

MUNICÍPIO DA COVILHÃ

REGULAMENTO MUNICIPAL DE URBANIZAÇÃO E EDIFICAÇÃO

ÍNDICE

PREÂMBULO

TOMO I. LICENCIAMENTO DAS OPERAÇÕES URBANÍSTICAS PARTICULARES

CAPÍTULO I DISPOSIÇÕES GERAIS

ARTIGO 1º LEIS HABILITANTES

ARTIGO 2º OBJECTO E ÂMBITO DE APLICAÇÃO

ARTIGO 3º DEFINIÇÕES

CAPÍTULO II TÉCNICOS

ARTIGO 4º SUBSCRIÇÃO DE PROJECTOS E DIRECÇÃO TÉCNICA DE OBRAS

ARTIGO 5º TERMOS DE RESPONSABILIDADE

ARTIGO 6º COMPETÊNCIAS E OBRIGAÇÕES DOS TÉCNICOS AUTORES DOS PROJECTOS DE OBRA, DIRECTORES TÉCNICOS E DE FISCALIZAÇÃO DE OBRA

ARTIGO 7º RESPONSABILIDADES E SANCIONAMENTO

CAPÍTULO III INSTRUÇÃO E TRAMITAÇÃO PROCESSUAL

SECÇÃO I DISPOSIÇÕES GERAIS

ARTIGO 8º EXTRACTOS DE PLANTAS

ARTIGO 9º INSTRUÇÃO DO PEDIDO

ARTIGO 10º INSTRUÇÃO DE PROCESSOS DE OBRAS EM EDIFÍCIOS SITUADOS DENTRO DA ZONA DE PROTECÇÃO DEFINIDA PARA IMÓVEIS CLASSIFICADOS, OU EM VIAS DE CLASSIFICAÇÃO, E PARA O PATRIMÓNIO ARQUEOLÓGICO

