

## MUNICÍPIO DE GAVIÃO

### Regulamento n.º 388/2025

**Sumário:** Aprovação do Regulamento Municipal do Loteamento do Calvário.

#### Regulamento Municipal do Loteamento do Calvário

##### Nota justificativa

Considerando que, um dos objetivos basilares do executivo da Câmara Municipal de Gavião passa pela captação e fixação de pessoas e, sobretudo, pelo empenho no combate à desertificação do concelho, a criação de incentivos para a fixação de pessoas torna-se fundamental para alcançar esse desígnio.

Considerando que, a desertificação do interior deve ser gerida de modo a garantir as necessidades básicas da população que ainda lá reside, assim como a defesa do património de interesse cultural, não descorando ainda de proceder a uma promoção da coesão territorial, através de uma estratégia integrada de desenvolvimento regional e de valorização dos territórios do interior.

Assim, ao centrarmos esforços na promoção da coesão territorial, em todas as suas declinações, é uma prioridade não só em termos de justiça social e de aproximação entre todos os cidadãos, mas também uma prioridade de resposta a outros desafios como a valorização dos nossos recursos, a sustentabilidade demográfica ou um desenvolvimento económico equilibrado, apaziguando as assimetrias e reforçando o sentimento de pertença a um desígnio comum.

O Município de Gavião reconhece, no âmbito das suas prioridades políticas, o papel central da habitação para a melhoria da qualidade de vida das populações, para a revitalização e competitividade do concelho e para a coesão social e territorial.

Os dados mostram que apesar de uma redução quantitativa das carências habitacionais, persistem problemas de natureza estrutural no setor da habitação, com efeitos ao nível do acesso a uma habitação por parte da população. As profundas alterações verificadas nos modos de vida e nas condições socioeconómicas das populações e os efeitos da mudança de paradigma no acesso ao mercado de habitação, precipitada pela crise económica e financeira internacional, geraram uma combinação de carências conjunturais com necessidades de habitação de natureza estrutural a que importa dar resposta, assegurando simultaneamente o equilíbrio entre os vários segmentos de ofertas habitacionais e a funcionalidade global do sistema.

A este fenómeno aliam-se ainda deficiências na qualificação do edificado existente e lacunas no domínio da coesão sócio territorial, apenas superáveis mediante a implementação de dinâmicas de revitalização social e de reestruturação urbana e através da prevenção de fenómenos de segregação sócio territorial, gentrificação, despovoamento dos centros urbanos e periferização habitacional.

E dada a falta de dinamismo do setor privado na região para promoção de iniciativas no domínio da habitação, a solução passa unicamente pelo investimento camarário como catalisador de uma inversão da tendência.

Considerando que, o Município de Gavião dispõe de lotes de terreno, dos quais é dono e legítimo proprietário, no respeito pelo princípio da legalidade, da igualdade, da transparência e da prossecução do interesse público, pode proceder à sua alienação.

Considerando que, as razões que motivaram a aprovação dos normativos regulamentares locais existentes continuam presentes e atenta a avaliação que se vem fazendo em torno deles ao longo destes anos, perante a procura verificada, pelo atual contexto de crise financeira e económica, pela necessidade de aperfeiçoar e uniformizar os pressupostos utilizados, afigura-se imperioso introduzir alterações e ajustamentos ao Regulamento(s) em vigor, no sentido de os tornar mais adequados e eficazes à nova realidade.

O Município de Gavião, nos termos do disposto na alínea i), do n.º 2, do artigo 23.º, do Anexo I, da Lei n.º 75/2015, de 12 de setembro, na sua atual redação, pretende, no âmbito das suas atribuições no domínio da habitação, implementar a adoção de medidas concretas de fixação das populações.

Ora, de acordo com o disposto no artigo 99.º do Código do Procedimento Administrativo, na sua atual redação, quanto à ponderação dos custos e benefícios das medidas projetadas, dando cumprimento a esta exigência, é de frisar que a alienação de lotes propriedade do Município a um preço mais atrativo irá contribuir para a valorização local, mitigando os efeitos económicos próprios da região, assim como a uma melhoria da qualidade de vida das populações, pelo que, os benefícios inerentes à execução e aplicação desta medida afiguram-se potencialmente superiores aos custos.

Considerando que, de acordo com o disposto no artigo 241.º da Constituição da República Portuguesa, as autarquias locais dispõem de poder regulamentar próprio nos limites da Constituição, das leis e dos regulamentos emanados das autarquias de grau superior ou das autoridades com poder tutelar.

Considerando que, constituem atribuições do município a promoção e salvaguarda dos interesses próprios das respetivas populações, de acordo com o disposto na alínea i), do n.º 2, do artigo 23.º, do Anexo I, da Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, na sua atual redação, torna-se fundamental a criação do presente instrumento regulamentar.

Nos termos do artigo 101.º do Código do Procedimento Administrativo, na sua redação atual, o projeto de alteração do Regulamento Municipal de Loteamento do Calvário, foi submetido a consulta pública, para recolha de sugestões, publicado na 2.ª série do *Diário da República* e na Internet, no sítio institucional da Câmara Municipal de Gavião, com a visibilidade adequada à sua compreensão. Após cumprimento da fase de consulta pública e considerando que houve a entrada de sugestões, as quais devido à pertinência e relevância foram devidamente incorporadas, é o presente Regulamento submetido a aprovação pela Assembleia Municipal de Gavião, ao abrigo do disposto na alínea g), do n.º 1, do artigo 25.º do Anexo I, da Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, na sua atual redação.

## CAPÍTULO I

### Disposições gerais

#### Artigo 1.º

##### Lei habilitante

1 – O presente Regulamento é elaborado à luz do artigo 112.º e do artigo 241.º da Constituição da República Portuguesa, da alínea i), do n.º 2, do artigo 23.º, da alínea g) do n.º 1 e alínea k), do n.º 2, do artigo 25.º e das alíneas g) e k) do n.º 1, do artigo 33.º, da Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, na sua atual redação e do Código de Procedimento Administrativo.

2 – O cumprimento do presente Regulamento não dispensa a observação do disposto no Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, na sua atual redação, assim como todo o conjunto normativo inerente e em vigor.

#### Artigo 2.º

##### Objeto

1 – O presente regulamento estabelece as regras e os critérios que regem a alienação por parte do Município de Gavião dos Lotes de terreno sua propriedade, destinados a habitação permanente, situados no Loteamento do Calvário, em Gavião.

