

REGULAMENTO MUNICIPAL DA URBANIZAÇÃO E DE EDIFICAÇÃO DE PENAFIEL

Nota justificativa

A entrada em vigor do Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação (RJUE), designadamente do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, na sua atual redacção, com as últimas alterações introduzidas pela Lei n.º 118/2019, de 17 de Setembro, veio introduzir importantes alterações nos procedimentos de controlo prévio das operações urbanísticas, apostando na sua simplificação, através, designadamente, da delimitação de uma nova configuração para a comunicação prévia e lançando, em simultâneo, um importante desafio aos municípios com a criação da nova figura da legalização.

Nessa medida, justifica-se, na presente data, a alteração do Regulamento Municipal da Urbanização e de Edificação de Penafiel (RMUEP) que visa um desenvolvimento e aperfeiçoamento da versão anterior Regulamento Municipal da Urbanização e de Edificação em vigor no Município de Penafiel.

Preâmbulo

Perante tal alteração ao regime jurídico da urbanização e da edificação, e não obstante o Decreto-Lei n.º 136/2014, de 09 de setembro, retificado pela Declaração de Retificação n.º 46-A/2014, de 10 de novembro, não ter fixado no seu clausulado normativo qualquer dever de revisão dos regulamentos municipais existentes, impõe-se a revisão do regulamento da urbanização e edificação em vigor no Município de Penafiel, no sentido de o conformar com as alterações, formais e substantivas introduzidas a tal regime jurídico, por força da publicação e entrada em vigor do citado diploma legal. Neste contexto, a revisão ora introduzida ao regulamento da urbanização e da edificação em vigor no Município de Penafiel tem em vista permitir alcançar os seguintes objetivos:

a) Ajustar o mencionado regulamento ao conjunto de soluções, de natureza procedimental, técnica e administrativa, consagradas no Decreto-Lei n.º 136/2014, de 9 de setembro, retificado pela Declaração de Retificação n.º 46-A/2014, de 10 de novembro, com incidência prioritária no que diz respeito às condições de aprovação, execução e acompanhamento das operações urbanísticas, na senda do disposto sobre a matéria no seu artigo 3.º, designadamente tentando dar resposta normativa às áreas de intervenção abrangidas com uma dimensão inovadora pela última revisão do regime jurídico da urbanização e da edificação, nomeadamente em matéria de legalização das operações urbanísticas, definição da responsabilidade dos intervenientes na aprovação e acompanhamento das operações urbanísticas e, bem assim, no que diz respeito ao novo figurino de controlo prévio de tais operações assente na

comunicação prévia com prazo. Tenta-se, por outro lado, pormenorizar, sempre que possível, os aspetos que envolvam a formulação de valorações próprias do exercício da função administrativa, especificamente no que à fiscalização concerne estabelecendo uma hierarquia de situações para intervenção mais ou menos urgentes e cuja reposição da legalidade urbanística é escalonada em função do seu prejuízo para o ambiente e para as pessoas.

b) Por outro lado, introduzem-se no regulamento municipal em causa algumas medidas corretivas alicerçadas na experiência prática da sua aplicação, considerando que algumas das soluções de partida nele consagradas acabaram por não se mostrar as mais adequadas, em vista a permitir disciplinar e/ou regulamentar, com eficácia, eficiência e transparência, as condições de aprovação, execução e acompanhamento das operações urbanísticas reguladas no regime jurídico da urbanização e da edificação.

Em síntese: A presente revisão do regulamento municipal da urbanização e da edificação em vigor no Município de Penafiel, pretende dar concretização ao dever de atualização do seu articulado normativo, considerando as recentes alterações introduzidas ao regime jurídico da urbanização e da edificação, com a publicação e entrada em vigor do Decreto-Lei n.º 136/2014, de 09 de setembro, retificado pela Declaração de Retificação n.º 46-A/2014, de 10 de novembro.

Título I

Disposições Gerais e de Natureza Administrativa

Capítulo I

DISPOSIÇÕES GERAIS

Artigo 1.º

Lei Habilitante

Nos termos do disposto no artigo 241.º da Constituição da República Portuguesa, no uso da competência conferida pela alínea g) do n.º 1 do artigo 25.º da Lei n.º 75/2013 de 12 de setembro, e dos artigos 135.º e seguintes do Código do Procedimento Administrativo aprovado pelo Decreto-Lei 4/2015 de 7 de janeiro, o presente Regulamento é elaborado ao abrigo do disposto no n.º 1 do artigo 3.º do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, com a redação que lhe foi conferida pelo Decreto-Lei n.º 136/2014, de 9 de setembro (regime jurídico da urbanização e edificação — RJUE), retificado pela Declaração de Retificação n.º 46-A/2014, de 10 de novembro, e ainda o Decreto-Lei n.º 38382, de 7 de agosto de 1951 (RGEU — Regulamento Geral de Edificações Urbanas), a Lei n.º 19/2014 de 14 de abril (Lei de Bases do Ambiente), o Decreto-Lei n.º

292/95, de 14 de novembro, com a atual redação (Regime da Qualificação Oficial para a Elaboração de Planos de Urbanização, de Pormenor, e de Projetos de Operações de Loteamento), o Decreto-Lei n.º 80/2015 de 14 de maio (bases da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo, definindo o regime de coordenação dos âmbitos nacional, regional, intermunicipal e municipal do sistema de gestão territorial, o regime geral de uso do solo e o regime de elaboração, aprovação, execução e avaliação dos instrumentos de gestão territorial) e o Decreto Regulamentar n.º 5/2019 de 27 de setembro (Conceitos Técnicos nos Domínios do Ordenamento do Território e do Urbanismo a Utilizar nos Instrumentos de Gestão Territorial).

Artigo 2.º

Objeto e âmbito de aplicação

1 - O presente regulamento tem por objeto a fixação supletiva de regras relativas à urbanização e à edificação, visando assegurar a qualidade ambiental, a preservação dos valores culturais, a sustentabilidade e a salubridade, a qualidade do espaço público e a promoção do desenho urbano e da arquitetura.

2 - O presente regulamento aplica-se à totalidade do território do Concelho de Penafiel.

Artigo 3.º

Abreviaturas

PMOT – Plano Municipal de Ordenamento do Território;

PDM – Plano Diretor Municipal;

PU – Plano de Urbanização;

PP – Plano de Pormenor;

RGEU – Regulamento Geral das Edificações Urbanas;

RJUE – Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação;

RPDM – Regulamento do Plano Diretor Municipal de Penafiel;

RMRS – Regulamento Municipal de Resíduos Sólidos Urbanos e Higiene e Limpeza Pública.

Artigo 4.º

Definições

1 - Para efeitos do presente regulamento, e visando a uniformização e precisão de vocabulário urbanístico, são consideradas todas as definições constantes do regulamento do Plano Diretor Municipal e, cumulativamente, adotam-se os conceitos técnicos de ordenamento do território e urbanismo a utilizar nos

instrumentos de gestão territorial constantes do anexo ao Decreto Regulamentar nº 5/2019 de 27 de setembro (destacando-se os abaixo transcritos):

- a) **Afastamento** - distância entre a fachada de um edifício e a estrema correspondente do prédio onde o edifício se encontra implantado.
- b) **Alinhamento** - é a delimitação do domínio público relativamente aos prédios urbanos que o marginam, nomeadamente nas situações de confrontação com via pública.
- c) **Altura da edificação** - é a dimensão vertical medida desde a cota de soleira até ao ponto mais alto do edifício, incluindo a cobertura e demais volumes edificados nela existentes, mas excluindo chaminés e elementos acessórios e decorativos, acrescida da elevação da soleira, quando aplicável.
- d) **Anexo** -- o anexo ou edifício anexo é um edifício destinado a um uso complementar e funcionalmente dependente do edifício principal.
- e) **Área bruta de construção** - é a área de solo ocupada pelo edifício. Corresponde ao somatório das áreas de todos os pavimentos, acima e abaixo do solo, medidas pelo extradorso das paredes exteriores.
- f) **Balanço** - a medida do avanço de qualquer saliência tomada para além dos planos da fachada dados pelos alinhamentos propostos para o local.
- g) **Caráter de permanência e incorporação no solo** - considera-se que uma construção tem caráter de permanência e se incorpora no solo quando a mesma perdure no tempo e se encontre unida ou ligada ao solo, fixada nele de forma permanente por alicerces, colunas, pilares, bem como quando exista ligação às infraestruturas, nomeadamente de eletricidade, saneamento, abastecimento de água ou outros.
- h) **Cave** - piso de um edifício situado abaixo do pavimento do rés do chão, total ou parcialmente enterrado, que obedeça cumulativamente às seguintes condições: nos alçados virados para o espaço público, a cota do plano inferior da laje de teto não deve ultrapassar uma altura média de 0,50 m acima da cota do terreno adjacente, medido relativamente ao polígono de base, e a cota do respetivo pavimento não deve estar, em nenhum ponto de entrada, mais do que 0,20 m acima da cota do terreno adjacente.
- i) **Centro** - área(s) delimitada(s) em PMOT, de reconhecido valor histórico, patrimonial, cultural, social e ou ambiental, que devem ser preservadas, recuperadas e valorizadas.

- j) **Corpo balanceado** - elemento saliente fechado e em balanço relativamente aos planos gerais de fachada, incluindo varandas, marquises, escadas, ornamentos e estruturas de ensombramento.
- k) **Corpo saliente** - elemento construtivo aberto, fechado ou decorativo, avançado relativamente aos planos das fachadas de um edifício.
- l) **Cota de soleira** - é a cota altimétrica da soleira da entrada principal do edifício.
- m) **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 cultura e do desporto, da justiça, da segurança social, da segurança pública e da proteção civil.
- n) **Fachada principal** - frente ou frentes da edificação confrontante com a via ou espaço público que integra a entrada principal e que em regra corresponde aos alinhamentos de fachada.
- o) **Índice de impermeabilização do Solo** - o quociente entre o somatório das áreas de terreno ocupadas com edificação e áreas pavimentadas com materiais impermeáveis, incluindo acessos ou pátios, e a área do terreno ou superfície de referência da operação urbanística, situada na categoria de espaço a que se refere;
- p) **Logradouro** - espaço ao ar livre, destinado a funções de estadia, recreio e lazer, privado, de utilização coletiva ou de utilização comum, e adjacente ou integrado num edifício ou conjunto de edifícios.
- q) **Obras de escassa relevância urbanística** - as obras de edificação ou demolição que, pela sua natureza, dimensão ou localização tenham escasso impacto urbanístico.
- r) **Operações urbanísticas** - são as operações materiais de urbanização, de edificação, utilização dos edifícios ou do solo desde que, neste último caso, para fins não exclusivamente agrícolas, pecuários, florestais, mineiros ou de abastecimento público de água.
- s) **Piso (de um edifício)** - o piso ou pavimento de um edifício é cada um dos planos sobrepostos, cobertos e dotados de pé direito regulamentar em que se divide o edifício e que se destinam a satisfazer exigências funcionais ligadas à sua utilização.

- t) **Plano da fachada** - plano ou superfície vertical que contém na íntegra, ou uma parte dominante, das fachadas da edificação, determinando o seu alinhamento relativamente à via pública ou ao terreno confrontante e em relação ao qual se devem considerar os corpos balançados, caso existam.
- u) **Polígono de Implantação** - é a linha poligonal fechada que delimita uma área do solo no interior da qual é possível edificar.
- v) **Recuo** - é a distância entre o alinhamento e o plano da fachada do edifício.
- w) **Salvaguarda** - a identificação, a proteção, a conservação, o restauro, a reabilitação, a manutenção e a revitalização dos sítios históricos ou arqueológicos, e do seu enquadramento.
- x) **Sítio histórico ou arqueológico** - todo o grupo de edificações e de espaços humanizados, incluindo as estações arqueológicas e paleontológicas, tanto em meio urbano como em meio rural, e cuja coesão e valor são reconhecidos do ponto de vista arqueológico, arquitetónico, histórico, estético ou sociocultural. Entre estes conjuntos, muito variados, distinguem-se em especial: os sítios e estações arqueológicas, os antigos bairros urbanos, as aldeias tradicionais e os casarios, bem como os conjuntos monumentais homogêneos, ficando entendido que estes últimos, como regra, devem ser conservados cuidadosamente, e sem alteração.

2 - Todo o vocabulário urbanístico constante no presente Regulamento tem o significado que lhe é atribuído no artigo 2.º do RJUE, no Decreto Regulamentar n.º 5/2019 de 27 de setembro, e no PMOT em vigor no Município de Penafiel.

Capítulo II

DO PROCEDIMENTO E SITUAÇÕES ESPECIAIS

SECÇÃO I

Do Procedimento em geral

Artigo 5.º

Requerimento e Instrução do Pedido

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

2 - Em função da complexidade das situações, nomeadamente devido à natureza ou à localização da operação urbanística pretendida e sempre que se revelem necessários à instrução do procedimento, podem ainda ser solicitados outros elementos complementares pela Câmara Municipal, aplicando-se com as necessárias adaptações o disposto no n.º 3 do artigo 11.º do RJUE e o artigo 58.º do CPA.

Artigo 6.º

Comunicação de início de trabalhos de operações urbanísticas isentas de controlo prévio

1 - O promotor das operações urbanísticas não sujeitas a qualquer procedimento de controlo prévio, nos termos do RJUE, e do presente regulamento, deve informar a Câmara Municipal, 5 dias antes do início das obras, do tipo de operação que vai ser realizada, nos termos conjugados dos artigos 80.º-A e 93.º do RJUE.

2 - A comunicação referida no número anterior caduca se a operação urbanística não for iniciada no prazo de 30 dias.

Artigo 7.º

Estimativa orçamental das obras

1 - A estimativa orçamental das obras de edificação sujeitas a licença ou comunicação prévia deve obedecer aos valores mínimos unitários, por metro quadrado de construção, estabelecidos pela Câmara Municipal.

2 - Em obras de urbanização, deve ser apresentado orçamento da obra, por especialidades e global, baseado nas quantidades e qualidades dos trabalhos necessários à sua execução, devendo ser adotadas as normas portuguesas em vigor ou as especificações do Laboratório Nacional de Engenharia Civil.

Artigo 8.º

Prazo de execução das operações urbanísticas

1 - Sem prejuízo do disposto no RJUE, o prazo de execução das operações urbanísticas a realizar no âmbito dos procedimentos de licenciamento e de comunicação prévia não deve ultrapassar os cinco anos, mesmo no caso de execução faseada da operação.

2 - Nos termos e para os efeitos do artigo 53.º do RJUE, o prazo de execução das obras de urbanização sujeitas ao procedimento de comunicação prévia é proposto pelo interessado, o qual não poderá ser superior a dois anos.

3 - Os prazos fixados nos números anteriores podem ser prorrogados nos termos do regime geral estabelecido no RJUE.

4 - Nas operações urbanísticas realizadas por fases, a fase seguinte deve ser requerida no prazo de seis meses a contar do término do prazo da fase antecedente, salvo razões devidamente fundamentadas pelo Requerente.

Artigo 9.º

Levantamento topográfico e Organização do processo SIG

1 - O levantamento topográfico e a planta de implantação previstos nas Normas de Instrução de Processos deve ser à escala 1:500 ou 1:200, exceto quando a área levantada for superior a 1ha, caso em que o levantamento pode ser apresentado à escala 1:1000.

2 - O levantamento topográfico, a planta de implantação ou a planta de síntese no caso de loteamentos, aquando da instrução do processo de licenciamento, comunicação ou informação prévia, deverão ser entregues em formato digital georreferenciado *.dwg e *.dxf, no sistema de referência oficial PT - TM06/ETRS89 (EPSG: 3763), tendo como unidade de referência o metro (m), de acordo com as normas disponíveis no portal do município.

Artigo 10.º

Cores convencionais em obras de reconstrução, ampliação e alteração

1 - Nos projetos relativos a operações urbanísticas que compreendam obras de reconstrução, alteração ou ampliação que incluam demolição, parcial ou total, as peças desenhadas devem incluir plantas, cortes e alçados que devem conter peças desenhadas de sobreposição, de acordo com a seguinte representação:

- a) Elementos a conservar — cor preta;
- b) Elementos a construir — cor vermelha;
- c) Elementos a demolir — cor amarela;
- d) Elementos a legalizar — cor azul.