ARTIGO 11º DESENHOS DE ALTERAÇÃO

ARTIGO 12º DEVOLUÇÃO DE DOCUMENTOS

ARTIGO 13º ESTIMATIVA ORÇAMENTAL

SECÇÃO II PROCEDIMENTOS E SITUAÇÕES ESPECIAIS

ARTIGO 14º OBRAS DE ESCASSA RELEVÂNCIA URBANÍSTICA ISENÇÃO DE LICENÇA E DE COMUNICAÇÃO PRÉVIA

ARTIGO 15º PROJECTO DE EXECUÇÃO

ARTIGO 16º TELAS FINAIS

ARTIGO 17º DESTAQUE DE PARCELA

ARTIGO 18º OBRAS DE DEMOLIÇÃO, ESCAVAÇÃO E CONTENÇÃO PERIFÉRICA

ARTIGO 19º REMODELAÇÃO DE TERRENOS

ARTIGO 20º DESCOBERTA DE ELEMENTOS DE INTERESSE ARQUEOLÓGICO OU ARQUITECTÓNICO

ARTIGO 21º ISENÇÃO DE APRESENTAÇÃO DE PROJECTO DE GÁS

ARTIGO 22º PROPRIEDADE HORIZONTAL

ARTIGO 23º AUTORIZAÇÃO DE UTILIZAÇÃO

ARTIGO 24º PRAZO DE REQUERIMENTO DE AUTORIZAÇÃO DE UTILIZAÇÃO

ARTIGO 25º DEPÓSITO DA FICHA TÉCNICA DA HABITAÇÃO

ARTIGO 26º LEGALIZAÇÃO DE OBRAS EXECUTADAS SEM LICENÇA OU COMUNICAÇÃO PRÉVIA

ARTIGO 27º DOS EDIFÍCIOS CONSTRUÍDOS EM DATA ANTERIOR A 7 DE AGOSTO DE 1951

CAPÍTULO IV EDIFICAÇÃO E URBANIZAÇÃO

SECÇÃO I DA URBANIZAÇÃO

ARTIGO 28º **OPERAÇÃO URBANÍSTICA COM IMPACTE URBANÍSTICO RELEVANTE**

ARTIGO 29º **EDIFÍCIO GERADOR DE IMPACTE SEMELHANTE A LOTEAMENTO**

ARTIGO 30º **CONSULTA PÚBLICA**

ARTIGO 31º **PROCEDIMENTO DA CONSULTA PÚBLICA**

ARTIGO 32º **ALTERAÇÕES À OPERAÇÃO DE LOTEAMENTO OBJECTO DE LICENÇA**

ARTIGO 33º **ALTERAÇÕES À OPERAÇÃO DE LOTEAMENTO OBJECTO DE COMUNICAÇÃO PRÉVIA**

ARTIGO 34º **CEDÊNCIAS AO DOMÍNIO PÚBLICO**

ARTIGO 35º **DIMENSIONAMENTO DAS ÁREAS DE CEDÊNCIA AO DOMÍNIO PÚBLICO**

ARTIGO 36º **COMPENSAÇÃO EM NUMERÁRIO OU EM ESPÉCIE**

ARTIGO 37º **EXECUÇÃO E MANUTENÇÃO**

ARTIGO 38º **CONTRATOS DE URBANIZAÇÃO**

ARTIGO 39º **INÍCIO DOS TRABALHOS DE EXECUÇÃO DAS OBRAS DE URBANIZAÇÃO**

ARTIGO 40º **INÍCIO DAS OBRAS DE EDIFICAÇÃO EM LOTEAMENTO**

ARTIGO 41º **DELIMITAÇÃO DOS LOTES**

SECÇÃO II DA EDIFICAÇÃO

ARTIGO 42º **COMPATIBILIDADE DE USOS E ACTIVIDADES**

ARTIGO 43º **ACESSOS A PARTIR DA VIA PÚBLICA**

ARTIGO 44º **CONSTRUÇÃO DE SERVIENTIAS**

ARTIGO 45º **ALINHAMENTOS E ALARGAMENTOS**

ARTIGO 46º **CÉRCEAS, OCUPAÇÃO E PROFUNDIDADE DAS CONSTRUÇÕES**

ARTIGO 47º **ANEXOS, TELHEIROS E EDIFICAÇÕES LIGEIRAS**

ARTIGO 48º **SALIÊNCIAS DE CONSTRUÇÕES À FACE DE ARRUAMENTOS**

ARTIGO 49º **MARQUISES**

ARTIGO 50º **MUROS DE VEDAÇÃO E DE SUPORTE DE TERRAS**

ARTIGO 51º **ACABAMENTOS EXTERIORES DAS EDIFICAÇÕES**

ARTIGO 52º **PUBLICIDADE**

ARTIGO 53º **OCUPAÇÃO DO ESPAÇO PÚBLICO**

ARTIGO 54º **ESPAÇOS COMUNS DOS EDIFÍCIOS E ESPAÇOS DESTINADOS AO CONDOMÍNIO**

ARTIGO 55º **CONSERVAÇÃO E MANUTENÇÃO**