2 – O presente regulamento estabelece ainda as disposições específicas de edificação e ocupação no interior do perímetro do Loteamento do Calvário, em Gavião.

3 – Os lotes referidos no n.º 1 encontram-se identificados e caracterizados na planta constante no Anexo I, ao presente Regulamento.

### Artigo 3.º

#### Objetivo

1 – O presente Regulamento tem por finalidade, no respeito pelo princípio da legalidade, da igualdade, da transparência e da prossecução do interesse público, suprimir as lacunas existentes no domínio da coesão sócio territorial, prevenindo fenómenos de gentrificação, despovoamento dos centros urbanos e periferização habitacional.

2 – O presente Regulamento tem ainda por finalidade promover a fixação de pessoas singulares e famílias, pelo que os lotes apenas serão vendidos para habitação própria e permanente, sendo interdito a prestação de serviço de alojamento local ou o uso dos imóveis para prestação de serviços.

3 – Cada pessoa ou família apenas pode adquirir um lote.

4 – É proibida a venda de lotes a pessoas/ entidades coletivas.

### Artigo 4.º

#### Conceitos

Para efeitos do presente Regulamento, entende-se por:

a) Agregado familiar: Conjunto de pessoas que vivam em economia comum de mesa e habitação e tenham estabelecido entre si vivência comum de entreatajuda e partilha de recursos;

b) Área de construção do edifício: Somatório das áreas de todos os pisos, acima e abaixo da cota de soleira, com exclusão das áreas em sótão e em cave sem pé-direito regulamentar. A área de construção é, em cada piso, medida pelo perímetro exterior das paredes exteriores e inclui os espaços de circulação cobertos (átrios, galerias, corredores, caixas de escada e caixas de elevador) e os espaços exteriores cobertos (alpendres, telheiros, varandas e terraços cobertos);

c) Área de implantação do edifício: Área de solo ocupada pelo edifício. Corresponde à área do solo contido no interior de um polígono fechado que compreende: – O perímetro exterior do contacto do edifício com o solo; – O perímetro exterior das paredes exteriores dos pisos em cave;

d) Área total de construção: Somatório das áreas de construção de todos os edifícios existentes ou previstos numa porção delimitada de território;

e) Área total de implantação: Somatório das áreas de implantação de todos os edifícios existentes ou previstos numa porção delimitada de território;

f) Candidatura: composta por todos os elementos constituintes da formalização do pedido para aquisição de Lotes no Loteamento do Calvário;

g) Família: Conjunto de pessoas que constituem o agregado familiar, que residem juntas e possuem ligações biológicas e ou afetivas, devidamente comprovadas,

incluindo famílias monoparentais, anaparentais e homoafetivas, não sendo o vínculo matrimonial um pressuposto, nem condição da existência de família;

h) Habitação própria e permanente: imóvel utilizado como morada principal e habitual, do proprietário e do seu agregado familiar, correspondendo à morada fiscal da família;

i) 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;

j) Lote: Prédio destinado à edificação, constituído ao abrigo de uma operação de loteamento ou de um plano de pormenor com efeitos registais.

## Artigo 5.º

### Lotes

1 – A Câmara Municipal de Gavião reserva-se no direito de não alienar algum dos lotes por razões de interesse público Municipal.

2 – Os lotes n.ºs 7, 8, 9, 10, 11, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 40, 41, 42, 43, 44, 45 e 46 têm um valor de 10,00 € (dez euros) por metro quadrado.

3 – Os lotes n.ºs 1, 2, 3, 4, 5, 6, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 38 e 39 têm um valor de 8,00 € (oito euros) por metro quadrado.

## CAPÍTULO II

### Candidatura

## Artigo 6.º

### Destinatários

1 – Constituem condições de acesso à aquisição dos Lotes do Loteamento do Calvário o preenchimento cumulativo dos seguintes requisitos:

- a) Pessoa singular e maior de idade ou uma família nos termos do disposto na alínea g), do artigo 4.º do presente Regulamento;
- b) Ser residente na área do concelho de Gavião.

2 – Não obstante o disposto na alínea b), do número anterior, é admitida a candidatura do requerente residente fora da área do concelho de Gavião, desde que apresente declaração sob compromisso de honra em como irá alterar a sua residência, após a conclusão do processo de obra.

## Artigo 7.º

### Requerimento de candidatura

1 – Os requerentes interessados na aquisição de lotes formalizam a sua intenção através de requerimento próprio, disponível no sítio institucional do Município em [www.cm-gaviao.pt](http://www.cm-gaviao.pt), no Serviço Jurídico e no Serviço de Taxas, Licenças, Expediente Geral e Arquivo da Câmara Municipal de Gavião.

2 – Não serão aceites requerimentos que não se encontrem devidamente preenchidos ou assinados.

## Artigo 8.º

### Documentos de instrução da candidatura

1 – O requerimento de aquisição previsto no artigo anterior, tem de ser obrigatoriamente instruído com os seguintes documentos:

- a) Fotocópia devidamente autorizada de documento de identidade válido do(s) requerente(s);
- b) Atestado de residência, emitido pela Junta de Freguesia, no caso de a residência ser na área do concelho de Gavião;
- c) Atestado de composição do agregado familiar, quando aplicável;
- d) Declaração, sobre compromisso de honra, assinada pelo(s) requerente(s), em como irá alterar a sua residência, após conclusão do processo de obra.

## Artigo 9.º

### Comissão de Avaliação

1 – A verificação, admissão e validação das candidaturas será efetuada por uma Comissão de Avaliação.

2 – A Comissão de Avaliação é nomeada pela Câmara Municipal de Gavião, sendo constituída por 3 (três) membros, em que um dos elementos pertence ao Serviço Jurídico.

3 – Os membros da Comissão de Avaliação não podem ser parte constituinte do executivo da Câmara Municipal de Gavião.

4 – As deliberações da Comissão de Avaliação são registadas em ata e são tomadas por maioria simples dos elementos que a compõem, sendo os votos de igual valor.

5 – Não existe recurso das deliberações da Comissão de Avaliação.

6 – Sem prejuízo do disposto nos números anteriores, pode ser solicitado apoio técnico.

## CAPÍTULO III

### Procedimento

## Artigo 10.º

### Procedimento para aquisição de Lotes

O procedimento para aquisição de Lotes no Loteamento do Calvário ocorre em seis fases, distintas e interligadas:

- a) Apresentação da candidatura;
- b) Análise pela Comissão de Avaliação;
- c) Direito de audiência prévia;
- d) Decisão Final, mediante deliberação da Câmara Municipal de Gavião;
- e) Pagamento do Lote;
- f) Escritura de compra e venda.