2 - Devem ainda ser adicionadas peças desenhadas da edificação existente – levantamento do existente.

Artigo 11.º

Normas de Apresentação

As peças que acompanham os projetos sujeitos à aprovação ou verificação municipal, devem obedecer às regras constantes das Normas para Instrução de

Processos, nos termos da legislação em vigor e disponíveis no portal do município.

Artigo 12.º

Obras em zonas de proteção ao património classificado, em vias de classificação ou inventariadas em PMOT

1 - Os projetos de obras de construção, reabilitação ou outras, inseridos nestas zonas devem ser instruídos, para além do estabelecido na Portaria n.º 113/2015, de 22 de abril e dos elementos constantes dos formulários de instrução anexos aos requerimentos próprios, com os elementos e as especificações seguintes:

- a) Memória descritiva e justificativa com referência à época de construção, descrição do contexto histórico urbano e do edifício, identificação do estilo arquitetónico, referindo os elementos singulares, indicação do número de pisos, usos, materiais e técnicas construtivas;
- b) Breve diagnóstico indicando o estado de conservação com a identificação das principais anomalias, apontando a estratégia de intervenção quanto aos elementos a reabilitar e os elementos a substituir, devendo para o efeito ser descrita a solução construtiva prevista e os materiais a utilizar quanto à natureza e cor;
- c) Levantamento fotográfico de todos os compartimentos, no qual seja evidente o pavimento, o teto, os vãos, as paredes, a estrutura do telhado e o seu revestimento, a caixa de escadas e todas as fachadas;
- d) Mapa de materiais, no qual conste os materiais existentes, a manter e a substituir;
- e) As plantas, cortes e alçados do projeto de arquitetura devem ser desenhados à escala de 1/50 ou superior;
- f) Devem ser apresentados, à escala adequada, desenhos de pormenor de elementos notáveis ou outros que se considerem relevantes;
- g) As peças desenhadas devem fornecer informações precisas sobre as edificações adjacentes de ambos os lados da edificação objeto do licenciamento, devendo ainda apresentar nos alçados do desenho das fachadas e nas plantas, os respetivos alinhamentos.

2 - Em todas as intervenções que impliquem alterações volumétricas de fachada devem ser sempre apresentadas peças gráficas do projeto em 3D, com a demonstração precisa da intervenção e dos materiais de revestimentos exteriores a utilizar.

Artigo 13.º

Consultas no âmbito da tramitação dos pedidos

1 - Para os efeitos do disposto nos artigos 13.º, 13.º-A, 13.º-B do RJUE, e sem prejuízo do previsto em demais legislação específica em vigor, podem ser consultadas, sempre que tal se mostre necessário para a apreciação e decisão do pedido:

- a) A Junta de Freguesia da área de localização da operação urbanística;
- b) A Autoridade de Saúde Concelhia, quando a pretensão possa constituir perigo real ou potencial para a Saúde Pública, quer pela finalidade a que se destina, quer pela insalubridade que possam representar os seus resíduos;
- c) A Autoridade Veterinária Municipal, nas situações descritas no número anterior, quando a pretensão envolva riscos para a saúde pública ou para o bem-estar animal decorrentes da implantação de instalações pecuárias ou alojamentos de animais.

2 - Para além das consultas referidas no número anterior e das definidas no artigo 13.º-B do RJUE, podem ainda ser consultadas outras entidades ou serviços municipais, que permitam uma melhor e mais integrada apreciação dos processos em análise.

SECÇÃO II

Procedimentos e situações especiais

Artigo 14.º

Obras de Escassa Relevância Urbanística

1 - São consideradas obras de escassa relevância urbanística as obras de edificação ou demolição que, pela sua natureza, dimensão ou localização tenham escasso impacte urbanístico, de acordo com o disposto na alínea l) do artigo 2.º do RJUE.

2 - Para efeitos do disposto na alínea i) do n.º 1 do artigo 6.º-A do RJUE, são ainda consideradas obras de escassa relevância urbanística aquelas que pela sua natureza, forma, localização, impacte e dimensão não obedeçam ao procedimento de licença ou comunicação prévia, sendo dispensadas de licença ou comunicação prévia.

3 - Integram este conceito a edificação ou demolição das seguintes obras:

- a) Abrigos para animais que não se mostrem insalubres, cuja altura relativamente ao solo seja inferior a 2,00 m e cuja área seja inferior a 3,00 m²;
- b) Em zonas rurais, tanques com capacidade não superior a 20,00 m³;
- c) Demolição de construções ligeiras de um só piso, com área não superior a 10 m² e pé-direito não superior a 2,40 m;
- d) Demolições de muros que não sejam de suporte, com altura não superior a 2,00 m;
- e) Cabinas para garrafas de gás, bem como base e vedação para instalação de reservatórios de gás;
- f) As obras de construção civil necessárias à instalação de armazenamento de combustíveis das classes B1 e B2;
- g) Estruturas para grelhadores, desde que a área de implantação não exceda 3m², a altura relativamente ao solo, com exceção da chaminé, não exceda 2,00 m, não confinem com arruamento público e cumpram, quanto à exaustão de fumos, o disposto no artigo 113.º de RGEU;
- h) Construção de outras edificações com área inferior a 10,00 m² e com pé direito máximo de 2.00m;
- i) A edificação de estufas destinadas à produção agrícola ou de apoio à atividade agrícola, quando situadas fora dos perímetros urbanos, sendo de construção ligeira facilmente desmontável ou removível, com ligações ao solo de caráter pontual, excluindo-se fundações contínuas, pavimentos que alterem as características e impermeabilização do solo e infraestruturas de caráter permanente, sem prejuízo do cumprimento do instrumento de gestão territorial em vigor e das servidões e restrições de utilidade pública;
- j) Obras de melhoramento das condições de segurança, salubridade e habitabilidade de habitações existentes e construídas comprovadamente há mais de 30 anos, nomeadamente introdução ou alteração de instalações sanitárias e ou cozinhas desde que assegurados os aspetos estruturais das edificações;
- k) As obras de alteração em edifícios que consistam na substituição da estrutura da cobertura ou introdução de laje no teto adjacente, desde que tal não altere a forma da cobertura, a natureza e a cor dos materiais de revestimento, até uma área máxima de 150m²;
- l) Obras para eliminação de barreiras arquitetónicas, quando localizadas dentro de logradouros ou dos edifícios, desde que cumpram a legislação em matéria de mobilidade, designadamente rampas de acesso para deficientes motores;
- m) Barreiras eletromecânicas quando colocadas no interior do logradouro das edificações;

n) Simples abertura, ampliação ou diminuição de abertura ou vãos em muros ou vedações confinantes ou não com o domínio público, até à largura total de 2,00 m, desde que o(s) portão(ões) a introduzir ou a alterar apresentem características idênticas a outros preexistentes, caso existam, e desde que não sejam alteradas as demais características do muro ou vedação, nomeadamente a sua altura, e não sejam criados obstáculos de ordem funcional à área envolvente nem provoquem constrangimentos à circulação e segurança rodoviárias;

o) Alteração de revestimentos e pintura de muros, de fachadas, de vãos, de caixilharias e da cobertura de edifícios, desde que o imóvel não seja parte de um conjunto de edificações em banda, de um edifício geminado ou frente edificada consolidada.

4 - Para efeitos do disposto na alínea e) do n.º 1 do artigo 6.º-A do RJUE, entende-se por equipamento lúdico ou de lazer as edificações não cobertas e arranjos exteriores em logradouro de parcela ou lote que visem a criação de espaços ao ar livre para repouso ou para a prática de atividades lúdicas ou desportivas (jogos, divertimentos e passatempos). Deve estar associado à edificação principal e ter área inferior à desta última.

5 -- O disposto no presente artigo não dispensa o cumprimento de toda a legislação aplicável, bem como PMOT e Alvará de Loteamento em vigor, nem desonera os condóminos do cumprimento das normas referentes à propriedade horizontal previstas no Código Civil, e não se aplica às operações urbanísticas e instalações a realizar em:

a) Imóveis classificados ou em vias de classificação;

b) Imóveis situados em zonas de proteção de imóveis classificados ou em vias de classificação;

c) Imóveis integrados em conjuntos ou sítios classificados ou em vias de classificação;

d) Imóveis, conjuntos e sítios delimitados nas Cartas de Património e de Ordenamento do PDM como áreas de proteção e enquadramento ao património.

6 - O início das obras de escassa relevância urbanística previstas no presente artigo bem como no art.º 6-A do RJUE ficam sujeitas a comunicação à Câmara Municipal, até 5 dias antes do início dos trabalhos devendo o pedido ser instruídas com os elementos constantes do respetivo requerimento e formulário anexos com a indicação do local assinalado em extrato de plantas de ordenamento e de condicionantes do PDM e descrição do tipo de operação que vai ser realizada, nos termos do disposto no artigo 80.º-A do RJUE.

7 - A Câmara Municipal, para defesa do valor arquitetónico dos edifícios, ou urbanístico pela sua localização, poderá inviabilizar a execução das obras previstas nos números anteriores, devendo para o efeito informar o requerente no prazo de 5 dias úteis, contados após a comunicação prevista no artigo 6.º do presente Regulamento.

Artigo 15.º

Obras Isentas de Licença

Encontram-se isentas, não integrando, todavia, o conceito de escassa relevância urbanística, as obras expressamente consagradas nos artigos 6.º e 7.º do RJUE.

Artigo 16.º

Obras provisórias ou a título precário

1 - A Câmara Municipal pode conceder licenças e emitir o alvará de instalações provisórias ou a título precário, sob uma das seguintes condições:

- a) O período de tempo dos trabalhos a realizar esteja bem definido e não seja superior a 90 dias;
- b) As instalações se destinem ao apoio da execução de obra licenciada ou autorizada, e sejam estaleiros, escritórios, armazéns, ou outras nas quais o carácter provisório e precário não ofereça quaisquer dúvidas.

2 - O período de tempo para o qual esta licença é concedida não será prorrogável, salvo por motivo de força maior devidamente justificado e fundamentado.

3 - Decorrido o prazo constante no alvará, as instalações devem ser demolidas ou removidas pelo seu titular num prazo máximo de dez dias úteis.

4 - Caso se verifique a inobservância do disposto no número anterior, a Câmara Municipal efetuará a remoção ou demolição das obras, a expensas do respetivo titular.

Artigo 17.º

Edifícios pré-fabricados

1 - Os edifícios ou edificações pré-fabricadas, bem como casas amovíveis, modulares, mobil-homes ou similares estão sujeitos a controlo prévio nos termos definidos no RJUE.

2 - Estas edificações deverão respeitar as disposições estabelecidas no RGEU e demais legislação aplicável, sendo, no entanto, admissível que o projeto de estabilidade ou outras especialidades possam ser substituídos por outros tidos como compatíveis, nomeadamente documentação técnica fornecida pelas empresas construtoras/vendedoras, acompanhadas dos respetivos termos de responsabilidade.

Artigo 18.º

Estufas

1 - A instalação de estufas para fins agrícolas que não se enquadrem no conceito de obras de escassa relevância urbanística deve obedecer a uma correta integração no terreno e na paisagem e prever o tratamento de efluentes e drenagem de águas pluviais.

2 - Sem prejuízo do disposto em PMOT em vigor, após a cessação da exploração, cabe ao proprietário da estufa o desmantelamento da estrutura e a limpeza do terreno.

3 - O titular da estufa ou abrigo deverá informar o Município da cessação da exploração e apresentar documento comprovativo do encaminhamento da estrutura e respetivos revestimentos para um destino final adequado, não podendo permanecer abandonados no terreno mais que 90 dias após a cessação da atividade.

4 - Sem prejuízo do disposto do número anterior, considera-se que houve cessação da exploração quando se verifica o abandono da estufa ou abrigo decorridos doze meses sobre a última colheita efetuada.

Artigo 19.º

Consulta pública

1 - Sem prejuízo do disposto na legislação em vigor, são precedidas de consulta pública, nos termos do n.º 2 do artigo 22.º do RJUE, as operações de loteamento ou suas alterações, que excedam algum dos seguintes limites ou situações:

- a) Área do terreno objeto de intervenção: 4 ha;
- b) Número de fogos ou unidades independentes: 25;
- c) Área bruta de construção: 5000 m²;
- d) Acréscimo de população resultante da operação de loteamento: 10% da população do aglomerado urbano da freguesia em que se insere a pretensão, referente ao último censo efetuado;

e) Integrem estabelecimentos comerciais a retalho alimentar ou misto com uma área de venda contínua igual ou superior a 2.000 m²;

f) Integrem estabelecimentos comerciais a retalho não alimentar com uma área de venda contínua igual ou superior a 4.000 m².

2 - Sem prejuízo do previsto em legislação específica, são dispensadas da consulta pública as alterações a operações de loteamento que, embora tenham sido objeto de consulta pública, não impliquem:

a) Aumento do número de fogos, do número de pisos, ou variação da área bruta de construção superior a 3% da área bruta de construção inicial prevista para cada lote;

b) Alteração do uso inicial.

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

4 - A promoção de consulta pública determina a suspensão do prazo para decisão.

Artigo 20.º

Operações com impacte urbanístico relevante

1 - Consideram-se operações urbanísticas com impacte relevante, para efeitos do disposto no n.º 5 do artigo 44.º do RJUE, as obras de construção nova ou as obras de ampliação e alteração em edificações existentes, que não tenham sido precedidas de operações de loteamento, de que resulte:

a) Uma área bruta de construção superior a 500 m², destinada, isolada ou cumulativamente, a habitação, comércio, serviços, armazenagem ou indústria;

b) Uma área bruta de construção superior a 3.000 m², destinada a equipamentos privados, designadamente, estabelecimentos de ensino, estabelecimentos de saúde ou apoio social;

c) Uma área bruta de construção superior a 500 m² na sequência de ampliação de uma edificação existente;

d) Alteração do uso em área superior a 500 m².

3 - As atividades referidas na alínea b) do número anterior são consideradas serviços para efeitos de aplicação, subsidiária, dos respectivos parâmetros urbanísticos;

4 - Nas obras de ampliação, alteração ou de alteração de uso, o cálculo do valor de compensação resultará do diferencial, em área a ceder, entre a preexistência e a proposta.

Artigo 21.º

Operações com impacte urbanístico semelhante a uma operação de loteamento

1 - Consideram-se operações urbanísticas semelhantes a uma operação de loteamento, para efeitos do n.º 5 do artigo 57.º do RJUE, as obras de construção nova ou as obras de ampliação e alteração em edificações existentes, que não tenham sido precedidas de operações de loteamento e de que resulte acréscimo de superfície de pavimento, relativamente à situação legal preexistente, em área não abrangida por operação de loteamento, quando se verifique uma das seguintes situações:

- a) Toda e qualquer edificação que disponha, ou passe a dispor, de duas ou mais caixas de escadas de acesso comum a frações ou unidades independentes;
- b) Toda e qualquer edificação cujo somatório das frações ou unidades independentes seja, ou venha a ser, igual ou superior a 4, sendo que o número a contabilizar é o total das frações autónomas ou unidades independentes, incluindo as já existentes e licenciadas;
- c) Sempre que quatro ou mais edificações autónomas funcionalmente ligadas entre si se encontrem integradas num único lote ou parcela à custa da existência de elementos estruturais ou funcionais comuns, consoante formem ou não uma banda contínua, ainda que unidas por caves;
- d) Impliquem a construção ou remodelação de arruamentos públicos de acesso;
- e) Envolvam uma sobrecarga dos níveis de serviço nas infraestruturas e ou ambiente, nomeadamente vias de acesso, tráfego, estacionamento, ruído, etc.

Artigo 22.º

Operações urbanísticas em loteamentos antigos

1 - Os pedidos para realização de operações urbanísticas em área abrangida por operação de loteamento cujo alvará não contenha as especificações referidas na alínea e) do n.º 1 do artigo 77.º do RJUE seguem o procedimento de licenciamento.

2 - No âmbito do pedido de licenciamento abrangido pelo número anterior, os parâmetros urbanísticos a utilizar devem dar cumprimento às especificações previstas no alvará de loteamento e, supletivamente, às regras do PMOT aplicável na área de intervenção da operação urbanística de loteamento, sem prejuízo de salvaguarda do pré-existente nos termos previstos no artigo 60.º do RJUE.