SECÇÃO III DO ESTACIONAMENTO

ARTIGO 56º **ESTACIONAMENTO AUTOMÓVEL EM GERAL**

ARTIGO 57º **ESTACIONAMENTO AUTOMÓVEL EM EDIFÍCIOS**

ARTIGO 58º **ESTUDOS DE TRÁFEGO**

SECÇÃO IV ELEMENTOS ACESSÓRIOS DAS CONSTRUÇÕES

ARTIGO 59º **EQUIPAMENTOS DE VENTILAÇÃO, CLIMATIZAÇÃO E OUTROS**

ARTIGO 60º **EQUIPAMENTOS DE AR CONDICIONADO**

ARTIGO 61º **SAÍDA DE FUMOS E EXAUSTORES**

ARTIGO 62º **ANTENAS, PÁRA-RAIOS E DISPOSITIVOS SIMILARES**

ARTIGO 63º **ANTENAS EMISSORAS DE RADIAÇÃO ELECTROMAGNÉTICA**

ARTIGO 64º **ESTENDAIS**

TOMO II. EXECUÇÃO E CONTROLO DAS OPERAÇÕES URBANÍSTICAS PARTICULARES

CAPÍTULO V EXECUÇÃO

ARTIGO 65º **INÍCIO DOS TRABALHOS**

ARTIGO 66º **AVISOS**

ARTIGO 67º **PRAZOS DE EXECUÇÃO**

ARTIGO 68º **EXECUÇÃO POR FASES**

ARTIGO 69º **LIMPEZA DA ÁREA E REPARAÇÃO DE ESTRAGOS**

ARTIGO 70º **CAUÇÕES**

CAPÍTULO VI OCUPAÇÃO DA VIA PÚBLICA E DANOS EM INFRA-ESTRUTURAS PÚBLICAS

ARTIGO 71º **CONDIÇÕES GERAIS NA EXECUÇÃO DAS OBRAS COM OCUPAÇÃO DA VIA PÚBLICA**

ARTIGO 72º **RECUSA DE PEDIDO DE OCUPAÇÃO DA VIA PÚBLICA**

ARTIGO 73º **PRAZO PARA OCUPAÇÃO DA VIA PÚBLICA**

ARTIGO 74º **TAPUMES**

ARTIGO 75º **AMASSADOUROS E DEPÓSITOS DE MATERIAIS**

ARTIGO 76º **PROTECÇÃO DE MOBILIÁRIO URBANO (ÁRVORES, CANDEEIROS, ETC.)**

ARTIGO 77º **RESÍDUOS DE CONSTRUÇÃO E DEMOLIÇÃO**

ARTIGO 78º **ELEVAÇÃO DE MATERIAIS**

ARTIGO 79º **ANDAIMES**

ARTIGO 80º **CASOS ESPECIAIS**

ARTIGO 81º **REPARAÇÃO DE ESTRAGOS EM INFRA-ESTRUTURAS PÚBLICAS**

ARTIGO 82º **ARMÁRIOS, QUADROS TÉCNICOS E POSTOS DE TRANSFORMAÇÃO**

CAPÍTULO VII PENALIDADES E SANÇÕES

SECÇÃO I CONTRA-ORDENAÇÕES

ARTIGO 83º **CONTRA-ORDENAÇÕES**

ARTIGO 84º **INCUMPRIMENTO DE INTIMAÇÃO**

ARTIGO 85º **SUPRESSÃO DE ÁRVORES**

ARTIGO 86º **EMPRESAS**

SECÇÃO II TÉCNICOS RESPONSÁVEIS POR PROJECTO OU EXECUÇÃO DA OBRA

ARTIGO 87º **PENALIDADE**

ARTIGO 88º **AUTOR DO PROJECTO, DIRECTOR TÉCNICO OU DE FISCALIZAÇÃO DE OBRA**

ARTIGO 89º **COIMA E ADVERTÊNCIA REGISTRADA**

ARTIGO 90º **COIMA E SUSPENSÃO DE ACTIVIDADE**

ARTIGO 91º **REGIME GERAL**

CAPÍTULO VIII DISPOSIÇÕES FINAIS

ARTIGO 92º **DÚVIDAS E OMISSÕES**

ARTIGO 93º **NORMA REVOGATÓRIA**

ARTIGO 94º **ENTRADA EM VIGOR**

ANEXOS

ANEXO 1

TERMO DE RESPONSABILIDADE DO AUTOR DO PROJECTO DE ARQUITECTURA DE... (A)

TERMO DE RESPONSABILIDADE DO COORDENADOR DOS PROJECTOS DE... (A)

TERMO DE RESPONSABILIDADE DO AUTOR DO PROJECTO DE ... (A)

TERMO DE RESPONSABILIDADE DO DIRECTOR TÉCNICO DE OBRA / DIRECTOR DE FISCALIZAÇÃO DA OBRA DE ... (A)