## Artigo 11.º

### Apresentação da candidatura

1 – A venda de lotes será precedida da abertura do respetivo procedimento através de Edital, sempre que se encontrem Lotes disponíveis.

2 – Do Edital deve constar obrigatoriamente a quantidade de Lotes disponíveis, o número correspondente a cada Lote e a indicação dos elementos necessário para instrução da candidatura.

3 – O Edital deve ser divulgado nos lugares de estilo e no sítio institucional do Município.

4 – As candidaturas podem ser entregues:

a) Pessoalmente no Serviço Jurídico ou no Serviço de Taxas, Licenças, Expediente Geral e Arquivo da Câmara Municipal de Gavião;

b) Por correio registado com aviso de receção, para Câmara Municipal de Gavião, Largo do Município, 6040-102 Gavião;

c) Por *e-mail* para [geral@cm-gaviao.pt](mailto:geral@cm-gaviao.pt), solicitando a receção do *e-mail*.

5 – Se o envio for feito pelo correio, o requerente é o único responsável pelos atrasos ou extravio que porventura se verifiquem na entrega.

6 – Quando não existam mais lotes disponíveis deve ser divulgada essa informação no sítio institucional do Município e encerrada a abertura do procedimento de venda.

#### Artigo 12.º

##### **Análise pela Comissão de Avaliação**

1 – A análise das candidaturas será realizada de acordo com a ordem de entrada.

2 – Após verificação, admissão e validação da candidatura, a Comissão de Avaliação elabora uma informação na qual apresenta os motivos de admissão ou exclusão.

3 – São excluídas as candidaturas que:

- a) Não cumpram os requisitos exigidos no presente Regulamento;
- b) Utilizem qualquer metodologia fraudulenta, com vista à obtenção de benefícios;
- c) Detenham falsas declarações.

4 – No caso de existir mais do que uma candidatura para o mesmo Lote e houver outros disponíveis, pode a Comissão notificar os restantes requerentes do facto, concedendo-lhes a oportunidade de escolherem um que se encontre vago.

5 – No caso de existir mais do que uma candidatura para o mesmo Lote e tiverem sido entregues ao mesmo tempo gerando uma situação de empate, cabe à Comissão de Avaliação proceder ao seu escalonamento em função da idade, obtendo pontuação mais elevada a idade ou soma das idades dos requerentes mais baixa.

6 – A Comissão de Avaliação pode solicitar aos requerentes a retificação de qualquer documento apresentado, tal com a apresentação de documento ou informação que julgue conveniente para melhor apreciação da candidatura.

#### Artigo 13.º

##### **Direito de audiência prévia**

1 – A informação elaborada pela Comissão de Avaliação deve ser notificada ao candidato, para que possa exercer o direito de ser ouvido no procedimento antes de ser tomada a decisão final.

2 – A notificação para o exercício do direito de audiência prévia dos interessados pode ser realizada por correio eletrónico ou por escrito.

3 – Os candidatos dispõem de 10 (dez) dias úteis, contados a partir da data da notificação, para apresentar reclamações ou o que lhes oferecer, por escrito.

4 – Sem prejuízo do disposto no presente artigo, a Comissão de Avaliação pode não proceder à audiência dos interessados, no rigoroso cumprimento do artigo 124.º do Código do Procedimento Administrativo.

#### Artigo 14.º

##### **Decisão Final**

Após cumprimento do disposto no artigo anterior e depois de analisadas as reclamações apresentadas ou a dispensa de audiência dos interessados, a informação da Comissão de Avaliação é submetida a deliberação da Câmara Municipal de Gavião, a quem compete a decisão final.

## Artigo 15.º

### Pagamento do Lote

1 – O pagamento dos Lotes deve ser feito da seguinte forma:

- a) 25 % (vinte e cinco por cento) do valor da aquisição após notificação da deliberação da Câmara Municipal de Gavião;
- b) 75 % (setenta e cinco por cento) do valor da aquisição até ao dia da realização da escritura de compra e venda.

2 – O pagamento do Lote pode ser feito na Tesouraria da Câmara Municipal de Gavião ou por transferência bancária.

3 – No caso de transferência bancária o requerente deve remeter comprovativo de pagamento para o Serviço Jurídico.

## Artigo 16.º

### Escritura de Compra e Venda

1 – Após o pagamento do valor referente a 25 % (vinte e cinco por cento) é feita a marcação da escritura de compra e venda do lote.

2 – O agendamento da data da escritura deve ser feito tendo em conta a disponibilidades das partes.

3 – Todos os encargos e imposições fiscais, quando aplicáveis, inerentes à escritura de compra e venda do lote são por conta do adquirente.

4 – Se o adquirente não se apresentar no ato da escritura pública ou nele não se fizer representar nos termos legais, por facto que lhe seja imputável, considera-se perdido a favor do Município de Gavião o valor da aquisição já realizado e anulada a deliberação.

5 – Sem prejuízo do número anterior, se o adquirente apresentar justificação escrita e comprovada por doença, luto ou motivo imprescindível e inadiável, a data da escritura é remarcada, sem perda do valor da aquisição já realizada.

## CAPÍTULO IV

### Direitos e deveres

## Artigo 17.º

### Direitos e deveres dos candidatos

1 – Constituem direitos do candidato:

- a) Ter conhecimento de quaisquer alterações ao presente Regulamento;
- b) Ser esclarecido ou informado sobre todo o procedimento ou questões que possam suscitar dúvidas.

2 – Constituem deveres do candidato:

- a) Informar a Câmara Municipal de Gavião de quaisquer alterações que possam influenciar a análise da candidatura;
- b) Prestar todos os esclarecimentos e fornecer todos os documentos que forem devidamente solicitados;

c) Usar de boa-fé em todas as declarações e informações prestadas, sob pena de incorrer num crime de falsas declarações;

d) Permanecer recenseado na área do Município de Gavião pelo período mínimo de 5 (cinco) anos, a contar da data de conclusão do processo de obra.

#### Artigo 18.º

##### Interdições

1 – Fica vedado ao adquirente a transmissão do lote, ou deste e das benfeitorias nele realizadas, antes de decorridos 5 (cinco) anos a contar da data de conclusão do processo de obra, salvo venda entre comproprietários do mesmo lote.