Artigo 23.º

Licença especial

1 - Consideram-se em estado avançado de execução, para efeitos do disposto no artigo 88.º do RJUE:

- a) As obras de edificação que apresentem a estrutura totalmente concluída;
- b) As obras de urbanização que apresentem 60% das obras de infraestruturas concluídas.

2 - Aplica-se o regime excecional de extensão de prazos previsto no RJUE.

Artigo 24.º

Telas finais dos projetos de arquitetura e de especialidades

Quando houver alterações, não sujeitas a controlo prévio, aos projetos licenciados ou comunicados, o requerimento de autorização de utilização, de alteração de utilização, e de receção provisória de obras de urbanização, deve ser sempre antecedido da entrega das telas finais do projeto de arquitetura e especialidades, bem como das infraestruturas das obras de urbanização correspondentes à obra efetivamente executada, mesmo que tais obras não estejam sujeitas a controlo prévio.

Artigo 25.º

Operações urbanísticas promovidas pela Administração Pública

Os procedimentos relativos às operações urbanísticas promovidas pela Administração Pública, para efeitos da emissão de parecer previsto no n.º 2 do artigo 7.º do RJUE, deverão ter a mesma instrução das operações urbanísticas que são promovidas pelos particulares, devendo as respetivas entidades promotoras entregar na Câmara Municipal,

junto da unidade orgânica competente de gestão urbanística, um exemplar do projeto de arquitetura e de todas as especialidades que constituem o projeto.

Artigo 26.º

Resíduos de construção e demolição (RCD)

- 1 - A descarga e depósito de resíduos de construção e demolição deve obedecer ao disposto na legislação aplicável.
- 2 - A reutilização de materiais e/ou o encaminhamento de RCD para reciclagem, ou outras formas de valorização obrigam à criação de condições em obra no sentido da adequada triagem de materiais e resíduos, sendo obrigatória a aplicação em obra de uma metodologia de triagem, ou, em alternativa, o encaminhamento para operador de gestão licenciado para realizar essa operação.
- 3 - O dono de obra deve apresentar no Município, após a conclusão da obra e para efeitos de autorização, o registo de RCD com a indicação do operador de gestão licenciado para onde foram encaminhados os RCD.

Artigo 27.º

Sistema de Indústria Responsável (SIR)

- 1 - Sempre que se verifique a inexistência de impacto relevante no equilíbrio urbano e ambiental, pode a Câmara Municipal, a requerimento do interessado, autorizar e declarar 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.
- 2 - Para salvaguarda do equilíbrio urbano e ambiental, a instalação dos estabelecimentos industriais referidos no número anterior deve obedecer aos seguintes critérios:
 - a) Obtenção de autorização da totalidade dos condóminos, em edifícios constituídos em regime de propriedade horizontal ou, na eventualidade de não existir condomínio constituído, a autorização de todos os proprietários do edifício;

- b) Os efluentes resultantes da atividade a desenvolver devem ter características similares às águas residuais domésticas;
- c) Os resíduos resultantes da atividade a desenvolver devem apresentar características semelhantes a resíduos sólidos urbanos;
- d) 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;
- e) 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;
- f) Não origine a produção de fumos, cheiros ou resíduos que afetem as condições de salubridade do edificado ou dificultem a sua melhoria.

3 - O procedimento para a obtenção da declaração de compatibilidade referida no n.º 1 do presente artigo rege-se, com as necessárias adaptações, pelo regime aplicável à autorização de utilização de edifícios ou suas frações, constante do RJUE.

4 - Em cumprimento do n.º 4 do artigo 18.º do diploma referido no n.º 1, deve o requerente apresentar com o pedido de declaração, um termo de responsabilidade que ateste o cumprimento das normas legais e regulamentares aplicáveis subscrito por técnico legalmente habilitado para o efeito.

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

Artigo 28.º

Emissão de certidão sobre constituição de compropriedade em prédios rústicos

Os pedidos para emissão de certidão de parecer favorável pela Câmara Municipal formulados nos termos do disposto no n.º 1 do artigo 54.º da Lei nº 91/95, de 2 de setembro, com a redação dada pela Lei nº 64/2003, de 23 de agosto, devem ser instruídos com os documentos constantes do formulário anexo ao respetivo requerimento.

Artigo 29.º

Emissão de certidão comprovativa de que a edificação foi construída antes da entrada em vigor do Regulamento Geral das Edificações Urbanas

1 - Os pedidos de emissão de certidão comprovativa de que a edificação não esteve sujeita à apresentação de licença de construção ou de utilização, em virtude de ter sido construído antes da entrada em vigor do Regulamento Geral das Edificações Urbanas no Município de Penafiel são instruídos com os documentos constantes do formulário anexo ao requerimento aplicável, devendo ainda ser juntos outros meios de prova documentais comprovativos da antiguidade do edifício designadamente, certidão comprovativa da inscrição do prédio na matriz; escrituras públicas e outros contratos; cartografia ou levantamentos aerofotogramétricos antigos, fotografias e mapas do cadastro.

2 - Para efeitos do disposto no número anterior, não são admissíveis como meios de prova as declarações ou atestados emitidos pelas juntas de freguesia.

3 - Nos casos em que não seja possível fazer prova da data da construção ou existência da edificação, mediante a apresentação dos documentos mencionados no n.º 1, deverão ser apresentados declaração e relatório elaborados por arquiteto no qual seja demonstrada e fundamentada a época de construção, bem como a análise objetiva do edifício, nomeadamente o tipo de construção, materiais utilizados, estabilidade, salubridade, o seu estado atual, atestando ainda a inexistência de quaisquer obras sujeitas a controlo prévio posteriores à data a que se refere o n.º 1.

4 - Independentemente dos elementos apresentados, sempre que os serviços técnicos tenham dúvidas relativamente ao pedido formulado, deverá a situação ser confirmada no local mediante realização de vistoria.

5 - A certidão referida no n.º 1 do presente artigo não será emitida caso se verifique que o imóvel em causa evidencia obras executadas posteriormente à entrada em vigor do RGEU no Município, e que como tal estariam sujeitas a controlo prévio, nomeadamente através de licença ou comunicação prévia, salvo se tais obras tiverem sido devidamente licenciadas, facto que constará da certidão a emitir.

6 - O referido no número anterior não se aplica se as obras realizadas puderem ser consideradas obras de escassa relevância urbanística.

7 - A certidão é válida apenas para um único ato administrativo, extinguindo-se a sua validade com a celebração do mesmo, o qual terá que ser praticado no prazo máximo de

um ano após a data da sua emissão, findo o qual a mesma certidão deixará de ter qualquer validade.

8- O prazo de validade referido no número anterior deverá constar da respetiva certidão.

Capítulo III

LEGALIZAÇÃO URBANÍSTICA

Artigo 30.º

Regra geral

A legalização de edificações obedece ao procedimento de licenciamento previsto no RJUE, legislação acessória em vigor e ao disposto no presente Regulamento, com as devidas adaptações.

Artigo 31.º

Instrução do pedido de legalização

1 - O requerimento de legalização é instruído nos termos do RJUE e do presente regulamento, mediante a apresentação do projeto de arquitetura e de todas as peças desenhadas e escritas exigíveis na legislação em vigor, com as devidas adaptações ao disposto no n.º 4 do artigo 102.º-A do RJUE.

2 - Em casos devidamente fundamentados, a Câmara Municipal pode dispensar a entrega dos projetos da especialidade ou os certificados de aprovação emitidos pelas entidades certificadoras competentes, desde que essa dispensa não faça perigar a segurança e saúde públicas.

3 - Para efeitos do número anterior, deve ser apresentada, por projeto da especialidade, uma declaração de responsabilidade subscrita por técnico legalmente habilitado a subscrever projetos daquela especialidade, nos termos da legislação geral, que ateste que a obra foi executada com observância das exigências legais e regulamentares, gerais e específicas aplicáveis, encontrando-se em boas condições e em bom funcionamento no que se refere à especialidade cuja dispensa se requer.

4 - Quando estiverem em causa as especialidades de energia elétrica, gás, redes prediais de água e saneamento, e telecomunicações, pode ser admitida a substituição da declaração referida no número anterior pela apresentação de comprovativo da utilização

das redes existentes através da exibição dos recibos de pagamento emitidos pela entidade gestora respetiva, ou certificação nos casos em que a legislação específica o exija.

5 - É dispensada, nos casos em que não haja obras de ampliação, demolição ou alteração a realizar, a apresentação dos seguintes elementos:

- a) Calendarização da execução da obra;
- b) Estimativa do custo total da obra;
- c) Documento comprovativo da prestação de caução;
- d) Apólice de seguro de construção;
- e) Apólice de seguro válida que cubra a responsabilidade pela reparação dos danos emergentes de acidentes de trabalho;
- f) Títulos habilitantes para o exercício da atividade de construção válidos à data da construção da obra;
- g) Livro de obra;
- h) Plano de segurança e saúde.

6 - Para além dos elementos enunciados no número anterior, dispensa-se a apresentação do termo de responsabilidade do técnico autor do projeto de condicionamento acústico que ateste da conformidade da operação com o Regulamento Geral do Ruído, desde que não esteja em causa a segurança e saúde públicas.

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

Artigo 32.º

Efeitos da apresentação

A apresentação do pedido com vista à legalização de obras de edificação, quando corretamente instruído, implica a suspensão das medidas de tutela da legalidade urbanística, designadamente das medidas de demolição ou de realização de trabalhos de correção.

Artigo 33.º

Prazos

1 - Para efeitos do disposto no n.º 2 do artigo 11.º do RJUE estabelece-se o prazo de oito dias, a contar da apresentação do requerimento a solicitar a legalização, para proferir os despachos aí mencionados.

2 - O requerente deve apresentar os projetos de especialidades e outros elementos que se mostrem necessários, no prazo de trinta dias a contar da notificação do ato que aprovou o projeto de arquitetura, caso não tenha apresentado esses projetos com o requerimento inicial.

3 - O alvará de legalização da edificação é requerido no prazo de trinta dias a contar da data da notificação do ato do deferimento do pedido de legalização e é acompanhado de termo de responsabilidade atestando a conformidade da obra com os demais projetos aprovados.

Artigo 34.º

Legalização oficiosa

1 - A Câmara Municipal pode proceder oficiosamente à legalização de operações urbanísticas, sempre que a ilegalidade resulte da falta de procedimento de controlo prévio necessário, e a edificação não careça de obras de correção ou alteração e não implique a realização de cálculos de estabilidade.

2 - O recurso à legalização oficiosa é notificado ao proprietário do prédio, não podendo ser determinada, caso este a ela expressamente se oponha no prazo de quinze dias a contar da notificação.

3 - Havendo oposição do proprietário, devem ser ordenadas ou retomadas as medidas de reposição da legalidade urbanística adequadas ao caso concreto, nos termos do RJUE.

4 - Pode igualmente ser promovida a legalização oficiosa quando a ilegalidade resulte de ato de controlo prévio que tenha sido declarado nulo ou anulado e a respetiva causa de nulidade ou anulabilidade já não se verifique no momento da legalização, e desde que esta possa ocorrer sem a necessidade de realização de quaisquer obras.

5 - À legalização oficiosa são aplicáveis, com as devidas adaptações, as demais normas previstas no presente regulamento, sendo o ato de legalização efetuado sob reserva de direitos de terceiros, o que deve constar expressamente no alvará de legalização emanado pela Câmara Municipal.

Artigo 35.º

Procedimento de Legalização

1 - As taxas devidas para o procedimento de legalização, legalização oficiosa e respetiva autorização de utilização, bem como realização da vistoria prévia, são reguladas pelo Regulamento e Tabela taxas, correspondendo o valor aplicável ao valor previsto para os procedimentos respetivos de licença ou autorização de utilização aí previstos.

2 - A sujeição a procedimento de legalização oficiosa não dispensa o requerente do pagamento da taxa municipal de urbanização ou da taxa de compensação urbanística, quando pela operação urbanística em causa fossem as mesmas devidas.

3 - Quando o requerente seja notificado do ato de liquidação, e não proceda ao pagamento de tais taxas, tratando-se de obra concluída e que não careça da realização de qualquer trabalho de adequação ou obras de alteração, serão encetados os devidos procedimentos com vista à cobrança coerciva de tais quantitativos, sendo que caso se conclua pela impossibilidade de cobrança não será emitido o respetivo título, caducando o ato de deferimento do pedido.

Artigo 36.º

Condições de Legalização

1 - No procedimento de legalização regulado pelo presente capítulo pode ser dispensado o cumprimento de normas técnicas relativas à construção cujo cumprimento se tenha tornado impossível ou que não seja razoável exigir, desde que se verifique terem sido cumpridas as condições técnicas vigentes à data da realização da operação urbanística em questão, competindo ao requerente fazer a prova de tal data.

2 - Sempre que seja licenciada ou admitida a legalização de qualquer edificação ou obra construída ilegalmente, as taxas relativas ao prazo são sempre liquidadas com base na calendarização, se apresentada pelo requerente, presumindo-se, no mínimo, quando tal não seja possível determinar:

- a) Moradias unifamiliares – um ano;
- b) Edifícios de habitação coletiva, comércio e ou serviços – dois anos;
- c) Outras edificações: até 300 m² de abc – seis meses; Superior a 300 m² de abc – um ano;
- d) Muros de vedação e de suporte a terras – um mês.

3 - Nestes casos específicos o prazo estabelecido no n.º 2 do art.º 71.º do RJUE é reduzido para 30 dias.

Artigo 37.º

Vistoria

1 - O procedimento de legalização poderá ser precedido de vistoria municipal realizada pela comissão municipal responsável.

2 - A realização da vistoria tem como objetivo verificar o estado geral de conservação da edificação, bem como a sua inserção urbana, de acordo com a avaliação material que, sobre a matéria, possa ser, objetivamente, realizada, no âmbito de tal diligência, validando todos os elementos probatórios que acompanham o respetivo processo.

3 - Da vistoria é lavrado o auto, do qual constam a identificação do imóvel, a descrição do estado do mesmo e a eventual necessidade de efetuar obras de correção ou adaptação.

4 - 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.

5 - Caso da vistoria não resulte a necessidade de efetuar quaisquer obras de correção ou adaptação, a decisão final, pronuncia-se, simultaneamente, sobre as obras e a utilização do edifício.

6 - A realização da vistoria prévia poderá ser dispensada, desde que o pedido de legalização da operação urbanística não consubstancie qualquer dispensa relativamente ao dever de apresentação dos elementos ou documentos técnicos instrutórios, previstos no RJUE e Portaria instrutória respetiva e no presente regulamento.

7 - A operação urbanística de edificação objeto do procedimento de legalização deverá ser titulada por alvará de licença especial de legalização.

8 - A operação urbanística objeto do procedimento previsto no presente artigo é titulada por alvará de autorização de utilização, que deverá ser requerido no prazo de 30 dias úteis a contar do deferimento do pedido de legalização.

9 - O alvará de autorização de utilização referido no número anterior deverá fazer menção expressa de que o edifício a que respeita foi objeto de legalização.

10 - A vistoria prévia, nos termos anteriormente configurados, deverá ser, também, efetuada no âmbito das legalizações promovidas officiosamente pela administração municipal.

Artigo 38º

Reposição da legalidade urbanística

1 - Se o procedimento não se concluir com a decisão do pedido, por razões imputáveis ao requerente, nomeadamente por não ter sido dado cumprimento ao pedido de aperfeiçoamento, será iniciado ou retomado o procedimento tendente à adoção de outras medidas de tutela da legalidade urbanística.

2 - Se o procedimento não se concluir por motivos imputáveis ao requerente, não obstante o procedimento de legalização ter merecido decisão favorável ou favorável condicionada, deve ser iniciado processo de legalização officiosa.

Artigo 39º

Título

1 - O ato que determina a legalização da operação urbanística deverá ser titulado por alvará, o qual observará a forma de alvará de autorização de utilização quando a operação urbanística careça de ser titulada por este, ou de alvará de licença de obras de edificação, nos restantes casos.

2 - O alvará deve especificar, para além dos requisitos legais contidos nas respetivas portarias, o seguinte:

- a) Que a operação urbanística foi sujeita ao procedimento de legalização ao abrigo do artigo 102.º-A do RJUE bem como do procedimento especial regulado pelo presente regulamento;
- b) Qual a operação urbanística objeto de regularização;
- c) O uso da faculdade concedida pelo n.º 5 do artigo 102.º-A do RJUE, quando aplicável.

