o mínimo de 500 euros e o máximo 5.000 euros, no caso de pessoa coletiva.

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 Órgão Executivo.

4 - A tentativa e negligência são puníveis.

## **CAPÍTULO VI**

### **Disposições Finais**

#### **Artigo 89.º**

##### **Conta para autoliquidação de taxas**

O depósito dos montantes para pagamento, por autoliquidação, das taxas devidas pela realização de determinadas operações urbanísticas pode ser efetuado à ordem do Município de Vila Verde, na sua conta bancária, que se encontra divulgada no sítio da internet ([www.cm-vilaverde.pt](http://www.cm-vilaverde.pt)) e nos serviços de atendimento e tesouraria do Município.

#### **Artigo 90.º**

##### **Delegação de competências**

As competências atribuídas pelo presente Regulamento à Câmara Municipal podem ser delegadas no Presidente da Câmara Municipal, com faculdade de subdelegação, nos termos previstos na lei.



**Artigo 91.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 venha a revogar e a alterar os mesmos.

**Artigo 92.º**  
**Norma transitória**

1 - O presente Regulamento não é aplicável aos processos administrativos relativos a operações urbanísticas e outros procedimentos que estejam em curso na Câmara Municipal à data da sua entrada em vigor.

2 - A requerimento do interessado, o Presidente da Câmara Municipal, ou o Vereador com competência delegada, pode autorizar que aos procedimentos em curso à data da entrada em vigor do presente Regulamento se aplique o regime constante do mesmo.

**Artigo 93.º**  
**Norma revogatória**

1 - São revogadas as normas referentes às matérias que constituem o objeto do presente Regulamento, previstas no Regulamento Municipal de Urbanização e Edificação e Tabela das Taxas associadas, publicado sob o Aviso n.º 4205/2003 (2.ª série do Diário da República, n.º 128, de 03 de junho de 2003).

2 - São, ainda, revogadas as normas previstas em regulamentos municipais aprovados em data anterior à data da entrada em vigor do presente Regulamento, bem como os despachos internos de orientação que o contrariem ou que com este sejam incompatíveis.

**Artigo 94.º**  
**Integração de lacunas**

Os casos omissos e as dúvidas suscitadas na aplicação do presente Regulamento são resolvidos pelo Presidente da Câmara, com recurso aos critérios legais de interpretação e integração de lacunas.

**Artigo 95.º**  
**Entrada em vigor**

O presente Regulamento entra em vigor no primeiro dia útil após a sua publicação no Diário da República.