2 – Fica vedado ao adquirente o arrendamento do lote, ou deste e das benfeitorias.

3 – No caso de falecimento do adquirente poderá a Câmara Municipal autorizar os seus sucessores a alienar o terreno e as benfeitorias ou caso exista interesse autorizar a reversão da propriedade para o Município de Gavião, sem perda do valor pelo qual o adquirente comprou o lote.

4 – Nos termos do disposto no número anterior deve o novo adquirente comprometer-se por termo de responsabilidade a cumprir todas as condições definidas no presente Regulamento.

5 – O disposto no n.º 1 e 2, do presente artigo deve constar obrigatoriamente na escritura de compra e venda e registado na Conservatória do Registo Predial.

6 – Durante o período de 5 (cinco) anos no caso de alienação entre vivos e comproprietários do mesmo lote ou deste e das benfeitorias nele realizadas a Câmara Municipal de Gavião goza do direito de preferência, nos seguintes termos:

a) O lote terá o valor máximo do preço de venda pela Câmara Municipal de Gavião acrescido da valorização calculada segundo taxa oficial de atualização de rendas urbanas habitacionais;

b) O valor da construção nele efetuado será obtido por decisão da Comissão Arbitral em função do património útil e globalmente construído.

7 – A comissão Arbitral é composta por três técnicos com habilitações capazes de avaliação, sendo um nomeado pelo Presidente da Câmara Municipal de Gavião, outro pelo proprietário do lote e o terceiro de comum acordo entre as partes.

8 – O incumprimento do disposto na alínea d), do n.º 2, do artigo 17.º e do n.º 1, do artigo 18.º do presente Regulamento leva ao pagamento por parte do adquirente de uma compensação ao Município de Gavião fixada em 80,00 € (oitenta euros) por metro quadrado de área do lote.

#### Artigo 19.º

##### Reversão

1 – No caso de incumprimento das condições definidas no presente Regulamento a propriedade do lote, independentemente de quaisquer benfeitorias que nele hajam sido realizadas, reverte para o Município de Gavião, sem direito a indemnização e com perda de 30 % (trinta por cento) do valor pelo qual o adquirente comprou o lote.

2 – É da competência da Câmara Municipal de Gavião a decisão dos casos de reversão.

3 – A reversão é formalizada através de uma escritura de reversão/distrato de compra e venda que será agendada tendo em conta a disponibilidades das partes.

4 – Todos os encargos e imposições fiscais, quando aplicáveis, inerentes à escritura de reversão/distrato de compra e venda, no caso de reversão do lote, são por conta do adquirente em incumprimento.

5 – Havendo lugar à constituição de hipoteca a favor de entidades bancárias para garantia de empréstimos relacionados com a construção das edificações, a Câmara Municipal de Gavião deverá reconhecer a subsistência das mesmas, mesmo em caso de reversão.

6 – No caso de reversão da propriedade do lote por incumprimento das condições definidas no presente Regulamento, o adquirente fica interdito de poder voltar a adquirir esse ou outro lote no Loteamento do Calvário.

#### Artigo 20.º

##### **Cessão da candidatura/ aquisição**

Constituem causas de cessação imediata da candidatura ou aquisição:

- a) Prestação por omissão, dolo ou inexactidão de falsas declarações;
- b) Apresentação de documentos falsos;
- c) Incumprimento dos deveres elencados no presente Regulamento.

#### CAPÍTULO V

##### **Disposições específicas de edificação e ocupação**

#### Artigo 21.º

##### **Projetos e Construção**

1 – As construções previstas para cada lote devem ser iniciadas dentro de um prazo de 3 (três) anos, a contar da data da formalização da escritura de compra e venda.

2 – Os adquirentes devem apresentar os projetos das edificações a construir na Câmara Municipal de Gavião, nos termos da legislação em vigor, com a devida antecedência e dentro do prazo estabelecido no número anterior.

3 – Não serão aceites prorrogações ao prazo definido no n.º 1, pelo que quaisquer alterações que se impuserem devem ocorrer antes de terminado o prazo para o início das obras.

4 – As construções previstas para cada lote devem ser terminadas dentro de um prazo de 3 (três) anos, sem possibilidade de prorrogação, a contar após se esgotar o prazo no n.º 1 ou após validação da entrega dos elementos previstos nos procedimentos do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, na sua atual redação, no caso de a construção se iniciar antes de esgotado o prazo do n.º 1.

5 – Compete ao Serviço de Fiscalização da Câmara Municipal de Gavião a verificação e controlo dos prazos definidos no presente artigo.

6 – Os prazos elencados no n.º 1 e 4 do presente artigo devem ser objeto de registo na Conservatória do Registo Predial no ato da escritura de compra e venda.

7 – Os projetos devem ser elaborados por técnicos legalmente habilitados e de acordo com as normas e regulamentos em vigor.

#### Artigo 22.º

##### **Áreas máximas de implantação e respetivos limites**

1 – A área máxima de implantação e de construção de cada lote encontra-se identificada no quadro constante no Anexo III, ao presente Regulamento.

2 – Os limites estabelecidos de acordo com o número anterior constituem polígonos, cujas faces têm os afastamentos principais, laterais e posteriores aos limites dos lotes definidos no Anexo II, ao presente Regulamento.

3 – O polígono de implantação definido é a linha poligonal fechada que delimita uma área do solo no interior da qual é possível edificar. A área deste polígono é superior à área de implantação, não podendo, portanto, ser ocupado com construção na sua totalidade, mas apenas na área máxima de implantação definida para cada lote.

4 – A fachada anterior dos projetos de arquitetura deverá cumprir este alinhamento em pelo menos 50 % (cinquenta por cento), num dos pisos da construção.

5 – Podem ser construídos telheiros ou palas até 1,50 m (um metro e meio) a contar da fachada anterior.

#### Artigo 23.º

##### **Áreas máximas de construção**

1 – A área máxima de construção de cada lote encontra-se identificada e caracterizada no quadro constante no Anexo III, ao presente Regulamento.

2 – Não entram na definição da área máxima de construção as caves, pelo que devem ser utilizadas unicamente como anexos e/ou estacionamento.

#### Artigo 24.º

##### **Utilização e vedação dos logradouros**

1 – Nos logradouros é apenas permitida:

a) A construção de 1 (um) anexo, cuja área não poderá exceder o previsto no Anexo II, ao presente Regulamento.

b) A pavimentação e/ou ajardinamento com o respetivo mobiliário, nomeadamente, pérgolas, bancos, mesas;

c) A construção de uma piscina com a dimensão máxima de 40 m<sup>2</sup> (quarenta metros quadrados).