3 - O alvará emitido na sequência da legalização officiosa deve referir expressamente que o ato é efetuado sob reserva de direitos de terceiros.

Artigo 40º

Pedido de Informação sobre o pedido de legalização

1 - O pedido de informação sobre os termos em que a legalização se deve processar, a efetuar ao abrigo do disposto no n.º 6 do artigo 102.º-A do RJUE, deve ser instruído com os seguintes elementos:

- a) Documentos comprovativos da qualidade de titular de qualquer direito que confira a faculdade de realização da operação;
- b) Extratos das plantas de ordenamento, zonamento e de implantação dos planos municipais de ordenamento do território vigentes e das respetivas plantas de condicionantes, da planta síntese do loteamento, se existir, e planta à escala de 1:2500 ou superior, com a indicação precisa do local onde se pretende executar a obra;
- c) Planta de localização e enquadramento à escala da planta de ordenamento do plano diretor municipal, assinalando devidamente os limites da área objeto da operação;
- d) Planta de implantação desenhada sobre levantamento topográfico georreferenciado;
- e) Levantamento arquitetónico do existente;
- f) Memória descritiva e justificativa, que deverá incluir os quesitos que os requerentes pretendam formular;
- g) Levantamento fotográfico do imóvel e da envolvente.

Título II

Disposições técnicas relativas à urbanização e à edificação

Capítulo I

DISPOSIÇÕES GERAIS

Artigo 41.º

Condições Gerais de Edificabilidade

1 - Nas zonas urbanas consolidadas e nas zonas industriais, as operações de loteamento e ou as novas edificações ou suas ampliações devem respeitar e integrar-se na malha urbana envolvente, garantindo uma solução urbanística adequada ao local.

2 - No licenciamento ou comunicação prévia de edificações em parcelas constituídas, destaques de parcelas ou loteamentos que não impliquem a criação de novos arruamentos, são asseguradas as adequadas condições de acessibilidade de veículos e de peões, devendo o promotor prever e executar, sempre que tal for exigido e fundamentado pelos serviços municipais, a beneficiação do arruamento existente, nomeadamente no que se refere ao respetivo traçado e largura do perfil transversal, à melhoria da faixa de rodagem e à criação de passeios, baías de estacionamento e espaços verdes.

3 - As operações urbanísticas devem:

- a) Valorizar a manutenção, recuperação e reabilitação dos edifícios existentes;
- b) Proporcionar espaços públicos exteriores, destinados a circulação ou lazer, que proporcionem ambientes calmos e seguros;
- c) Requalificar os acessos e outros espaços públicos existentes;
- d) Beneficiar o enquadramento dos valores paisagísticos, dos edifícios e dos espaços classificados ou em vias de classificação.

4 - A toda a edificação deve ser exigida a realização de infraestruturas próprias e, no caso de loteamentos, edificações de impacte relevante e edificações que causem impacte semelhante a operações de loteamento, deve ser exigida a realização da totalidade das infraestruturas coletivas, caso sejam as mesmas inexistentes, designadamente as infraestruturas de arruamentos, abastecimento de água, drenagem de águas residuais e drenagem de águas pluviais, as telecomunicações, as infraestruturas elétricas e a rede de gás.

Artigo 42.º

Condicionantes patrimoniais, ambientais e arqueológicas

1 - A Câmara Municipal pode impor condicionalismos de ordem arqueológica, arquitetónica, construtiva, estética e ambiental ao alinhamento e implantação das edificações, à sua volumetria ou ao seu aspeto exterior, e ainda à percentagem de impermeabilização de solo, bem como à alteração do coberto vegetal, desde que, justificadamente, tal se destine a garantir uma correta integração na envolvência e a

preservar ou promover o reforço dos valores históricos, arqueológicos, arquitetónicos, paisagísticos, patrimoniais e ambientais dessa área.

2 - A Câmara Municipal pode ainda impedir, por condicionantes patrimoniais e ambientais, nomeadamente arquitetónicas, arqueológicas, histórico-culturais ou paisagísticas devidamente fundamentadas e justificadas, a demolição total ou parcial de qualquer edificação, o corte ou abate de espécies arbóreas ou arbustivas ou o movimento de terras.

3 - Podem de igual modo ser indeferidas intervenções que pela sua localização se apresentem desenquadradas da malha urbana e infraestruturas existentes, ou que pelas suas características se revelem dissonantes das construções envolventes.

4 - Os materiais construtivos e decorativos com valor arquitetónico ou histórico - elementos cerâmicos de revestimento ou decoração, cantarias lavradas, elementos em ferro, etc. - existentes em edifícios a demolir e que não esteja previsto reutilizar na mesma operação, devem ser inventariados e preservados, com vista à sua reutilização ou eventual aquisição pela Câmara Municipal.

5 - A Câmara Municipal poderá suspender as licenças ou inviabilizar a execução das operações urbanísticas objeto de comunicação prévia sempre que, no decorrer dos respetivos trabalhos, se verifique a descoberta de elementos arquitetónicos ou achados arqueológicos de interesse patrimonial.

6 - O prosseguimento dos trabalhos depende da realização dos trabalhos arqueológicos a levar a efeito no local em causa, sendo os mesmos acompanhados de um relatório final, o qual será fundamental para proceder ao levantamento, ou não, da suspensão da respetiva licença ou comunicação prévia, tudo isto, no estrito cumprimento da Lei n.º 107/2001, de 08 de setembro, a qual estabelece as bases da política e do regime de proteção e valorização do património cultural.

7 - Sem prejuízo do disposto na Lei de Bases do Património Cultural, devem ser contempladas medidas de carácter preventivo e salvaguarda nas operações urbanísticas solicitadas para espaços sensíveis do aglomerado urbano, nomeadamente para os centros históricos e sítios históricos e arqueológicos e outras áreas delimitadas no Plano Diretor Municipal ou outros PMOT.

Artigo 43.º

Construção e reabilitação em zonas de proteção e enquadramento ao património cultural

1 - Para além das condicionantes referidas no artigo anterior, nas obras de construção e ou reabilitação em zonas de proteção e enquadramento ao património classificado, em vias de classificação ou inventariadas em PMOT deverão ainda ser observadas as seguintes condicionantes:

- a) Toda a obra de reabilitação de edifícios, mediante a contextualização urbana em que se insere, deve ter em conta a preservação da sua imagem exterior, nomeadamente a forma, a natureza e a cor dos materiais de revestimento das fachadas, assim como a configuração das coberturas e respetivos remates;
- b) Sempre que possível, e nos casos em que os serviços municipais assim o entendam, nas obras de reabilitação deve ser respeitada a arquitetura dos interiores, sendo mantida a estrutura resistente e o número de fogos, devendo ainda ser preservados os elementos arquitetónicos, artísticos ou decorativos mais expressivos do edifício, nomeadamente elementos executados em alvenaria ou cantaria de granito, caixas de escadas, lanternins, claraboias e chaminés, estuques decorativos, frescos ou outras pinturas murais, lambrins de azulejo e mosaicos e madeiramentos presentes em vãos;
- c) A reparação ou substituição de telhados deve ser feita mantendo a forma, o volume e a aparência do telhado e beiral primitivo, devendo privilegiar-se a utilização à vista de telha cerâmica;
- d) A substituição de caixilharias e portas existentes por outras com melhores características de isolamento não deve afetar a aparência externa da fachada ou do edifício como um todo. Em particular, não deve implicar a alteração dos elementos de proteção ou suporte das áreas envidraçadas, nem a sua composição, nomeadamente, entre outros, o espaçamento, divisórias e o número de batentes;
- e) O acabamento final das portas e janelas deve respeitar a integração no edifício, privilegiando-se o tipo de pintura original;
- f) É interdita a colocação de grades de segurança, estores ou persianas no exterior de edifícios;
- g) É interdita a substituição de gradeamentos em varandas ou sacadas por outros que não sejam representativos da época em que o edifício se construiu;
- h) É interdita a colocação no exterior de quaisquer elementos que pela sua cor, dimensão, forma, volume ou aparência prejudiquem as características arquitetónicas do mesmo;

- i) Sempre que seja necessária a colocação de caixas de serviço de infraestruturas na fachada dos edifícios, estas devem ser embutidas e à face do revestimento, com acabamento exterior igual ou idêntico ao existente na fachada respetiva.
- 2 - Os elementos móveis e os reclames publicitários, devem permitir a leitura das fachadas dos edifícios e dos elementos que a compõem, nomeadamente:
- a) Os toldos devem estar contidos nos vãos que os suportam;
 - b) Os reclames publicitários, devem seguir a orientação da alínea anterior ou serem colocados perpendicularmente à fachada, evitando a perturbação dos elementos singulares e da composição da fachada.

Artigo 44.º

Azulejos

- 1 - É interdita a demolição de fachadas revestidas a azulejos de qualquer edifício, salvo em casos devidamente justificados e autorizados pela Câmara Municipal em razão da ausência ou diminuto valor patrimonial dos mesmos.
- 2 - No caso de fachadas azulejadas consideradas de valor relevante em que, por efeito de destacamento, queda, perda ou ações criminosas, como roubo, furto, vandalismo ou outras causas, restem poucos azulejos, deve ser feita a reconstituição do revestimento azulejar, sempre que possível e fundamentando-se em estudo histórico que, comprovadamente, forneça dados precisos para tal intervenção.
- 3 - Sempre que haja necessidade de remover temporariamente azulejos para intervenção de conservação e restauro, as operações devem ser efetuadas por técnicos habilitados para o efeito e de modo a garantir que não resultem danos para os referidos azulejos. O uso de réplicas é admissível, mas deve ser limitado ao estritamente necessário para repor a integridade do revestimento.
- 4 - Os critérios para a avaliação do valor patrimonial relevante de azulejos de fachada são os que constam da Lei n.º 79/2017, de 18 de agosto, que estabelece os mecanismos de proteção do património azulejar.

Artigo 45.º

Cauções pela execução das obras

- 1 - Para efeitos do disposto no artigo 86º e nos termos definidos no artigo 54º, ambos do RJUE, a Câmara Municipal de Penafiel pode exigir a prestação de caução destinada a

garantir a reparação de quaisquer estragos ou deteriorações causadas em infraestruturas públicas ou noutros bens do domínio público ou privado municipal.

2 - Para além das situações previstas no número anterior, e igualmente para efeitos da disposição legal aí referida, a Câmara Municipal pode exigir a prestação de caução destinada a garantir o cumprimento de quaisquer das obrigações impostas, ao titular da operação urbanística, pelas disposições legais e regulamentares aplicáveis, designadamente as contidas no presente Regulamento.

3 - As cauções a que se refere o presente artigo são prestadas mediante garantia bancária autónoma à primeira solicitação, depósito bancário ou seguro-caução a favor da Câmara Municipal de Penafiel, e mantêm-se válidas até à verificação do cumprimento das obrigações por elas garantido.

4 - Sem prejuízo de outras disposições legais e regulamentares, o montante das cauções a que refere o presente artigo é determinado em função da localização, da dimensão e da natureza da obra a executar. Este valor será calculado com base nos valores definidos no Regulamento Municipal de Taxas e Licenças.

Artigo 46.º

Resíduos sólidos

Sem prejuízo de outras normas específicas, os projetos de construção, ampliação, adaptação ou remodelação de edificações para conjuntos comerciais, estabelecimentos de comércio a retalho, estabelecimentos de bebidas, projetos de loteamento, edifícios plurifamiliares com mais de 5 fogos, ou de outras operações com impacte semelhante a loteamento, ficam sujeitos às prescrições constantes do Regulamento Municipal sobre Resíduos Sólidos Urbanos e Higiene e Limpeza Pública do Município de Penafiel, devendo para o efeito ser apresentados, com o projeto de arquitetura e/ou especialidades, os estudos necessários.

Artigo 47.º

Níveis máximos de ruído

1 - O licenciamento ou autorização de qualquer operação urbanística está sujeito às condições especiais relativas ao ruído previstas no Regulamento Geral do Ruído.

2 - Sem prejuízo da apresentação dos projetos de condicionamento acústico, os pedidos de licenciamento ou autorização de loteamentos, edificações ou equipamentos de uso

coletivo, edificações com impacto semelhante a loteamento ou impacte urbanístico relevante, edificações de utilização mista, comercial, de serviços, indústria ou armazenagem, devem incluir avaliação acústica do local e projetos das medidas e obras a executar, tendentes a respeitar os níveis de ruído previstos no Regulamento Geral do Ruído.

Artigo 48.º

Estudos de tráfego

- 1 - Estão sujeitas a estudo técnico de tráfego as operações urbanísticas que gerem, de acordo com os parâmetros de dimensionamento de estacionamento definidos em PMOT ou no presente regulamento, a obrigatoriedade de criação de mais de 200 lugares de estacionamento.
- 2 - Os estudos técnicos de tráfego devem justificar os níveis e tipos de oferta de estacionamento propostos, tendo em conta os usos previstos para o solo, as alternativas existentes ou possíveis de implementar por outros modos de transporte e o impacte previsto na rede viária envolvente.

Capítulo II

URBANIZAÇÃO

SECÇÃO I

Urbanização em Geral

Artigo 49.º

Rede viária

- 1 - Os arruamentos a criar no âmbito de operações urbanísticas devem harmonizar-se, quer funcionalmente, quer ao nível do desenho urbano, com o sistema geral existente no Município de Penafiel e com a legislação aplicável.
- 2 - O raio de curvatura na concordância entre arruamentos é, no mínimo, de dimensão igual à largura do arruamento de maior dimensão, sendo medido no intradorso da curvatura.

3 - A adoção de rotundas, como dispositivo organizador de tráfego, deve ser sempre tecnicamente fundamentada e obedecer aos seguintes parâmetros mínimos de dimensionamento:

- a) 20 m de diâmetro interior para as vias de pequena intensidade de tráfego;
- b) 30 m de diâmetro interior para as vias de média intensidade de tráfego;
- c) 50 m de diâmetro interior para as vias de alta intensidade de tráfego;
- d) Outros, tecnicamente justificados, aceites pelos serviços municipais, desde que legalmente admissíveis.

Artigo 50.º

Interseções e impasses

1 - Fora das áreas urbanas, o dimensionamento de separadores centrais, de placas e de outras figuras de regulação do trânsito devem observar as normas de projeto emitidas pela entidade competente na matéria.

2 - Os impasses devem ser evitados, admitindo-se excepcionalmente a sua utilização desde que devidamente fundamentada e justificada, e apenas em situações de serviço local ou estacionamento de apoio a edificações.

3 - No dimensionamento e desenho de impasses deverá poder inscrever-se um círculo, lancil a lancil, com 16 m de diâmetro, de modo a facilitar as manobras de veículos especiais.

4 - São admissíveis outro tipo de impasses desde que tecnicamente justificados e aceites pelos serviços municipais.

SECÇÃO II

Obras de Urbanização

Artigo 51.º

Obrigatoriedade

Em todas as operações de loteamento deve ser prevista a execução das infraestruturas necessárias ao funcionamento do loteamento, a determinar pelos competentes serviços municipais, nos termos dos artigos seguintes e da legislação em vigor.

Artigo 52.º

Arruamentos, baías de estacionamento e passeios

1 - A obrigatoriedade de execução de arruamentos, baías de estacionamento e passeios é determinada pela Câmara Municipal nos termos do presente Regulamento e da legislação em vigor.

2 - A pavimentação das áreas acima referidas, bem como de outras resultantes de cedências ao domínio público, constitui encargo do loteador, nas condições definidas pela respetiva licença ou comunicação prévia.

Artigo 53.º

Execução das obras de urbanização

1 - Com o pedido de comunicação prévia ou licenciamento das obras de urbanização deve apresentar-se o programa de execução das obras, do qual será dado conhecimento às entidades responsáveis envolvidas.

2 - Após a conclusão dos trabalhos, e antes do termo do prazo concedido para a sua execução, deve ser solicitada à Câmara Municipal a receção provisória das obras de urbanização.

Artigo 54.º

Início dos trabalhos e execução das obras de urbanização

Até cinco dias antes do início dos trabalhos, o promotor informa a câmara municipal dessa intenção, comunicando também a identidade da pessoa encarregada da execução dos mesmos.