TERMO DE RESPONSABILIDADE DO DIRECTOR TÉCNICO DE OBRA / DIRECTOR DE FISCALIZAÇÃO DA OBRA DE ... (A)

(OBRA CONCLUÍDA)

ANEXO 2

ANEXO 3

MATERIAIS DE REVESTIMENTO EXTERIOR

ANEXO 4

CALENDARIZAÇÃO DA EXECUÇÃO DA OBRA

ANEXO 5

ESTIMATIVA ORÇAMENTAL

ANEXO 6

QUADRO SINÓPTICO DE OPERAÇÃO DE LOTEAMENTO

ANEXO 7

ESTIMATIVA ORÇAMENTAL DAS OBRAS DE URBANIZAÇÃO

ANEXO 8

CALENDARIZAÇÃO DA EXECUÇÃO DAS OBRAS DE URBANIZAÇÃO

ANEXO 9

MINUTA DO CONTRATO DE OBRAS DE URBANIZAÇÃO

REGULAMENTO MUNICIPAL DE URBANIZAÇÃO E EDIFICAÇÃO

Preâmbulo

O novo Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação (adiante designado por RJUE), estabelecido pelo Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de Dezembro, na redacção dada pelo Decreto-Lei n.º 26/2010, de 30 de Março, prevê no artigo 3.º que os Municípios aprovem regulamentos municipais de urbanização e de edificação.

O presente projecto de Regulamento visa estabelecer e definir as normas necessárias à plena aplicação do RJUE na área do concelho da Covilhã, nomeadamente os princípios aplicáveis à urbanização e à edificação e ainda as matérias e respectivas regras que este diploma expressamente remete para previsão em Regulamento deste tipo.

Tendo presente a experiência entretanto adquirida com a aplicação das anteriores versões do RJUE, elabora-se o presente projecto de regulamento tendo como objectivos:

- Regular matérias inerentes ao RJUE, tendo em vista contribuir para uma ocupação e fruição ordenada e qualificada do território municipal, em complemento e conjugac o com as demais regulamentac es municipais existentes;
- Sistematizar um conjunto de procedimentos técnicos e administrativos relativos às opera es urbanísticas a desenvolver pelos particulares, procurando uma melhor e mais célere presta o de serviços ao município;
- Definir as condicionantes formais e funcionais a considerar nos projectos que visem interven es de carácter urbanístico e arquitectónico, cujo conteúdo não   detalhado no âmbito do Plano Director Municipal da Covilhã em vigor;
- Promover a abordagem   concep o sustentável de espaços exteriores e edifícios através da integra o de princípios da utiliza o passiva da energia solar, ventila o e ilumina o natural, que visem o conforto térmico, luminoso, minimizem o recurso a sistemas que dependam do consumo de energia de índole comercial e o impacto sobre o ambiente. Esta abordagem deverá assentar num equilíbrio entre os benefícios econ micos, ambientais e sociais que as opera es urbanísticas devem apresentar, constituindo um exemplo claro de elevado nível arquitectónico, de integra o no espaço urbano ou rural e de garantia de funcionalidade para as quais foram concebidas.