2 – As vedações confinantes com a via pública não podem exceder a altura máxima de 1,20 m (um metro e vinte), podendo as restantes vedações serem executadas até 1,80 m (um metro e oitenta).

3 – Nos lotes n.º 1, 11, 18, 28, 29 e 39 a altura máxima de 1,20 (um metro e vinte) deve ser cumprida numa das frentes de rua adjacentes.

#### Artigo 25.º

##### **Pisos**

1 – O número máximo de pisos por lote é de 2 (dois).

2 – É permitida a construção de caves nos lotes 18 a 46.

3 – As cotas de soleira devem ser solicitadas à Divisão de Obras e Serviços Urbanos, da Câmara Municipal de Gavião.

4 – As cotas máximas do perfil tipo autorizado para as construções por lote são as constantes do esquema no Anexo IV, ao presente Regulamento.

## Artigo 26.º

### **Garagens e anexos**

1 – O núcleo de garagem ou anexos deve ser edificado a nível do piso térreo, ficando integrado na construção, com exceção dos lotes onde é permitida cave.

2 – As garagens e os anexos devem ser implantados no interior do polígono definido no Anexo I, ao presente Regulamento, sem prejuízo da legislação em vigor.

3 – Os anexos podem ainda ser destinados a garagem.

## Artigo 27.º

### **Acabamentos exteriores**

1 – Aconselha-se o revestimento da cobertura em telha cerâmica na cor natural, admitindo-se outros materiais de revestimento desde que a sua presença fique dissimulada através de platibanda ou outros elementos arquitetónicos de coroamento.

3 – Elementos de aproveitamento de energia solar ou captação de águas pluviais devem ficar perfeitamente integrados na proposta arquitetónica da construção.

## Artigo 28.º

### **Acessibilidade dos serviços de correio e leituras**

A distribuição domiciliária de correio e a leitura de serviços deve ser efetuada sem entrada nos lotes e cumpridos os seguintes requisitos:

a) As caixas de correio devem ser colocadas junto à porta de entrada no lote de forma acessível, conforme desenho de pormenor, constante no Anexo V ao presente Regulamento;

b) Os contadores de infraestruturas, como eletricidade, água, gás e telecomunicações, devem ser colocadas próximos entre si, sem prejuízo das normas de segurança.

## Artigo 29.º

### **Encargos**

1 – São da responsabilidade dos adquirentes todos os encargos relativos a ligações à rede pública de água, esgotos, gás, energia elétrica e telefónica.

2 – É da responsabilidade dos adquirentes a reposição do lancil, passeios, pavimentação e outros equipamentos ou infraestruturas que durante o período de construção sejam danificadas.

## CAPÍTULO VI

### **Disposições finais**

## Artigo 30.º

### **Proteção de dados**

1 – Relativamente aos documentos solicitados no presente Regulamento, no âmbito da proteção de dados, o Município de Gavião, enquanto entidade detentora dos mesmos, informa que de acordo com o disposto nos artigos 6.º e 13.º do Regulamento Geral de Proteção de Dados – UE 2016/679, de 27/4/2016 (RGPD), fará a sua recolha, conservação e tratamento no cumprimento do estipulado na

alínea c) e f), do n.º 1, do artigo 6.º do referido diploma, adotando as medidas técnicas e organizativas adequadas, para garantir a conformidade com o RGPD, tendo o tratamento de dados a finalidade de gestão contabilística, fiscal e administrativa.

2 – O Município de Gavião conserva os dados solicitados pelos prazos necessários e dá cumprimento a obrigações legais, comunicando-os, em parte ou na sua totalidade, a entidades públicas e ou privadas sempre que tal decorra de obrigação legal.

3 – O titular dos dados possui o direito de reclamação sobre o tratamento dos mesmos, junto da autoridade de controlo.

### Artigo 31.º

#### Dúvidas e omissões

1 – A interpretação das normas do presente Regulamento deve ocorrer com base na legislação disposta no artigo 1.º e demais legislação complementar e vigente.

2 – As situações não previstas no presente Regulamento, detetadas pela Comissão de Avaliação aquando da análise e seleção de candidaturas, são objeto de apreciação e decisão pela Câmara Municipal de Gavião.

3 – As dúvidas e omissões resultantes da aplicação do presente Regulamento são resolvidas casuisticamente pela Câmara Municipal de Gavião, de acordo com o estrito cumprimento dos normativos elencados no artigo 1.º

4 – Qualquer diferendo ou dúvida na falta de acordo entre as partes serão dirimidas pelo Tribunal Judicial da Comarca de Portalegre, Instância Local de Ponte de Sôr, com expressa renúncia a qualquer outro foro.

### Artigo 32.º

#### Disposições transitórias

1 – Com a entrada em vigor do presente Regulamento ficam revogadas todas as disposições constantes de Regulamento anterior, com as devidas exceções elencadas.

2 – Se, após a entrada em vigor do presente Regulamento, estiver a decorrer um procedimento em que a aquisição já foi concretizada, sem que ainda tenha sido entregue os devidos projetos, as especificações técnicas dos mesmos obedecem ao disposto no Capítulo V do presente Regulamento.

3 – Se, após a entrada em vigor do presente Regulamento, estiver a decorrer uma obra, a mesma deve ser regulada até ao final pelas normas constantes do Regulamento em vigor à data da entrega do projeto, no entanto, previamente à conclusão da obra deve ser apresentado o respetivo processo de alteração correspondente, ao abrigo do presente Regulamento.

4 – Sem prejuízo do disposto no número anterior, qualquer operação urbanística que fora realizada e que não se encontrava, por omissão no âmbito de aplicação do Regulamento em vigor à data da construção, designadamente, a construção de piscinas, muros e/ou anexos, deve ser agora legalmente regularizada.

5 – No âmbito da regularização do número anterior devem todos os proprietários ser notificados desse facto, sendo-lhes concedido o prazo de 6 (seis) meses para legalização da situação, a contar da data em que recebe a notificação.

6 – No caso de o prazo estipulado no número anterior não ser cumprido incorrem num processo de contraordenação e obrigatoriedade de reposição da legalidade urbanística.