Artigo 55.º

Receção provisória das obras de urbanização

1 - No momento da receção provisória das obras de urbanização, que é precedida de vistoria pelos serviços técnicos municipais, devem verificar-se obrigatoriamente as seguintes condições:

- a) Todas as infraestruturas devem estar devidamente executadas;
- b) Todos os lotes devem estar devidamente piquetados e assinalados por meio de marcos inamovíveis;

- c) As áreas destinadas a espaços verdes devem estar devidamente ajardinadas e arborizadas;
 - d) A movimentação de terras deve incluir a modelação dos lotes de acordo com a proposta apresentada, com exceção das respeitantes aos pisos em cave.
- 2 - Aquando da realização da vistoria, referida no número anterior, as obras de urbanização referentes às infraestruturas de gás, eletricidade e de telecomunicações deverão estar devidamente certificadas por entidades competentes, nos termos da legislação em vigor.
- 3 - Será da responsabilidade do promotor, sempre que se encontre já aprovada a toponímia para o local, o fornecimento de marcos e placas toponímicas, de acordo com os respetivos modelos aprovados pela Câmara Municipal, considerando-se necessárias, no mínimo, duas placas por rua, ou troço de rua, e um marco por praça, praçeta, largo ou jardim.

Artigo 56º

Receção definitiva das obras de urbanização

- 1 - Decorrido o prazo de 5 anos após a receção provisória das obras de urbanização, de acordo com o disposto no n.º 5 do artigo 87.º do RJUE, o promotor deverá requerer a receção definitiva das obras de urbanização.
- 2 - Para efeitos do estabelecido no número anterior, será efetuada uma vistoria por parte da comissão técnica de vistorias de obras de urbanização, nos termos do n.º 2, do artigo 65.º do RJUE.
- 3 - Sempre que se verificarem deficiências imputáveis à qualidade e durabilidade dos materiais, deverão as mesmas ser reparadas dentro do prazo dado para o efeito, o qual terá que constar de auto de vistoria. Caso não seja dada sequência ao auto serão aplicados os procedimentos previstos no RJUE.
- 4 - Com a receção definitiva das obras de urbanização será libertada a caução prestada pelo promotor.
- 5 - O pedido de receção definitiva das obras de urbanização previsto no RJUE, deverá ser instruído o requerimento disponível no site da Câmara municipal de Penafiel.

SECÇÃO III

Materiais constituintes do espaço público

Artigo 57.º

Faixa de rodagem

1 - Os materiais a utilizar na pavimentação das faixas de rodagem de novos arruamentos, integradas ou a integrar no domínio público, devem ser o cubo e ou paralelepípedo de granito ou ainda o betão betuminoso, consoante o tipo de via e a sua localização, de acordo com as disposições da Câmara Municipal e indicações dos serviços técnicos competentes.

2 - Nas zonas de proteção e enquadramento ao património a pavimentação referida no n.º 1 será sempre executada em cubo e ou paralelepípedo de granito.

3 - Sempre que a pavimentação da faixa de rodagem seja executada em betão betuminoso, a mesma deve ter, no mínimo, a seguinte constituição:

- a) Camada de base em agregado britado de granulometria extensa, com 0,30 m de espessura, executada em duas camadas de 0,15 m cada, devidamente regadas até ao teor ótimo de humidade, e compactadas;
- b) Rega de impregnação;
- c) Camada de regularização e ligação com mistura betuminosa densa (*binder*), na espessura de 0,05 m, após recalque;
- d) Rega de colagem;
- e) Camada de desgaste em betão betuminoso com 0,05 m após recalque.

4 - Nos arruamentos em que seja previsível a circulação de veículos pesados, nomeadamente transportes públicos e em zonas industriais, as espessuras definidas no n.º 2 devem ser aumentadas para:

- a) Camada de base — 0,40 m, constituída por duas camadas de 0,20 m;
- b) Camada de regularização — 0,06 m;
- c) Camada de desgaste — 0,06 m.

5 - A adoção de espessuras inferiores às mencionadas no n.º 2 deve ser tecnicamente justificada através de cálculo específico, ficando a sua aceitação condicionada a parecer favorável dos serviços municipais.

Artigo 58.º

Estacionamento

1 - As áreas de estacionamento executadas na faixa de rodagem, não inseridas em baía de estacionamento, devem ser pavimentadas com o mesmo material da faixa de rodagem, sendo os lugares de estacionamento delimitados através de pintura própria ou cubos brancos, no caso de o pavimento ser executado em cubos de granito.

2 - Em baías de estacionamento de arruamentos de trânsito local e em parques de estacionamento, a pavimentação deve ser executada da seguinte forma:

- a) Camada de base em agregado britado de granulometria extensa, com a espessura mínima idêntica à da camada de base da faixa de rodagem contígua;
- b) Camada de desgaste em cubo e ou paralelepípedo de granito;
- c) Delimitação da faixa de rodagem através de guia de granito ou betão, sobrelevada de 0,02 m.

Artigo 59.º

Passeios

1 - Os passeios podem ser executados em betonilha esquartelada, cubo de granito de 0,05 m ou blocos de betão pré-fabricado (pedra de chão), podendo ainda associarem-se outros materiais, desde que tal constitua uma mais-valia e seja integrado em situação de continuidade.

2 - Admitem-se exceções ao referido no número anterior, mediante justificação técnica, quando:

- a) As características do local, pelo seu valor histórico, patrimonial e/ou ambiental, justifiquem a aplicação de outro tipo de material;
- b) Em complemento de situações preexistentes, tais como ligações e reposição pontual de pavimentos.

Artigo 60.º

Lancis

1 - Devem ser utilizados lancis de betão pré-fabricado ou granito, conforme a localização da pretensão e indicações dos serviços técnicos competentes, com as seguintes dimensões:

- a) Lancil normal de face superior com 0,15 m de largura e 0,12 m de espelho, rebaixando-se para 0,12 m nas zonas de rampa para acesso de veículos, sendo o pavimento acertado numa faixa envolvente do lancil, de cerca de 0,20 m;
 - b) Lancil rampeado com largura total de 0,30 m.
- 2 - É admissível a utilização de lancis com dimensões diversas das indicadas no número anterior para completar situações preexistentes, ou quando justificado por projeto da especialidade e aprovado pelos serviços técnicos competentes.

SECÇÃO IV

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

Artigo 61.º

Áreas de cedência e Parâmetros de dimensionamento

- 1 - Compete à Câmara Municipal decidir, mediante informação dos serviços técnicos competentes, nos termos e para os efeitos do disposto no n.º 4 do artigo 44.º RJUE, nas operações de loteamento, nas operações urbanísticas com impacte relevante ou geradoras de impacte semelhante a uma operação de loteamento se deve haver lugar, ou não, a cedência de terrenos para implantação de espaços verdes e equipamentos de utilização coletiva e de infraestruturas.
- 2 - As operações urbanísticas que devam prever áreas destinadas à implantação de espaços verdes e de utilização coletiva, infraestruturas e equipamentos de utilização coletiva devem obedecer aos parâmetros de dimensionamento definidos no PDM ou outro PMOT, devendo ainda ter uma localização, dimensão, configuração e conceção de modo a:
- a) Ter frente para a via ou espaço público;
 - b) Integrar-se na estrutura urbana de forma a promover o reforço, a valorização e a qualificação da rede de espaços públicos;
 - c) Ter características topográficas e declives compatíveis com as funções a que se destinam, garantindo adequadas condições de mobilidade e acessibilidade, nomeadamente para efeito do cumprimento das normas técnicas e da lei das acessibilidades;

d) Proporcionar uma efetiva fruição por parte da população residente ou do público em geral.

3 - As cedências para equipamentos de utilização coletiva podem ser integradas no domínio privado municipal, devendo a câmara municipal definir, no alvará ou no instrumento notarial, as parcelas afetas aos domínios público e privado do município.

4 - As áreas que, pelos critérios de dimensionamento definidos no n.º 2 deste artigo, se destinem a espaços verdes e de utilização coletiva e a equipamentos de utilização coletiva, podem ser afetas a um único destes dois fins, quando a Câmara Municipal, por razões de ordem urbanística, assim o entender.

5 - Sempre que não haja lugar a previsão das áreas, total ou em parte, para os fins definidos nos números anteriores, ou não sejam cumpridos os critérios definidos no n.º 3 do art.º 56.º do RPDM e no n.º 2 do art.º 70.º do presente regulamento, fica o promotor da operação urbanística obrigado ao pagamento de uma compensação ao Município, em numerário ou em espécie, nos termos definidos no Regulamento e Tabela de Taxas e Licenças da Câmara Municipal de Penafiel.

6 - Para efeitos do cumprimento da dotação mínima das áreas destinadas a espaços verdes e de utilização coletiva, para além das áreas de cedência ao domínio municipal, poderão ser contabilizadas as áreas de natureza privada a afetar aos mesmos fins, desde que cumpram com as condições referidas no n.º 3 do Art. 56 do RPDM.

Capítulo III

EDIFICAÇÃO

SECÇÃO I

Princípios

Artigo 62.º

Condições gerais de edificabilidade

1 - É condição necessária para que um prédio seja considerado apto para a edificação urbana, seja qual for o seu tipo ou utilização, que satisfaça cumulativamente, as seguintes especificações:

- a) A sua dimensão, configuração e circunstâncias topográficas sejam adaptadas ao aproveitamento previsto, em boas condições de funcionalidade, economia e inserção urbana;

- b) Seja servido por arruamento público devidamente infraestruturado, dispondo nomeadamente de pavimentação, abastecimento de água, saneamento e eletricidade, individuais ou coletivas, quer de iniciativa pública, quer privada.
- 2 - Nos processos de licenciamento de edificações, mesmo que não exijam a criação de novas vias públicas, deverão ser sempre asseguradas condições adequadas de acessibilidade e veículos e peões, devendo o Requerente, sempre que possível executar a beneficiação e retificação do arruamento existente, nomeadamente no que se refere ao respetivo traçado e largura do perfil transversal, à melhoria da faixa de rodagem e à criação ou reconstrução de passeios, baías de estacionamento e espaços verdes.
- 3 - Nas zonas rurais e/ou por condicionante local, quando não houver lugar à construção de passeios, podem impor-se outras condicionantes, designadamente no que respeita às bermas, valetas, aquedutos de águas pluviais ou a quaisquer outros elementos.
- 4 - Sem prejuízo do disposto em legislação específica, não é permitida a construção de mais do que uma edificação por cada lote ou parcela, salvo os casos de edificações contíguas suscetíveis de constituição em regime de propriedade horizontal ou de edificações complementares ou funcionalmente ligadas entre si.

Artigo 63.º

Contratos de urbanização

Sem prejuízo do disposto na lei, a Câmara Municipal pode condicionar a operação urbanística à celebração de contratos de urbanização, os quais devem fixar, para o futuro, as condições de execução, manutenção e gestão de obras de urbanização, bem como dos equipamentos ou infraestruturas a ceder e/ou instalar no espaço público.

Artigo 64.º

Forma dos lotes ou parcelas

No licenciamento de construções em prédios autónomos não são admissíveis novos edifícios em segunda linha, relativamente ao arruamento habilitante, assim como quaisquer situações de interioridade, alinhamentos e ou afastamentos de fachadas dissonantes dos existentes, ou dos previsíveis por força da configuração do terreno.

Artigo 65.º

Compatibilidade de usos e atividades

1 - Em prédios de habitação coletiva, comércio e/ou serviços só são admitidos estabelecimentos da área da restauração e afins, quando as suas características construtivas permitam um eficaz isolamento acústico em relação a outros usos instalados na mesma edificação, bem como sejam dotados de infraestruturas de ventilação, exaustão de fumos e odores.

2 - Face às suas características particulares e ao impacto que têm nas infraestruturas urbanísticas, devem ser discriminadas, sempre que possível e tal seja previsível, as utilizações ou unidades de ocupação destinadas a equipamentos abrangidos por legislação específica, como sejam, por exemplo:

- a) Estabelecimentos de restauração e bebidas (restaurante, snack-bar, café, salão de chá, confeitaria e semelhantes);
- b) Estabelecimentos de diversão (bar, discoteca, sala de jogos e semelhantes);
- c) Locais de reunião (salas de espetáculos, recintos desportivos, locais de culto e outros);
- d) Atividades industriais tipo III.

3 - Serão tidos em consideração os tipos de ocupação referidos nos números anteriores para o cálculo do número dos lugares de estacionamento exigíveis no presente Regulamento, no RPDM ou em legislação específica, e em particular no que ao estudo do comportamento acústico diz respeito.

4 - Nos edifícios já licenciados ou naqueles em que tal previsão não tenha sido realizada, a instalação dos estabelecimentos referidos no n.º 2 do presente artigo está sempre sujeita à possibilidade de cumprimento de todas as normas e regulamentos em vigor, bem como à anuência dos condóminos do referido edifício, nos termos legalmente exigidos.

5 - É proibida a instalação de estabelecimentos destinados, exclusivamente ou não, à exploração de máquinas de diversão a menos de 300,00 m de estabelecimentos pré-existent de educação pré-escolar, de ensino básico ou secundário, públicos ou privados, medidos em linha reta a partir dos seus acessos.

Artigo 66.º

Salas de condomínio

1 - Todas as edificações com um número superior a 15 fogos, ou outras unidades independentes passíveis de se virem a constituir em regime de propriedade horizontal, devem ser dotadas de espaço, construtiva, dimensional e funcionalmente vocacionado

para possibilitar a realização das respetivas Assembleias de Condomínio, da gestão corrente e da manutenção das coisas comuns.

2 - O espaço referido no número anterior deve ter pé-direito regulamentar, arejamento e iluminação naturais e ser dotado de instalação sanitária com antecâmara.

Artigo 67.º

Guardas

Sem prejuízo de situações em que devam ser observados requisitos específicos, as guardas, quando aplicadas em edifícios, deverão respeitar as características e dimensões constantes da Norma Portuguesa NP 4491.

Artigo 68.º

Coefficientes de impermeabilização do solo

1 - Na falta de melhor informação, para efeitos de determinação dos índices de impermeabilização do solo, devem ser utilizados os seguintes coeficientes de impermeabilização da ocupação ou revestimento:

- a) Cubo de granito - 0,60;
- b) Betão betuminoso - 1,00,
- c) Microcubo de granito - 1,00;
- d) Betonilha - 1,00;
- e) "slurry seal" - 1,00;
- f) Cubo/paralelo/betão com endurecedor - 1,00;
- g) Saibro compactado - 0,30;
- h) Calçada portuguesa sobre base permeável - 0,30;
- i) Grelhas de enrelvamento - 0,15;
- j) Estrutura de madeira tipo "deck" - 0,15;
- k) Solo natural sem qualquer revestimento — 0,00.

2 - Admite-se ainda a utilização de materiais com coeficientes diferentes, desde que acompanhados por fichas técnicas acreditadas por entidades competentes e onde conste o respetivo fator de impermeabilização do material.

SECÇÃO II

Edificações em geral

SUBSECÇÃO I

Alinhamento, recuo e afastamentos das edificações

Artigo 69.º

Alinhamentos

1 - O alinhamento das edificações é apoiado numa linha paralela ao eixo da via habilitante que delimita o terreno objeto da operação urbanística e em relação ao qual devem ser definidos e cumpridos os recuos frontais das edificações.

2 - Sem prejuízo do estabelecido em legislação específica, em PMOT ou em operações de loteamento em vigor, são estabelecidas as seguintes zonas de servidão *non aedificandi* à margem das vias municipais que determinam os alinhamentos e dentro das quais não é permitido efetuar qualquer construção:

- a) 6 m para cada lado do eixo da via, quando se trate de estradas municipais;
- b) 4,5 m para cada lado do eixo da via, quando se trate de caminhos municipais;
- c) 3,5 m para cada lado do eixo da via, quando se trate de outros caminhos públicos.

3 - Desde que devidamente justificadas e fundamentadas, nomeadamente por condicionalismos de ordem patrimonial, de morfologia local, ou de alinhamentos preexistentes e dominantes que devam ser mantidos, pode a Câmara Municipal aceitar ou determinar valores diferentes dos indicadas no número anterior designadamente no caso de:

- a) Muros e vedações;
- b) Construções simples nomeadamente anexos, alpendres ou pérgulas, bem como construções de interesse agrícola como tanques, poços, cabines de rega, e outras obras congéneres;
- c) Outras construções junto de estradas e caminhos com condições especiais de traçado ou em encostas de grande declive, bem como a existência de alinhamentos preexistentes e dominantes que devam ser mantidos, desde que não se trate de obras com demolição e reconstrução geral nem seja posta em causa a visibilidade e segurança rodoviária.