TOMO I.
Licenciamento das Operações Urbanísticas Particulares

CAPÍTULO I

Disposições gerais

Artigo 1º

Leis habilitantes

1. Este Regulamento visa preceituar o Decreto-Lei nº 555/99, de 16 de Dezembro, na redacção dada pelo Decreto-Lei n.º 26/2010, de 30 de Março e nomeadamente os seus princípios que expressamente remetem para Regulamento Municipal.
2. O presente Regulamento tem como legislação habilitante os diplomas que se enunciam: Constituição da República; Código do Procedimento Administrativo; Regime Jurídico de Urbanização e Edificação (RJUE, Decreto-Lei nº 555/99, de 16 de Dezembro, republicado pelo Decreto-Lei n.º 26/2010, de 30 de Março); Regulamento Geral das Edificações Urbanas (RGEU, aprovado pelo Decreto-Lei nº 38 382, de 7 de Agosto de 1951, e alterado pelo Decreto nº 38 888, de 29 de Agosto de 1952, pelo Decreto-Lei nº 44258, de 31 de Março de 1962, pelo Decreto-Lei nº 45 027, de 13 de Maio de 1963, pelo Decreto-Lei nº 650/75, de 18 de Novembro, pelo Decreto-Lei nº 43/82, de 8 de Fevereiro, pelo Decreto-Lei nº 463/85, de 4 de Novembro, pelo Decreto-Lei nº 172-H/86, de 30 de Junho, pelo Decreto-Lei nº 65/90, de 21 de Fevereiro, pelo Decreto-Lei nº 61/93, de 3 de Março, pelo Decreto-Lei nº 555/99, de 16 de Dezembro, pelo Decreto-Lei nº 290/2007, de 17 de Agosto e pelo Decreto-Lei nº 50/2008, de 19 de Março); Lei nº 169/99, de 18 de Setembro, republicada pela Lei nº 5 – A/2002, de 11 de Janeiro; Decreto-Lei nº 433/82, de 27 de Dezembro, com as alterações introduzidas pelo Decreto-Lei nº 244/95, de 14 de Setembro; Lei nº 31/2009, de 03 de Julho e Portaria nº 1379/2009, de 30 de Outubro; e demais legislação específica aplicável e em vigor.
3. O presente Regulamento Municipal foi elaborado e aprovado pela Câmara Municipal da Covilhã e pela Assembleia Municipal, ao abrigo, respectivamente, do disposto na alínea a), do nº 7 do artigo 64º e na alínea a), do nº 2 do artigo 53.º, ambos da Lei nº 169/99, de 18 de Setembro, republicada pela Lei nº 5 – A/2002, de 11 de Janeiro.

Artigo 2º

Objecto e âmbito de aplicação

1. O presente regulamento tem por objecto a fixação supletiva de regras relativas à urbanização e à edificação visando assegurar a qualidade urbanística e ambiental, a preservação dos valores culturais, a sustentabilidade, a salubridade e a segurança, a qualidade do espaço público e a promoção do desenho urbano e da arquitectura.
2. O presente regulamento aplica-se à totalidade do território do concelho da Covilhã, sem prejuízo da demais legislação em vigor nesta matéria e do disposto nos planos municipais de ordenamento do território em vigor.

Artigo 3º

Definições

1. Para efeitos de aplicação do presente Regulamento, para além dos seguintes conceitos urbanísticos nele plasmados aplicam-se as definições constantes do artigo 2º do RJUE, dos Planos Municipais de Ordenamento do Território eficazes, e da restante legislação específica aplicável:
 - a) Anexo – edificação referenciada a um edifício principal, com uma função complementar e com uma entrada autónoma pelo logradouro ou pelo espaço público, que não possui título autónomo de propriedade nem constitui uma unidade funcional, implantado contíguo, ou não, ao edifício principal, delimitado por paredes em todo o seu perímetro;
 - b) Balanço – a medida do avanço de qualquer saliência de elemento estrutural ou construtivo, tomada para