Artigo 33.º

**Entrada em vigor**

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

ANEXOS

Anexo I: Planta

Anexo II: Planta cotada

Anexo III: Quadro de Áreas

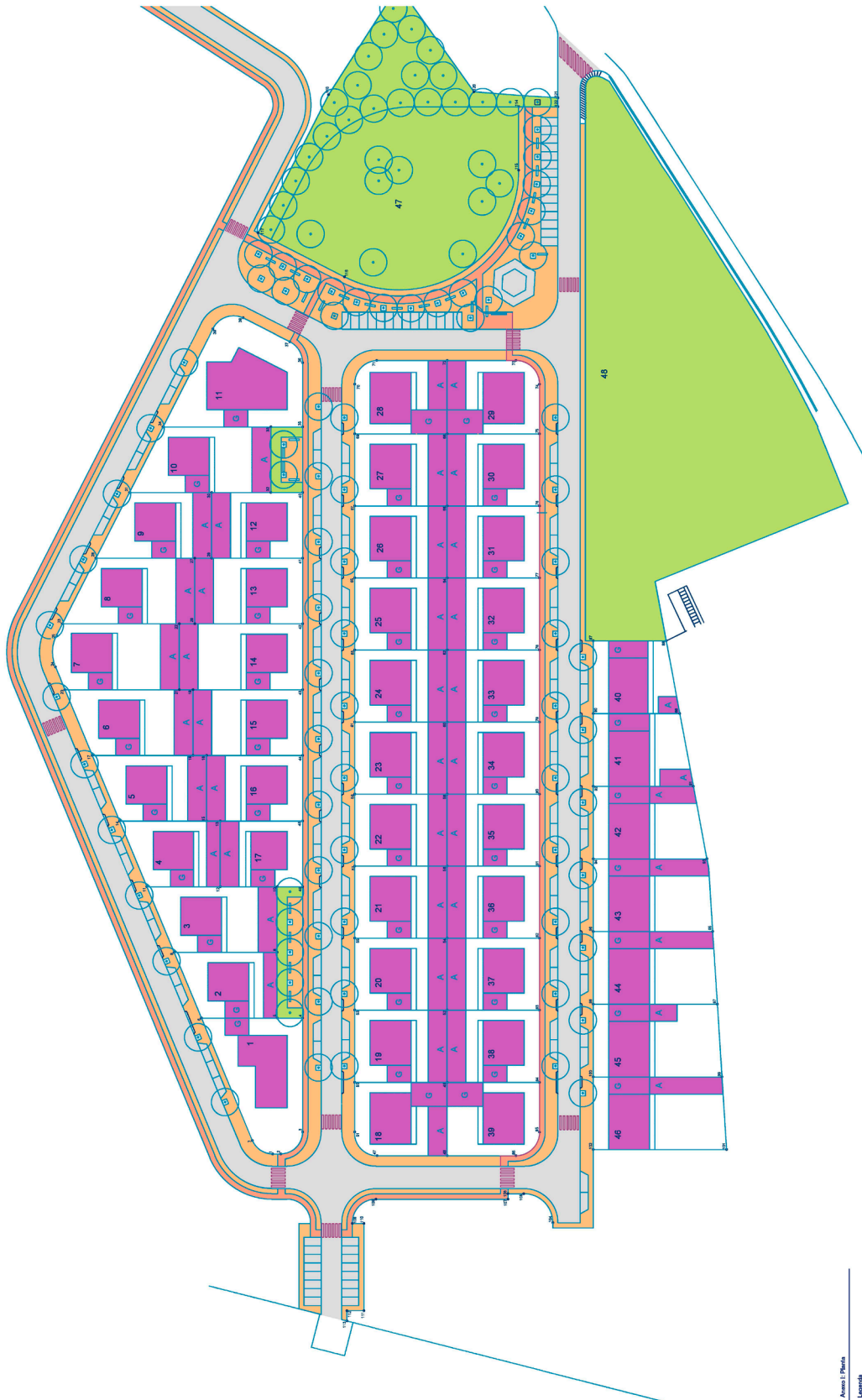
Anexo IV: Construções – Perfil Tipo

Anexo V: Desenho de pormenor de recetáculo para edifícios unifamiliares

24 de fevereiro de 2025. – O Presidente da Câmara Municipal de Gavião, José Fernando da Silva Pio.