4 - Quanto aos limites definidos no n.º 1, é condição indispensável para enquadramento das operações urbanísticas nas exceções previstas no n.º 2 do presente artigo:

- a) Que não se preveja a necessidade de demolição das construções em causa em futuro próximo para melhoria das condições rodoviárias e de trânsito;
- b) Que, nos termos da alínea d) do n.º 1 do artigo 61.º da Lei 2110 de 19 de agosto de 1961, se obrigue os proprietários à apresentação de um Termo de Renúncia onde se compromete a não exigir qualquer indemnização no caso de futura expropriação pelo Estado ou pela câmara municipal, pelo aumento de valor que dessas obras possa resultar para a parte do prédio ou vedação abrangida nas faixas referidas. Esta obrigação assumida pelos proprietários está sujeita a registo.

Artigo 70.º

Recuo das edificações

1 - A implantação das edificações é definida pelo recuo, sendo que nos edifícios a construir e ou a ampliar em terrenos que não estejam abrangidos por condicionalismos legais ou regulamentares específicos, o mesmo deve ser no mínimo de 5,00 metros.

2 - O recuo é medido entre o alinhamento definido pelo limite frontal do prédio, depois de cedências para alargamento ou reperfilamento das vias, passeios e/ou estacionamento, e o plano de fachada do edifício, incluindo corpos em balanço, com exceção de varandas abertas, beirados e palas, desde que estes elementos não possuam profundidade superior a 1,50 metros.

3- Nos casos em que não haja reperfilamento da via o recuo é definido entre o plano da fachada do edifício, nos termos do número anterior, ao limite da zona non *aedificandi* definida nos termos do n.º 2 do artigo anterior.

4 - Excetuam-se do previsto no número anterior, podendo a câmara municipal exigir ou aceitar recuos diferentes, desde que devidamente justificados e fundamentados por condicionalismos de ordem patrimonial, de morfologia local, de ocupação funcional ou existência de outros alinhamentos dominantes, os seguintes casos:

- a) As edificações que se devam situar à face da via pública, por imposição de alinhamentos preexistentes e dominantes que devam ser mantidos. Nesta situação o recuo coincide com o alinhamento;
- b) A reconstrução ou ampliação de edificações existentes cujo estado de conservação não justifique a sua demolição nem seja viável qualquer outra

solução, e a solução proposta permita manter a memória da edificação pré-existente;

- c) Construção de edificação em terreno cuja profundidade seja reduzida em resultado de cedências a domínio público devidamente comprovadas, para alargamento ou retificação da via pública confrontante;
- d) Quando haja interesse na defesa dos valores paisagísticos, patrimoniais ou outros de interesse público, em que podem ser exigidas outras soluções.

5 - Quando exista, a implantação das edificações deverá respeitar o alinhamento dominante do arruamento onde se inserem.

Artigo 71.º

Afastamentos laterais e tardez

1 - Sem prejuízo do disposto em legislação específica, bem como nos artigos 59.º, 60.º, 62.º e 73.º do RGEU, em PMOT ou em loteamentos aprovados, os afastamentos laterais das edificações aos limites do prédio devem garantir, em igualdade de direito, a edificação nos prédios, devendo ainda obedecer às condições referidas nos números seguintes.

2 - O afastamento das edificações ao limite lateral deve garantir uma distância mínima de 5,00 metros medidos entre os limites do terreno e o alinhamento da construção, relativamente ao seu plano mais avançado.

3- No caso de existirem alpendres e/ou caves, bem como corpos salientes em relação ao plano de fachada, nomeadamente escadas e varandas encerradas, marquises, ou corpos balançados, os valores das distâncias referidas no número anterior são medidos pelo exterior desses elementos, excetuando-se palas, elementos quebra-luz, cornijas, beirados, escadas exteriores ou varandas abertas, desde que a sua profundidade ou largura não seja superior a 1,50 metros.

4 - Desde que devidamente fundamentado, mas nunca em novos loteamentos ou prédios de habitação coletiva, comércio ou serviços, no caso de cunhais, escadas, corpos salientes ou varandas o afastamento referido no número 2 pode ser reduzido até ao mínimo de 3,00 metros.

5 - No caso de moradias unifamiliares licenciadas ao abrigo de normas regulamentares anteriores, o disposto no presente artigo não é aplicável aos procedimentos relativos a alterações do uso para outros fins, nomeadamente comércio e/ou serviços, e moradias bi-familiares, desde que seja mantido o uso habitacional em parte do edifício, e se

mostre garantido, face ao uso pretendido, o cumprimento das demais exigências legais e regulamentares aplicáveis.

6 - Para salvaguardar a possibilidade de edificação em terrenos de frente restrita, de dimensão reduzida ou outras situações especiais de geometria de cadastro, e apenas nos casos de pequenas construções ou moradias unifamiliares com um máximo de dois pisos acima da cota de soleira, e sem prejuízo do definido no RGEU e no Código Civil, poderão admitir-se afastamentos laterais diferentes dos referidos no n.º 2, desde que tal se considere tecnicamente aceitável em termos urbanísticos e de salubridade, com um mínimo de 3m para o rés-do-chão. Para afastamentos inferiores será necessário que se verifique cumulativamente a concordância expressa do(s) confrontante(s) envolvido(s) na solução proposta.

7- O disposto no número anterior não se aplica a parcelas que resultem de um pedido de destaque posterior a entrada em vigor do presente regulamento.

8 - Poderão admitir-se ainda situações de geminações ou intervenções que impliquem continuidade de conjunto, bem como que a edificação encoste ao limite da parcela sendo que, neste último caso, a solução se considere aceitável em termos urbanísticos e de salubridade, seja previsto o adocamento da fachada a edifícios contíguos existentes ou a construir e se verifique a concordância expressa do(s) confrontante(s) envolvido(s) na solução proposta.

9 - O afastamento de tardoiz não poderá ser inferior a metade da altura da respetiva fachada, e nunca inferior a 3,00 metros ou 6,00 metros conforme se trate, respetivamente, de moradia unifamiliar ou prédio de habitação coletiva e ou comércio ou serviços, relativamente a todos os pontos da referida fachada.

Artigo 72.º

Saliências, corpos balançados e varandas sobre o espaço público

1 - Nas fachadas das novas edificações contíguas a espaço público, não é permitida a utilização do espaço aéreo público por corpos balançados utilizáveis, nomeadamente compartimentos ou partes de compartimentos, saliências ou varandas.

2 - Excetua-se do disposto no número anterior as novas edificações localizadas em espaços de colmatação e as intervenções em edifícios existentes localizados em frente urbana consolidada ou no Centro Histórico onde sejam dominantes saliências, corpos balançados e varandas projetadas sobre o espaço público, desde que daí não resulte prejuízo para o mesmo e sejam respeitadas as características de composição

arquitetónica da envolvente imediata, nomeadamente, quanto à forma e dimensão da profundidade.

Artigo 73.º

Cedências

1 - Sempre que, por imperativos urbanísticos ou rodoviários, o alargamento da via pública, com um novo alinhamento, implique a integração na via pública de quaisquer parcelas de terrenos ou prédios de particulares, tais parcelas são sempre cedidas graciosamente, quer se esteja a tratar da construção de edificações, quer se trate de obras de vedações, acessos, ou outras.

2 - Para além da cedência graciosa do terreno, nos termos do número anterior, é da conta do promotor, e a expensas suas, dotar a parcela do alargamento com o pavimento a determinar pelos serviços técnicos, a qual deverá ficar expressa no projeto de arranjos exteriores.

SUBSECÇÃO II

Infraestruturas

Artigo 74.º

Destino final das águas residuais domésticas e pluviais

1 - Todas as edificações novas, remodeladas ou ampliadas têm obrigatoriamente de prever redes prediais de drenagem de águas residuais domésticas e águas pluviais, independentemente da existência ou não de redes públicas no local.

2 - No caso de inexistência de redes públicas no local, admite-se a adoção de sistemas autónomos de tratamento e descarga no solo, solução que ficará, no entanto, dependente de parecer favorável dos serviços municipais ou entidades com competência na matéria.

Artigo 75.º

Respiradouros e ventilações

1 - As condutas de ventilação e os componentes mecânicos, assim como as condutas de evacuação de fumos e gases das chaminés de cozinha, devem ser instalados no interior

da edificação, não deixando aparecer à saída na cobertura mais do que uma simples chaminé, que se elevará à altura regulamentar.

2 - A instalação de condutas, de mecanismos de ventilação forçada e de aparelhos eletromecânicos no exterior dos edifícios, apenas será permitida se possível garantir uma correta integração desses elementos no conjunto edificado, de modo a salvaguardar a sua identidade e imagem arquitetónica, bem como do espaço urbano em que aqueles se encontram inseridos.

Artigo 76.º

Equipamentos de ar condicionado e outras instalações eletromecânicas

1 - A instalação de componentes exteriores de ar condicionado nas fachadas das edificações que confrontem com a via pública, deverá ser feita preferencialmente, na cobertura, em varandins escamoteados no plano do telhado ou embutidos na própria construção. Em último caso, poderão ainda ser colocados em varandas ou protegidos por elemento arquitetónico que se integre na composição da fachada.

2 - As condensações provenientes do funcionamento dos aparelhos são, obrigatoriamente, recolhidas na rede de esgotos da edificação, não sendo admissível a sua descarga para a via ou espaço público.

SECÇÃO III

Conservação das Edificações

Artigo 77.º

Obras de conservação periódica

1 - Sem prejuízo do disposto nos artigos 89.º e seguintes do RJUE, bem como no artigo 9.º do RGEU, é obrigação dos proprietários ou usufrutuários de toda e qualquer edificação:

- a) Mantê-la em bom estado de conservação, devendo proceder às beneficiações e reparações necessárias, pelo menos uma vez em cada período de oito anos;
- b) Proceder à beneficiação da edificação existente, quando para o efeito for notificado pela Câmara Municipal;

- c) Mandar reparar, pintar, caiar ou lavar as fachadas ou paramentos exteriores dos prédios, os telhados ou coberturas de qualquer edifício, sejam ou não visíveis da via pública e, bem assim, avivar os números de polícia, sempre que a Câmara Municipal, após vistoria, o julgue conveniente e necessário, sem prejuízo das disposições legais aplicáveis;
- d) Proceder à reparação, nos termos definidos na alínea anterior, das canalizações de esgotos e de águas pluviais, tanto interiores como exteriores, as escadas de passagem ou serventia, os revestimentos e os motivos de ornamentação;
- e) Proceder à demolição de construções que ameacem ruína ou perigo para a saúde pública quando para tal for notificado pela Câmara Municipal, e proceder de imediato à sua reconstrução se, devido à demolição se verificarem situações de ruína de prédios vizinhos ou perigo para a saúde pública.

2 - A conservação periódica do exterior dos edifícios, a realizar no mínimo de oito em oito anos-poderá ser ordenada pela Câmara Municipal através notificação pessoal ou de edital para a totalidade dos proprietários dos prédios situados numa rua ou zona do município.

3 - Findo o prazo estipulado para o efeito, os proprietários cujas edificações não se apresentem conservadas serão intimados a realizar as obras necessárias.

4 - Nos casos em que se verifique desabamento de qualquer construção, deverá o respetivo proprietário, no prazo de vinte e quatro horas, iniciar os trabalhos necessários para conservar a via pública desimpedida ao trânsito. A remoção completa dos escombros, entulho e materiais far-se-á dentro do prazo que vier a ser fixado por mandato municipal.

5 - Quando o proprietário não iniciar as obras que lhe sejam determinadas ou não as concluir dentro dos prazos que para o efeito lhe forem fixados, pode a Câmara Municipal, nos termos do disposto no artigo 91º do RJUE tomar posse administrativa do imóvel para lhes dar execução imediata.

SECÇÃO IV

Edifícios Anexos

Artigo 78.º

Anexos

- 1 - Os anexos são edifícios referenciados a um edifício principal, com função complementar da construção principal, destinados, designadamente, a garagens, arrumos ou apoio à fruição dos respetivos logradouros, devendo garantir-se uma adequada integração no local de modo a não afetarem as características urbanísticas existentes, nos aspetos da estética, da insolação e da salubridade.
- 2 - A sua localização no terreno deve preferencialmente resolver a colmatação de empenas existentes nos terrenos confrontantes, devendo ainda e sempre que possível, ser implantados para além do alinhamento das fachadas posteriores das edificações principais existentes no terreno ou em terrenos vizinhos.
- 3 - Nos edifícios de habitação coletiva, as garagens devem integrar-se nessas edificações, sempre que possível ao nível de cave.
- 4 - É expressamente vedada a utilização das edificações anexas para fins habitacionais ou para o exercício de quaisquer atividades económicas.
- 5 - Estão sujeitos a nova autorização de utilização, a averbar, os anexos, mesmo quando já exista autorização de utilização para o edifício principal.

Artigo 79.º

Instalações destinadas a alojamento de animais

- 1 - As instalações para alojamento de animais devem ser implantadas em locais onde não deem origem direta ou indiretamente a insalubridade para o local.
- 2 - É expressamente interdita a construção ou utilização de anexos para instalação de animais nos logradouros ou terrenos vizinhos dos prédios situados em áreas urbanas quando as condições locais de aglomeração de habitações não permitam a exploração dessas edificações sem riscos para a saúde pública.
- 3 - Devem, sempre que possível, ser garantidos afastamentos mínimos de 10 metros às edificações destinadas a habitação.
- 4 - As edificações devem ser convenientemente iluminadas e ventiladas, devendo o seu interior ser completamente revestido a material resistente e impermeável, com superfície lisa que permita lavagens frequentes.
- 5 - O pavimento destas edificações deve ser devidamente impermeabilizado de forma a impedir infiltrações de líquidos, devendo ser assegurada a sua drenagem para a rede de saneamento do prédio.

Artigo 80.º

Requisitos

1 - Sem prejuízo do determinado em PMOT ou alvará de loteamento em vigor, os edifícios anexos e instalações destinadas a alojamento de animais devem obedecer aos seguintes critérios:

- a) Não exceder 10% da área total do lote ou parcela, no caso de edifícios anexos, nem 1/15 da mesma área no caso de instalações destinadas a alojamento de animais. Em qualquer dos casos a área bruta de construção máxima é de 50 m² para habitações unifamiliares e 25 m² por fogo no caso de habitação coletiva e ou comércio ou serviços;
- b) A edificação só pode ter um piso coberto, podendo excepcionalmente autorizar-se dois pisos para adaptações topográficas tecnicamente fundamentadas, desde que não seja prejudicada a integração urbanística na envolvente;
- c) Ter uma altura não superior a 2,70 metros, caso não existam desníveis entre os terrenos confrontantes, ou a 3,50 metros no caso de colmatar desníveis de prédios confrontantes, no caso daqueles existirem.

2 - Quando os edifícios anexos ou instalações destinadas a alojamento de animais encostarem ao limite do terreno, devem ser adotadas soluções arquitetónicas que minimizem o impacto sobre as parcelas confrontantes ou sobre o espaço público.

SECÇÃO V

Delimitação e vedação dos prédios

Artigo 81.º

Muros e vedações

1 - Sem prejuízo do previsto nos regulamentos de PMOT, em loteamentos aprovados ou ainda em legislação específica, os muros e vedações a construir ou ampliar à face da via pública não podem ter altura superior a 1,80 m, medida relativamente à cota do passeio ou da via exterior, se aquele não existir.

2 - Desde que devidamente justificado, a vedação pode elevar-se a acima da altura prevista no número anterior com sebes vivas, redes, gradeamento metálico ou outro resguardo visual vazado, não podendo, no entanto, ser ultrapassada a altura total máxima de 2,00 m.

3 - A reconstrução de muros antecidos de demolição total deve cumprir as novas regras para efeitos de alinhamento e altura.

4 - Excecionalmente podem ser toleradas alturas de vedação superiores às previstas no nº 1 deste artigo sempre que justificadas por condições excecionais, nomeadamente, por constrangimentos impostos pela topografia local, pela inserção na envolvente e, desde que:

- a) Não existam inconvenientes para o interesse público nomeadamente a nível de segurança rodoviária;
- b) Não afetem as condições de habitabilidade e salubridade de edificações existentes e confrontantes;
- c) Revelem boa integração do ponto de vista urbanístico e ambiental com a envolvente.