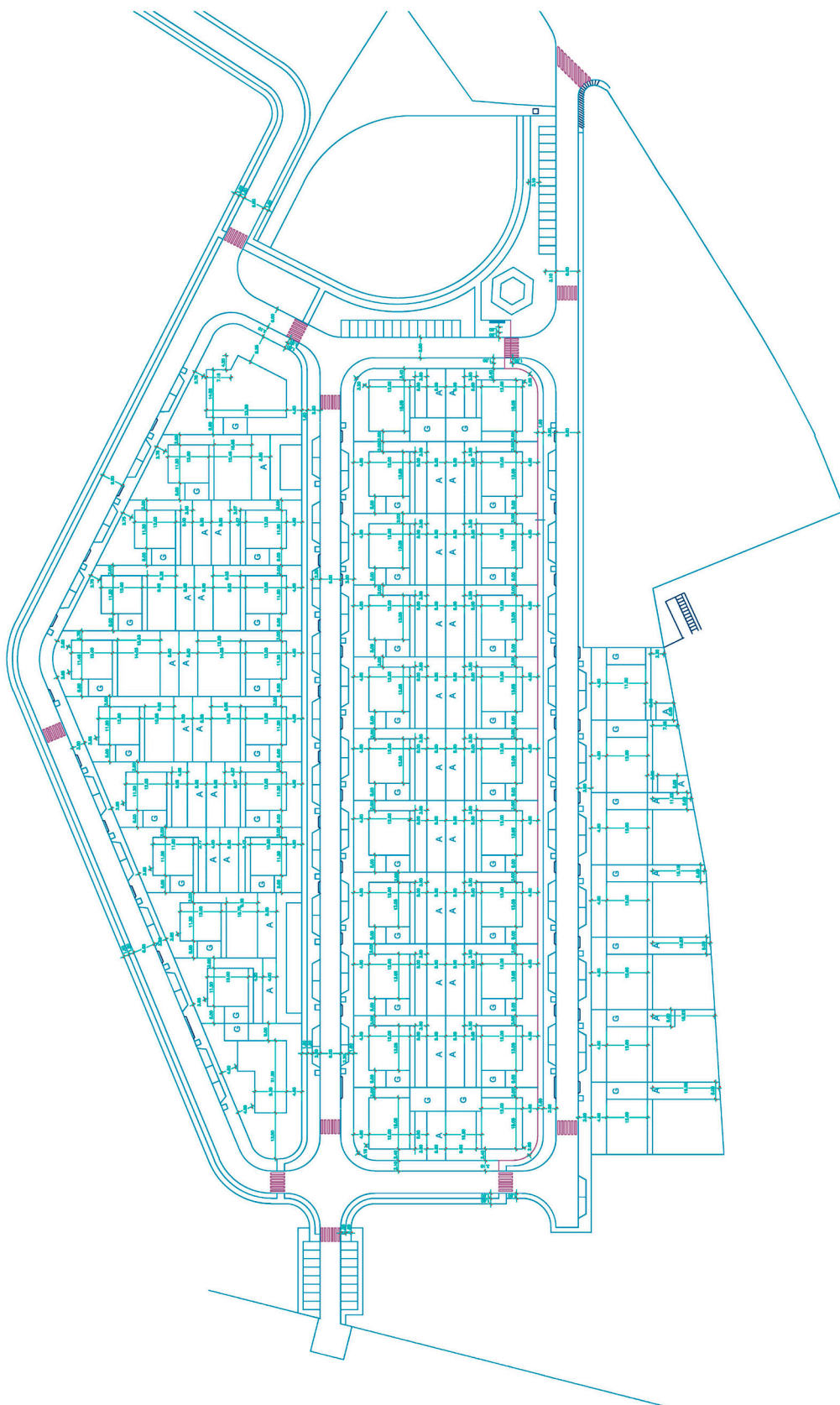
ANEXO I  
Planta



ANEXO I - Planta

Legenda	
	- Classe
	- Pavimento
	- Área de Contorno
	- Logradouro
	- Zona Verde e Equipamento
	- Arquitetónica

**ANEXO II**  
**Planta cotada**



Anexo II - Planta cotada

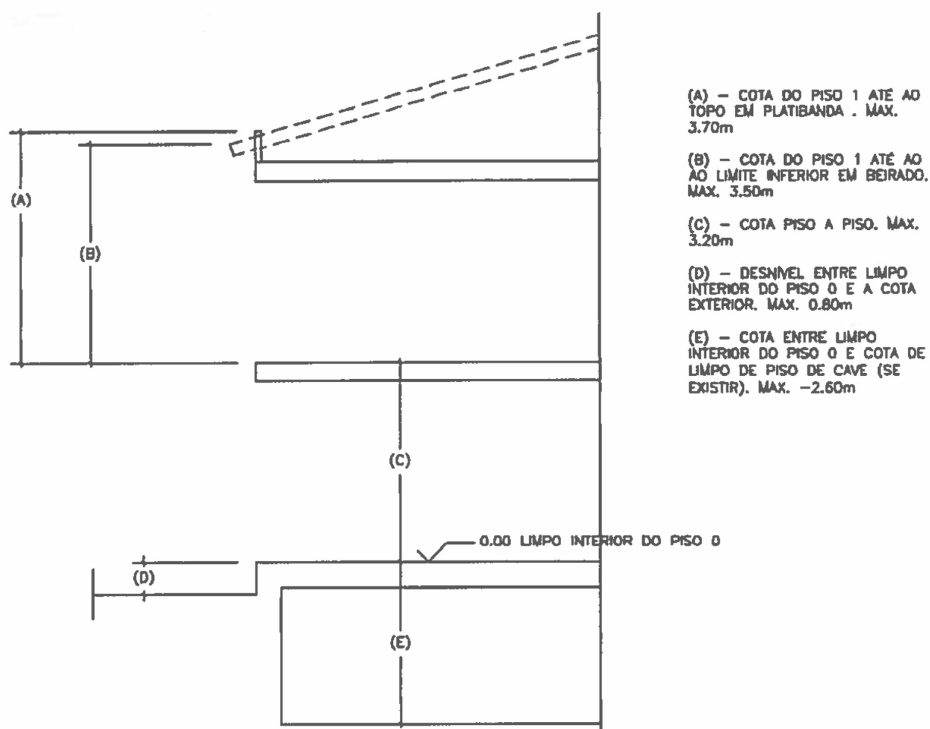
## ANEXO III

## Quadro de Áreas

Lotes	Área Lote	Área Implantação	Área de Construção	Pisos	Área de Garagem	Área de Anexos	Ocupação	Utilização	Fogos
1	833,81 m2	242,83 m2	485,66 m2	2	35,00 m2	76,75 m2	42,53 %	Habituação	1
2	500,40 m2	132,38 m2	264,76 m2	2	35,00 m2	76,75 m2	48,79 %	Habituação	1
3	653,53 m2	134,26 m2	268,52 m2	2	35,00 m2	105,54 m2	42,05 %	Habituação	1
4	488,26 m2	132,38 m2	264,76 m2	2	35,00 m2	76,75 m2	50,00 %	Habituação	1
5	564,83 m2	134,26 m2	268,52 m2	2	35,00 m2	105,54 m2	48,65 %	Habituação	1
6	641,39 m2	134,26 m2	268,52 m2	2	35,00 m2	105,54 m2	42,84 %	Habituação	1
7	686,11 m2	137,37 m2	274,74 m2	2	35,00 m2	105,54 m2	40,50 %	Habituação	1
8	648,36 m2	134,26 m2	268,52 m2	2	35,00 m2	105,54 m2	42,38 %	Habituação	1
9	555,56 m2	134,26 m2	268,52 m2	2	35,00 m2	105,54 m2	49,46 %	Habituação	1
10	698,99 m2	134,26 m2	268,52 m2	2	35,00 m2	105,54 m2	39,31 %	Habituação	1
11	961,05 m2	342,17 m2	684,34 m2	2	35,00 m2	0,00 m2	39,25 %	Habituação	1
12	509,80 m2	134,26 m2	268,52 m2	2	35,00 m2	105,54 m2	53,90 %	Habituação	1
13	604,98 m2	134,26 m2	268,52 m2	2	35,00 m2	105,54 m2	45,42 %	Habituação	1
14	691,62 m2	134,26 m2	268,52 m2	2	35,00 m2	105,54 m2	39,73 %	Habituação	1
15	615,06 m2	134,26 m2	268,52 m2	2	35,00 m2	105,54 m2	44,68 %	Habituação	1
16	538,49 m2	134,26 m2	268,52 m2	2	35,00 m2	105,54 m2	51,03 %	Habituação	1
17	461,93 m2	118,72 m2	237,44 m2	2	35,00 m2	105,54 m2	56,13 %	Habituação	1
18	569,92 m2	156,50 m2	313,00 m2	2	73,50 m2	115,73 m2	60,66 %	Habituação	1
19	568,14 m2	156,50 m2	313,00 m2	2	35,00 m2	115,73 m2	54,08 %	Habituação	1
20	568,14 m2	156,50 m2	313,00 m2	2	35,00 m2	115,73 m2	54,08 %	Habituação	1
21	568,14 m2	156,50 m2	313,00 m2	2	35,00 m2	115,73 m2	54,08 %	Habituação	1
22	568,14 m2	156,50 m2	313,00 m2	2	35,00 m2	115,73 m2	54,08 %	Habituação	1
23	568,14 m2	156,50 m2	313,00 m2	2	35,00 m2	115,73 m2	54,08 %	Habituação	1
24	568,14 m2	156,50 m2	313,00 m2	2	35,00 m2	115,73 m2	54,08 %	Habituação	1
25	568,14 m2	156,50 m2	313,00 m2	2	35,00 m2	115,73 m2	54,08 %	Habituação	1
26	568,14 m2	156,50 m2	313,00 m2	2	35,00 m2	115,73 m2	54,08 %	Habituação	1
27	568,14 m2	156,50 m2	313,00 m2	2	35,00 m2	115,73 m2	54,08 %	Habituação	1
28	569,25 m2	180,50 m2	361,00 m2	2	73,50 m2	79,43 m2	58,57 %	Habituação	1
29	568,72 m2	180,50 m2	361,00 m2	2	73,50 m2	79,43 m2	58,63 %	Habituação	1
30	568,14 m2	156,50 m2	313,00 m2	2	35,00 m2	115,73 m2	54,08 %	Habituação	1
31	568,14 m2	156,50 m2	313,00 m2	2	35,00 m2	115,73 m2	54,08 %	Habituação	1
32	568,14 m2	156,50 m2	313,00 m2	2	35,00 m2	115,73 m2	54,08 %	Habituação	1
33	568,14 m2	156,50 m2	313,00 m2	2	35,00 m2	115,73 m2	54,08 %	Habituação	1
34	568,14 m2	156,50 m2	313,00 m2	2	35,00 m2	115,73 m2	54,08 %	Habituação	1
35	568,14 m2	156,50 m2	313,00 m2	2	35,00 m2	115,73 m2	54,08 %	Habituação	1
36	568,14 m2	156,50 m2	313,00 m2	2	35,00 m2	115,73 m2	54,08 %	Habituação	1
37	568,14 m2	156,50 m2	313,00 m2	2	35,00 m2	115,73 m2	54,08 %	Habituação	1
38	568,14 m2	156,50 m2	313,00 m2	2	35,00 m2	115,73 m2	54,08 %	Habituação	1
39	568,85 m2	194,68 m2	389,36 m2	2	73,50 m2	0,00 m2	47,14 %	Habituação	1
40	493,95 m2	186,53 m2	373,06 m2	2	60,00 m2	28,94 m2	55,77 %	Habituação	1
41	578,06 m2	194,68 m2	389,36 m2	2	60,00 m2	46,26 m2	52,06 %	Habituação	1
42	662,18 m2	194,68 m2	389,36 m2	2	60,00 m2	65,93 m2	48,42 %	Habituação	1
43	725,24 m2	194,68 m2	389,36 m2	2	60,00 m2	85,42 m2	46,90 %	Habituação	1
44	754,46 m2	194,68 m2	389,36 m2	2	60,00 m2	92,65 m2	46,04 %	Habituação	1
45	783,23 m2	194,68 m2	389,36 m2	2	60,00 m2	40,00 m2	37,62 %	Habituação	1
46	811,99 m2	194,68 m2	389,36 m2	2	60,00 m2	106,21 m2	44,44 %	Habituação	1
47	2533,85 m2	0,00 m2	0,00 m2	0	0,00 m2	0,00 m2	0,00 %	Equipamento	0
48	4177,75 m2	0,00 m2	0,00 m2	0	0,00 m2	0,00 m2	0,00 %	Equipamento	0
49	7053,84 m2	0,00 m2	0,00 m2	0	0,00 m2	0,00 m2	0,00 %	Equipamento	0
<b>Totais</b>	<b>41 731,90 m2</b>	<b>7466,50 m2</b>	<b>14933,00 m2</b>		<b>1939,00 m2</b>	<b>4425,41 m2</b>			<b>46</b>

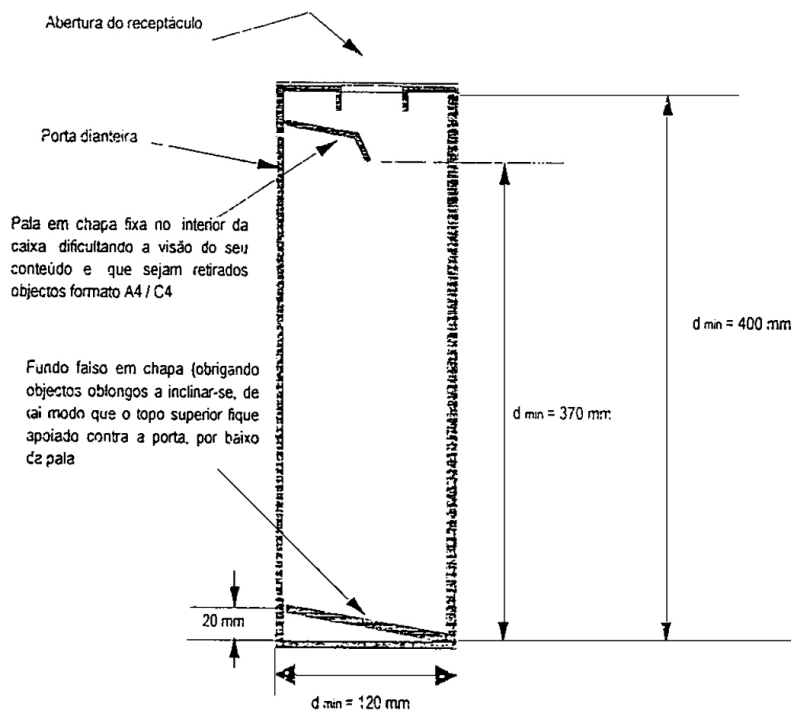
ANEXO IV

Construções – Perfil tipo



ANEXO V

Desenho de pormenor de recetáculo para edifícios unifamiliares



318794912