5 - No caso de terrenos cuja cota natural seja superior aos arruamentos que os marginam, os muros e vedações podem ultrapassar a altura fixada no número anterior, não podendo, contudo, exceder 1,10 m acima da cota natural.

6 - Os alinhamentos dos muros e vedações confrontantes com o espaço público serão verificados pelos serviços técnicos da autarquia, devendo os mesmos ser paralelos ao eixo das vias ou arruamentos com os quais confinam e formados por alinhamentos retos e respetivas curvas de concordância tal qual definidas no n.º 2 do artigo 58.º, da Lei n.º 2110, de 19 de agosto de 1961.

7 - Sem prejuízo do disposto em regulamentos de PMOT, em loteamentos aprovados ou ainda em legislação específica, os muros e vedações interiores não podem exceder a altura máxima fixada para o muro ou vedação confinante com a via pública.

8 - No caso do muro de vedação interior separar terrenos de cotas diferentes, a altura é contada a partir da cota natural mais elevada, não sendo considerados os aterros ou desaterros que eventualmente venham a ser feitos e alterem as cotas naturais anteriores existentes.

9 - No caso de muros ou vedações interiores e sempre que se verifique a existência de circunstâncias particulares decorrentes do cadastro e da estrutura urbana local, pode ser aceite a adoção de outras soluções mais adequadas e integradas, desde que tecnicamente justificadas e exista acordo expresso do proprietário confrontante.

SECÇÃO VI

Aparcamento e Estacionamento

Artigo 82.º

Dotação de estacionamento

Qualquer edificação nova, alterada ou ampliada fica sujeita ao cumprimento dos condicionalismos constantes do presente Regulamento, devendo responder às necessidades de estacionamento estabelecidas nos PMOT em vigor, ou na ausência destes, conforme o estabelecido na legislação aplicável.

Artigo 83.º

Condições de concretização

1 - Sem prejuízo do previsto em legislação específica para o dimensionamento dos espaços destinados a estacionamento de veículos ligeiros em estruturas edificadas, devem ser respeitadas as seguintes dimensões livres mínimas:

- a) Profundidade – 5,00 metros;
- b) Largura – 2,25 metros, quando se organize, longitudinalmente ou perpendicularmente em relação à faixa de rodagem que o serve; e 2,50 metros se o lugar for limitado por uma parede ou 3 metros, quando se trate de lugares limitados por duas paredes laterais ou 4,20 metros quando se trate de dois lugares a par entre paredes.

2 - A largura dos corredores de circulação interior não deve ser inferior a:

- a) 4,00 metros no caso de estacionamento organizado longitudinalmente;
- b) 4,50 metros no caso de estacionamento organizado até 45º;
- c) 5,50 metros no caso de estacionamento organizado a 90º.

3 - Para dimensionamento dos espaços destinados a estacionamento de veículos pesados em estruturas edificadas, deve considerar-se as seguintes dimensões livres mínimas:

- a) Profundidade - 12,00 metros;
- b) Largura - 3,30 metros, acrescida de 0,70 metros quando se trate de um lugar isolado e encerrado por paredes.

4 - Os lugares de estacionamentos exteriores não cobertos e corredores de circulação devem cumprir as dimensões estabelecidas no presente artigo para estruturas edificadas.

Artigo 84.º

Regime de exceção

1 - Pode ser autorizada, desde que tecnicamente fundamentado e sob proposta dos serviços municipais, a isenção total ou parcial do cumprimento da dotação de estacionamento necessário, quando se verificarem as exceções previstas no n.º 5 do artigo 11.º do RPDM.

2 - A isenção total ou parcial do cumprimento da dotação de estacionamento referida no número anterior fica sujeita ao pagamento de uma compensação proporcional ao número de lugares não criados, nos termos previstos no n.º 12 do artigo 11.º do RPDM e no Regulamento e Tabela de Taxas e Licenças.

Capítulo IV

PROPRIEDADE HORIZONTAL

Artigo 85.º

Emissão de certidão

1 - Os interessados que pretendam submeter ao regime de propriedade horizontal os edifícios que vão construir, nos termos dos artigos 1414.º e seguintes do Código Civil, devem instruir o processo de licenciamento ou comunicação prévia com os elementos necessários, conforme o disposto na Portaria 113/2015 de 22 de abril.

2 - Poderá ainda ser emitida certidão comprovativa de que se encontram preenchidos os requisitos legais de que depende a constituição do prédio em regime de propriedade horizontal quando a obra esteja concluída, se da análise do projeto ou realização de vistoria prévia se verificarem reunidas as condições para a constituição em propriedade horizontal.

Artigo 86.º

Requisitos

1 - O edifício reúne condições para a constituição em regime de propriedade horizontal quando:

- a) A terreno se encontre legalmente constituído, não se tendo nele verificado a existência de obras não legalizadas;
 - b) Não seja indispensável a sua divisão através de um processo de loteamento;
 - c) Para além dos demais requisitos exigíveis pela legislação em vigor, todas as frações autónomas devem constituir unidades independentes, serem distintas e isoladas entre si e com saída própria para uma parte comum do prédio ou para a via pública;
 - d) Cada uma das frações autónomas a constituir disponha, ou após a realização de obras possa vir a dispor, de condições de utilização legalmente exigíveis.
- 2 - Não podem considerar-se como frações autónomas as dependências destinadas a arrumos, independentemente do local em que se situem. Estas áreas devem ser divididas em tantas partes quantas as unidades de ocupação, e ser afetas a cada fração sempre que sejam acessíveis a partir de uma parte comum do edifício.
- 3 - O disposto no número anterior é também aplicável aos terraços, coberturas e vãos do telhado vulgarmente designados por sótãos mesmo que estejam afetos ao uso exclusivo de um ou vários condóminos, bem como à restante área ou logradouro do terreno.
- 4 - Os lugares de estacionamento exigidos por força das habitações criadas não podem constituir frações autónomas e devem ficar integrados, a exemplo do que sucede com os arrumos, nas frações constituídas pelas habitações.
- 5 - Os lugares de estacionamento exigidos por força dos usos previstos que não sejam habitação devem ficar, sempre que possível, separados do estacionamento das habitações e devem ser integrados nas frações que os motivaram.
- 6 - Os restantes lugares de estacionamento poderão constituir frações autónomas desde que cumpridos os restantes requisitos legais.

Artigo 87.º

Identificação e designação das frações

- 1 - Nas edificações com mais de um piso e com entrada comum para as habitações, possuindo dois fogos por piso, a designação de «direito» cabe ao fogo ou fração que se situe à direita do observador que chegue, pelas escadas, ao patamar respetivo e a todas as que se encontrem na mesma prumada, tanto para cima como para baixo da cota do pavimento de entrada.
- 2 - À semelhança do número anterior, a designação de «esquerdo» cabe ao fogo ou fração que se situe à esquerda do observador que chegue, pelas escadas, ao patamar

respetivo e a todas as que se encontrem na mesma prumada, tanto para cima como para baixo da cota do pavimento de entrada.

3 - Quando em cada andar houver três ou mais frações ou fogos, devem ser referenciados pelas letras do alfabeto, iniciando pela letra *A* e no sentido contrário ao movimento dos ponteiros do relógio, a começar pelo situado à direita de quem chega ao patamar pelas escadas.

4 - Os pisos dos edificios são designados de acordo com as regras preconizadas no Decreto Regulamentar n.º 5/2019 de 27 de setembro, sendo o piso correspondente à cota de soleira contabilizado no número de pisos acima da cota de soleira e designado de Piso 1. O primeiro piso abaixo da cota de soleira é designado Piso -1.

Título III

Ocupação e utilização do espaço público para efeitos de realização de obras ou atividades que lhe são marginais

Capítulo I

OCUPAÇÃO E UTILIZAÇÃO DAS VIAS E ESPAÇO PÚBLICO PARA EXECUÇÃO DE OPERAÇÕES URBANÍSTICAS

Artigo 88.º

Licenciamento

1 - A ocupação ou utilização de vias e locais públicos com quaisquer materiais, objetos, equipamentos ou estruturas, nomeadamente as necessárias ou de apoio à realização de obras ou atividades que se executem ou se desenvolvam marginalmente a essas vias ou locais depende do prévio licenciamento municipal.

2 - Fica igualmente abrangida pelo disposto no presente Capítulo a implantação de guias em espaço privado, sempre que dessa implantação possa resultar que o perímetro da lança alcance o espaço público.

3 - Ressalva-se do regime de licenciamento prévio:

- a) A utilização de vias ou locais referidos no número anterior para simples operações de carga ou descarga de materiais;
- b) Objetos em trânsito imediato para outros locais, e pelo tempo estritamente necessário a essas operações, contando que seja assegurada a imediata reposição

dos locais utilizados em bom estado de limpeza e asseio e sejam observadas todas as regras de polícia aplicáveis;

- c) Reparação de caleiras ou material de revestimento, por prazo não inferior a três dias.

Artigo 89.º

Requerimento

1 - O requerimento a solicitar a ocupação da via pública ou à colocação de tapumes e vedações para execução de operações urbanísticas deve acompanhar a comunicação prévia, nos termos do disposto no n.º 2 do artigo 57.º do RJUE.

2 - Para os restantes casos, o requerimento referido no número anterior deve ser apresentado com antecedência mínima de 30 dias em relação à data pretendida para o início dos trabalhos.

3 - O prazo de ocupação de espaço público devido à execução de operações urbanísticas, não pode exceder o prazo fixado na licença ou comunicação relativa às obras a que se reportam, quando a tal estejam sujeitas.

4 - No caso de operações urbanísticas não sujeitas a controlo prévio municipal, o prazo da licença de ocupação de espaço público é fixado pela Câmara Municipal, a qual ponderará o prazo proposto pelo interessado.

5 - O pedido de ocupação do espaço público para execução de operações urbanísticas deverá ser instruído com os elementos constantes do formulário disponibilizado.

Artigo 90.º

Deveres decorrentes da ocupação

1 - A concessão de licença de ocupação obriga os seus beneficiários, além da observância das normas do presente Regulamento e das demais normas da legislação em vigor:

- a) À observância das condicionantes específicas que sejam determinadas para o caso em concreto;
- b) Ao acatamento das diretrizes ou instruções que sejam determinadas pelos serviços municipais ou demais entidades públicas com competência fiscalizadora ou orientadora e que forem necessárias para minimizar os incómodos ou prejuízos dos demais utentes desses locais públicos;

- c) À reposição imediata, no estado anterior, das vias e locais utilizados, logo que cumpridos os fins previstos ou terminado o período de validade da licença;
- d) À reparação integral de todos os danos ou prejuízos causados nos espaços públicos e decorrentes, direta ou indiretamente, da sua ocupação ou utilização;
- e) À inscrição da data prevista para a sua retirada, em placa a afixar em local visível da via pública.

Artigo 91.º

Precauções e normas de prevenção

1 - Na execução das obras, seja qual for a sua natureza, são obrigatoriamente adotadas as precauções e disposições necessárias para garantir a segurança dos operários e da população e, quando possível, as condições normais de trânsito na via pública, bem como de forma a evitar danos materiais que possam afetar os bens de domínio público ou particular.

2 - Sem prejuízo do previsto noutras disposições legais ou regulamentares, é no mínimo obrigatório a colocação de tapumes nas frentes de obras que confrontem diretamente com a via pública, e designadamente em todas as que impliquem a ocupação de espaço público, devendo os mesmos obedecer às seguintes características:

- a) A estrutura deverá ser realizada em prumos de madeira ou perfis metálicos por forma a garantir a sua segurança;
- b) O material de revestimento será em madeira ou chapas metálicas, garantindo uma imagem uniforme de todo o conjunto;
- c) Para acabamento será utilizada tinta de esmalte, devendo ser colocadas barras refletoras visíveis para os transeuntes;
- d) Devem ser previstas palas de proteção em edifícios com mais de um piso;
- e) Devem ser previstos resguardos em árvores ou candeeiros de iluminação pública;
- f) Devem ser instaladas condutas fechadas, se das obras resultarem entulhos que tenham que ser lançados de alto.

3. No caso de instalação dos andaimes, estes e a respetiva zona de trabalhos devem ser vedados com rede de malha fina ou tela apropriada, fixada e mantidas em bom estado de conservação, de modo a impedir a saída para o exterior da obra de qualquer elementos

suscetível de pôr em causa a segurança, a saúde e a higiene dos transeuntes da via pública.

Artigo 92.º

Proibições de âmbito geral

A ocupação do espaço público para a execução de operações urbanísticas é proibida quando:

- a) Provocar prejuízos para o trânsito, segurança de pessoas e bens e estética das povoações ou beleza da paisagem;
- b) Decorrer de operação urbanística embargada, não licenciada ou não comunicada, exceto nas situações de salvaguarda de segurança pública;
- c) Violar 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 93.º

Cargas e descargas no espaço público

1 - A ocupação do espaço público com cargas e descargas de materiais necessários à realização das obras só é permitida durante as horas de menor intensidade de tráfego e no mais curto espaço de tempo.

2 - Durante o período de ocupação do espaço público referido no número anterior é obrigatória a colocação de placas sinalizadoras a uma distância de 5 m em relação ao veículo estacionado.

3 - É permitida a ocupação do espaço público com autobetoneiras e equipamento de bombagem de betão, durante os trabalhos de betonagem, pelo período de tempo estritamente necessário, ficando o dono da obra obrigado a tomar todas as providências adequadas para garantir a segurança dos utentes do espaço público.

4 - Sempre que a permanência do equipamento referido no número anterior crie transtornos ao trânsito, o dono da obra deve recorrer às autoridades policiais para assegurarem a sua disciplina.

5 - Imediatamente após as cargas e descargas de materiais e entulhos, é obrigatória a limpeza do espaço público, com especial incidência dos sumidouros, sarjetas e tampas das caixas de visita.

Artigo 94.º

Das infrações

A infração de qualquer das normas constantes do presente Capítulo, constitui contraordenação, punível com coimas a fixar entre o limite mínimo de € 50 e máximo de € 2.500.

Artigo 95.º

Do não acatamento da ordem de desocupação

1 - O não acatamento da ordem municipal de desocupação ou desimpedimento da via ou locais públicos constitui contraordenação punível com coima, a fixar entre os limites mínimo de € 100 e máximo de €3.000.

2 - Além da aplicação da coima referida no número anterior, a Câmara Municipal poderá proceder à remoção de quaisquer materiais que hajam sido deixados na via ou locais públicos, bem como à limpeza e reposição dos pavimentos no estado em que se encontravam antes da ocupação.

3 - A remoção, limpeza ou reposição referidas no número anterior é efetuada a expensas do infrator, salvo quando decorra de ocupação da via pública para efeitos de obras particulares, caso em que o responsável pelo pagamento daquelas despesas é o dono de obra.

Capítulo II

EXECUÇÃO E FISCALIZAÇÃO DAS OBRAS

Artigo 96.º

Execução de obras

1 - O presente capítulo reúne as disposições aplicáveis em matéria de fiscalização e sancionamento dos ilícitos decorrentes do incumprimento do presente Regulamento e do RJUE.

2 - A execução de obras e trabalhos deve observar o disposto no presente Regulamento bem como na legislação específica aplicável.

Artigo 97.º

Deveres do dono de obra

1 - O titular do alvará de licença de obras ou da comunicação prévia, técnico responsável pela direção e fiscalização de obra, ou qualquer pessoa que execute os trabalhos são obrigados, dentro do quadro legal vigente, a facultar aos agentes da fiscalização o acesso à obra e, bem assim, a prestar-lhes todas as informações incluindo a consulta de documentação que se prenda com o exercício das suas funções de fiscalização.

2 - Com vista a uma melhor articulação entre a execução da obra e o exercício da fiscalização pelos serviços competentes do Município, o dono de obra deverá, obrigatoriamente:

- a) Até 5 dias antes do início da obra, apresentar no Balcão Único de Atendimento o requerimento MOD OBP 1, devidamente preenchido, dando a conhecer a data de início dos trabalhos e a pessoa responsável pela sua execução;
- b) Após implantação da obra e marcação dos respetivos alinhamentos e cotas de soleira, solicitar no Balcão Único de Atendimento, mediante preenchimento de requerimento próprio, a verificação da sua conformidade com o projeto aprovado, nos termos do previsto no artigo 101.º deste Regulamento;
- c) Informar, preferencialmente por e-mail, a Câmara Municipal da finalização da execução da estrutura e das alvenarias interiores e exteriores, bem como infraestruturas, no caso de obras de urbanização, tendo em vista o agendamento de uma inspeção técnica à obra;
- d) Dar conhecimento, preferencialmente por e-mail, à Câmara Municipal que a obra se encontra em fase de acabamentos, com vista ao agendamento de uma inspeção técnica à obra.

3 - Poderá a Câmara Municipal abdicar da realização das inspeções programadas, face à natureza ou estado dos trabalhos a realizar, mediante proposta fundamentada dos serviços.

4 - A falta de comunicação do estado da obra referida nas alíneas c) e d) do nº 2 do presente artigo levará a Câmara Municipal a concluir que existem indícios sérios de que a obra se encontra em desconformidade com o projeto de arquitetura, para efeitos da determinação da realização de vistoria para efeitos de concessão da autorização de utilização, nos termos do Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação.

Artigo 98.º

Deveres do diretor de obra e do diretor de fiscalização

Para além das obrigações previstas nos artigos 14.º e 16.º da Lei n.º 31/2009, de 03 de julho, o diretor de obra está ainda obrigado a:

- a) Registrar, no livro de obra, todos os factos relevantes relativos à execução de obras licenciadas ou objeto de comunicação prévia. São obrigatoriamente registados no livro de obra, para além das respetivas datas de início e conclusão, todos os factos que impliquem a sua paragem ou suspensão, bem como todas as alterações feitas ao projeto licenciado ou comunicado;
- b) Manter o registo de dados de resíduos de construção e demolição, realizado pelo respetivo produtor, de acordo com o modelo constante do Anexo II ao DL n.º 46/2008, de 12 de março, alterado pelo DL n.º 73/2011, de 17 junho, junto do livro de obra.

Artigo 99.º

Elementos a disponibilizar no local da obra

No local da obra devem estar disponíveis e facultados aos funcionários municipais responsáveis pela fiscalização de obras, sempre que sejam solicitados, os seguintes elementos:

- a) O livro de obra devidamente registado;
- b) O registo de dados de resíduos de construção e demolição, realizado pelo respetivo produtor, de acordo com o modelo constante do anexo II ao DL n.º 46/2008, de 12 de março, alterado pelo DL n.º 73/2011, de 17 junho, a manter junto do livro de obra;
- c) A cópia do projeto de arquitetura aprovado pela Câmara Municipal ou objeto de comunicação prévia;
- d) O alvará de licença ou o título da comunicação prévia, o qual é constituído pelo comprovativo da respetiva apresentação e do pagamento das taxas e, ainda, no caso de operações de loteamento, pelo comprovativo da prestação de caução e pelo comprovativo da celebração do instrumento notarial a que se refere o n.º 3 do artigo 44.º do RJUE, ou declaração da câmara municipal relativa à sua inexigibilidade;

- e) Os termos de responsabilidade assinados pelos técnicos responsáveis pela direção técnica e pela direção de fiscalização das obras;
- f) O alvará de licença de ocupação da via pública, e a licença especial de ruído, nas situações em que estes existam.

Artigo 100.º

Avisos e outras informações a afixar no local da obra

1 - Os modelos de avisos para publicitação da apresentação de pedidos de licenciamento ou de autorização, de comunicações prévias de operações urbanísticas, assim como os modelos de avisos para publicitação do licenciamento e da realização de operações urbanísticas sujeitas a comunicação prévia ou isentas de controlo prévio, que devem ser afixados pelo interessado, obedecem ao disposto na Portaria n.º 228/2015, de 3 de agosto.

2 - Os avisos publicitários obrigatórios devem obedecer às seguintes condições:

- a) Preenchidos com letra legível;
- b) Recobertos com material impermeável e transparente;
- c) Colocados a uma altura não superior a 4 metros, preferencialmente no plano limite de confrontação com o espaço público, ou, em alternativa, em local com boas condições de visibilidade a partir do espaço público.

Artigo 101.º

Verificação de alinhamentos e cotas de soleira

1 - Não pode ser iniciada qualquer obra sem a prévia verificação, pelos serviços municipais, do respetivo alinhamento e cota de soleira. Esta verificação é efetuada pelos serviços de topografia da Câmara Municipal, na presença do respetivo Diretor Técnico, quando estejam reunidas, no local, as necessárias condições, nomeadamente implantação e piquetagem da obra.

2 - Esta verificação é efetuada no prazo máximo de 15 dias após entrada do respetivo pedido nos serviços municipais, o qual deve ser formalizado através de requerimento, apresentado em duplicado, sendo a cópia devolvida ao requerente depois de nele ser aposto nota da data da receção nos serviços competentes. Caso aquele prazo seja ultrapassado sem que a verificação tenha sido realizada, pode a obra ser iniciada.

3 - A verificação do alinhamento e da cota de soleira é devidamente registada no livro de obra, no qual se deve mencionar, de forma resumida e explícita, o alinhamento e a cota de soleira verificados, com referência a pontos fixos existentes no local ou por referência ao projeto aprovado.

4 - Independentemente da prévia verificação pelos serviços municipais, o requerente, solidariamente com o seu empreiteiro e com o Diretor Técnico da Obra, é o responsável pela correta implantação da obra.

5 - O disposto no n.º 1 poderá ser dispensado, mediante requerimento, no caso de obras de alteração e ampliação que não envolvam alterações à cota de soleira e à implantação das edificações.

Artigo 102.º

Fiscalização Urbanística

1 - Salvo expressa disposição legal em contrário, a fiscalização do cumprimento do disposto no presente Regulamento compete à Câmara Municipal, sem prejuízo das competências legalmente atribuídas às autoridades policiais, administrativas e outros agentes de fiscalização.

2 - As ações de fiscalização são efetuadas em qualquer momento e sem prévia notificação.

3 - As inspeções técnicas serão realizadas, sempre que possível aos serviços da Câmara Municipal, em data a acordar com o dono de obra.

Artigo 103.º

Incidência das inspeções técnicas

1 - As inspeções técnicas à obra destinam-se a assegurar a conformidade das operações urbanísticas com as disposições legais e regulamentares.

2 - A inspeção técnica ao prédio onde decorre a operação urbanística consiste, entre outras, na verificação das seguintes situações e da sua conformidade com a legislação em vigor:

- a) Afixação do aviso que publicita a operação urbanística e o respetivo alvará de licença ou autorização, de placas identificadoras do construtor e títulos habilitantes de construção (alvarás ou título de registo), bem como do técnico responsável pela direção de obra;

- b) Existência do Livro de Obra e atualização dos respetivos registos pelo diretor de obra;
- c) A ocupação do domínio público municipal;
- d) Conformidade da execução da operação urbanística com o projeto aprovado ou com as condições do licenciamento ou da comunicação prévia apresentada;
- e) Verificação do registo de dados de RCD, de acordo com o modelo constante do anexo II ao DL n.º 46/2008, de 12 de março, alterado pelo DL n.º 73/2011, de 17 junho;
- f) Verificação do cumprimento das disposições legais e regulamentares aplicáveis à obra.

Artigo 104.º

Incidência da fiscalização

1 - A fiscalização urbanística destina-se a assegurar a conformidade da realização de quaisquer operações urbanísticas, independentemente da sua sujeição a controlo prévio, 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.

2 - O ato de fiscalização a levar a efeito no local onde decorre a operação urbanística consiste, entre outras, na verificação das seguintes situações e da sua conformidade com a legislação em vigor:

- a) Afixação do aviso que publicita a operação urbanística e o respetivo alvará de licença ou autorização, de placas identificadoras do construtor e títulos habilitantes de construção (alvarás ou título de registo), bem como do técnico responsável pela direção de obra;
- b) Conformidade da execução da operação urbanística com o projeto aprovado ou com as condições do licenciamento ou da comunicação prévia apresentada;
- c) Existência do livro de obra que obedeça às determinações legais, bem como o seu correto preenchimento no decorrer dos trabalhos de execução da operação urbanística;
- d) Verificação do registo de dados de RCD, de acordo com o modelo constante do anexo II ao DL n.º 46/2008, de 12 de março, alterado pelo DL n.º 73/2011, de 17 junho;

- e) Ocupação de edifícios ou suas frações autónomas sem autorização de utilização ou em desacordo com o uso fixado no alvará de autorização de utilização;
- f) Ocupação da via pública por motivos de obras de construção civil;
- g) Marcações e referências de alinhamento, cotas e de todas as operações que conduzam à correta implantação da edificação no prédio;
- h) O local da obra após a sua conclusão, bem como a reposição do pavimento alterado, em consequência da execução de obras e de ocupação da via pública;
- i) Estado da obra, no seguimento de pedido de prorrogação do prazo da licença ou comunicação prévia;
- j) Conformidade das obras isentas de controlo prévio com as normas e regulamentos aplicáveis.

Artigo 105.º

Deveres dos trabalhadores da fiscalização urbanística

- 1 - São obrigações específicas dos trabalhadores incumbidos da fiscalização urbanística:
 - a) Alertar prévia e atempadamente para os prazos de caducidade da ordem de embargo;
 - b) Proceder à fiscalização preventiva, reativa e sucessiva do cumprimento das normas legais e regulamentares da competência da Câmara Municipal, bem como de deliberações ou decisões dos órgãos municipais nos domínios da urbanização e edificação, ocupação da via pública por motivo de obras particulares e licenciamentos em que a Câmara Municipal seja a entidade licenciadora ou coordenadora, devendo para o efeito percorrer periodicamente, em ação de fiscalização, toda a área do Município;
 - c) Atuar com urbanidade, objetividade e isenção em todas as intervenções de natureza funcional, bem como nas relações com os municípios.
- 2 - Sempre que os trabalhadores municipais, no exercício das suas funções, tenham conhecimento da existência de infrações ao disposto no presente Regulamento devem dar imediato conhecimento das mesmas às autoridades competentes.

Título IV

Disposições finais e complementares

Artigo 106.º

Contraordenações

1 - Constitui contraordenação punível com coima a prática de ato ou facto em contravenção ao disposto no presente Regulamento, salvo se existir já previsão de contraordenação específica em lei ou regulamento, para a prática dos mesmos, nomeadamente no RJUE.

2 - Sem prejuízo da responsabilidade civil, criminal ou disciplinar, são puníveis com contraordenação:

- a) A não comunicação à Câmara Municipal de todos os dados relevantes, designadamente a alteração da sua residência ou sede ou, quando se trate de uma sociedade comercial, de todos os factos dos quais resulte modificação da estrutura societária;
- b) A realização de obras de escassa relevância urbanística ou de outras obras isentas de licenciamento, autorização ou comunicação prévia, em violação das normas constantes do presente regulamento;
- c) A não conclusão das operações urbanísticas nos prazos fixados para o efeito;
- d) A ocupação da via ou espaço públicos sujeita a licenciamento municipal, sem o respetivo alvará de licenciamento, conforme artigo 88.º do presente Regulamento;
- e) A não comunicação à Câmara Municipal, com cinco dias de antecedência, da data do início dos trabalhos bem como da identidade da pessoa, singular ou coletiva, encarregada da execução dos mesmos, conforme artigo 80.º-A do Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação;
- f) A não solicitação da verificação da implantação, nos termos previstos na alínea b) do nº 2 do artigo 97.º e no artigo 101º do presente regulamento;
- g) A não reposição da situação existente no local, quando o titular provoque a deterioração da via pública ou de outros espaços públicos;
- h) A ausência de comunicação da alteração do titular da licença dentro do prazo referido no presente Regulamento.

3 - As contraordenações previstas no presente artigo são puníveis com coima graduada de 50 € até ao máximo de 1.500 €, no caso de pessoa singular, e de 50 € até ao máximo de 2.500 €, no caso de pessoa coletiva.

4 - É responsável pelo pagamento das coimas referidas nos números anteriores o titular da licença ou comunicação, bem como o como seu titular.

5 - A tentativa e a negligência são puníveis.

6 - O pagamento da coima aplicada não dispensa o infrator do dever de reposição da legalidade urbanística.

Artigo 107.º

Dúvidas e omissões

Os casos omissos e as dúvidas suscitadas na interpretação e aplicação do presente regulamento, que não possam ser resolvidas pelo recurso aos critérios legais de interpretação e integração de lacunas, serão submetidas para decisão dos órgãos competentes, nos termos do disposto no Regime Jurídico das Autarquias Locais.

Artigo 108.º

Legislação subsidiária

1 - Em tudo o que não estiver expressamente previsto no presente Regulamento são aplicáveis, subsidiariamente, as disposições constantes do Código do Procedimento Administrativo e dos princípios gerais do Direito Administrativo.

2 - O disposto no presente Regulamento é aplicável sem prejuízo das disposições legais que especificamente regulem as mesmas matérias e sem prejuízo do que, para aspetos particulares, se disponha em regulamentos especiais do Município.

3 - As referências efetuadas neste Regulamento a leis específicas são automaticamente atualizadas sempre que tais leis sejam objeto de alteração ou revogação.

Artigo 109.º

Taxas

1 - A emissão dos títulos dos licenciamentos previstos no presente Regulamento, a sua substituição, renovação ou averbamento, bem como pedidos de autorização, comunicações prévias e demais prestações municipais, dependem do pagamento das taxas legalmente devidas em diploma legal aplicável e da inexistência de quaisquer débitos para com o Município, resultantes do não pagamento de taxas ou preços, salvo se, em relação a esses débitos, tiver sido deduzida reclamação ou impugnação, prestada garantia idónea, nos termos da lei, ou quando a situação sócio económica do agregado familiar justifique outro tipo de medida.

2 - A legalização de operações urbanísticas está sujeita ao pagamento das taxas correspondentes prevista no Regulamento de Liquidação e Cobrança de Taxas devidas pela realização de operações urbanísticas normais.

3 - Caso o requerente, tendo sido notificado para o pagamento das taxas devidas nos termos do número anterior, e não proceda ao respetivo pagamento, é promovido o procedimento de execução fiscal do montante liquidado.

4 - Para efeitos do previsto no n.º 3 do artigo 34.º do RJUE, estabelece-se que o prazo para pagamento das taxas devidas pela apresentação da comunicação prévia é de sessenta dias, o qual obedece às disposições legais e de natureza regulamentar previstas em diploma próprio.

Artigo 110.º

Responsabilidade dos funcionários e agentes da Câmara Municipal

1 - O apuramento da responsabilidade disciplinar e civil dos funcionários e agentes da Câmara Municipal rege-se pelo RJUE e, em geral, pelo Regime da Responsabilidade Civil Extracontratual do Estado e demais Entidades Públicas e, ainda, pelo Estatuto Disciplinar dos Trabalhadores que Exercem Funções Públicas.

2 - Sem prejuízo do exercício das funções inerentes ao seu conteúdo funcional, e excecionadas as situações devidamente autorizadas, incorrem em responsabilidade disciplinar os funcionários e agentes da Câmara Municipal que, por forma oculta ou pública, elaborem projeto ou se encarreguem de quaisquer trabalhos ou de procedimentos, direta ou indiretamente, relacionados com operações urbanísticas de iniciativa privada a executar na área do Município, ou pública quando exercida fora das suas funções.

Artigo 111.º

Delegação de competência

1 - No âmbito do presente Regulamento, todas as competências delegadas à Câmara Municipal podem ser subdelegadas ao Presidente da Câmara.

2 - As competências previstas e atribuídas ao Presidente da Câmara Municipal podem ser delegadas em qualquer dos vereadores, com possibilidade de subdelegação nos dirigentes das unidades orgânicas municipais.

Artigo 112.º

Norma revogatória

Com a entrada em vigor do presente regulamento considera-se revogada a anterior versão do Regulamento Municipal de Urbanização e Edificação de Penafiel publicado na 2.^a série do *Diário da República* n.º 210, de 31 de outubro de 2007.

Artigo 113.º

Regime transitório

O presente Regulamento apenas é aplicável aos procedimentos iniciados após a data da sua entrada em vigor, sem prejuízo de, havendo manifestação de vontade do interessado, poder vir a ser aplicado aos procedimentos pendentes.

Artigo 114.º

Entrada em vigor

O presente Regulamento entra em vigor no primeiro dia útil seguinte ao da sua publicação no *Diário da República*.