- além dos planos da fachada;
- c) Cave – piso(s) de um edifício situado(s) abaixo da cota da soleira, enterrado ou semi-enterrado;
 - d) Corpo balançado – elemento construtivo saliente e em balanço relativamente às fachadas de um edifício;
 - e) Cota altimétrica – indicação numérica definida a partir das coordenadas do Instituto Geográfico Português (IGP) no sistema Elipsóide de HAYFORD, Projecção de GAUSS – DATUM Planimétrico 73 (HAYFORD / GAUSS – DATUM 73), com a altimetria referenciada ao Datum Altimétrico de Cascais (marégrafo de Cascais);
 - f) Cota de soleira – é a cota altimétrica da entrada principal do edifício;
 - g) Edificações ligeiras – elemento estrutural de um só piso, sem cobertura ou com coberto provisório não rígido, com, ou sem, pavimento impermeabilizado, destinado a servir de apoio a uma edificação principal, genericamente designado por pérgula, latada ou similar;
 - h) Plano – a referência genérica aos instrumentos de ordenamento do território e regulamentos urbanísticos plenamente eficazes;
 - i) Rés-do-chão – pavimento de um edifício que apresenta em relação à via pública, ou à cota natural do terreno confinante com a via pública, uma diferença altimétrica até 1,20 metros, medida no ponto médio da frente principal do edifício;
 - j) Unidade funcional ou de utilização – cada um dos espaços autónomos de um edifício, ou o conjunto de edifícios associados a uma determinada utilização;
 - k) Utilização, uso, destino – funções ou actividades específicas e autónomas que se desenvolvem num edifício, em cada um dos espaços autónomos de um edifício ou em fracção autónoma deste;
 - l) Zona urbana consolidada – para efeitos do disposto na alínea f) do nº1 do artigo 6º do RJUE, consideram-se zonas urbanas consolidadas as áreas classificadas no PDM como Espaço Urbano ou Urbanizável, onde predominantemente não existem espaços não ocupados por construções, ao longo da via pública, onde as edificações existentes, no seu conjunto, traduzem um modelo urbano que se consolidou ao longo do tempo;
 - m) Telheiro ou alpendre – elemento estrutural delimitado por paredes no máximo em um dos seus lados, formado por cobertura apoiada em pilares, associado, ou não, a um edifício principal, com, ou sem, pavimento impermeabilizado.
2. Todo o restante vocabulário urbanístico constante no presente regulamento tem o significado que lhe é atribuído no artigo 2º do RJUE, na restante legislação aplicável e ainda na publicação da DGOTDU intitulada Vocabulário do Ordenamento do Território, na versão publicada à data da entrada em vigor do presente regulamento municipal.

CAPÍTULO II

Técnicos

Artigo 4º

Subscrição de projectos e direcção técnica de obras

Nenhum técnico pode assinar ou coordenar projectos técnicos, ser responsável pela direcção técnica de uma obra, e/ou fiscalizar obras na área deste concelho sem que se encontre inscrito em ordem ou associação pública profissional e comprove a validade da respectiva inscrição.

Artigo 5º

Termos de responsabilidade

1. Sempre que se verifique, dentro dos prazos fixados para a apreciação do projecto de arquitectura e respectivas especialidades e durante os prazos fixados para as obras, mudança do técnico responsável pelo projecto de arquitectura ou do técnico responsável pela direcção técnica e fiscalização da obra, deverá o novo técnico apresentar termo de responsabilidade, no cumprimento das condições estipuladas no presente Regulamento.
2. Em caso de mudança do técnico responsável pelo projecto de arquitectura, o termo de responsabilidade a apresentar deve ser acompanhado por um exemplar do projecto subscrito pelo novo técnico.

3. A arbitragem dos litígios relativos à protecção dos direitos intelectuais dos técnicos habilitados a subscrever projectos e respectivos direitos de autoria, deverá ser efectuada em sede judicial, não competindo à Câmara Municipal averiguar ou arbitrar o eventual conflito.
4. Os termos de responsabilidade devem respeitar a redacção apresentada na Portaria correspondente do RJUE, devendo os termos de responsabilidade do autor do projecto de arquitectura e do coordenador do projecto verificar a redacção complementar constante no Anexo 1 ao presente Regulamento.

Artigo 6º

Competências e obrigações dos técnicos autores dos projectos de obra, directores técnicos e de fiscalização de obra

1. Sem prejuízo de qualquer outra competência ou obrigação definida na lei, os técnicos responsáveis pela autoria de projectos de obra, deverão:
 - a) As atribuições dos técnicos autores e responsáveis pelos projectos incidem sobre o conteúdo funcional da profissão exercida, e terão a ver com a prática dos actos próprios dessa profissão, regulamentada em legislação específica e nos termos definidos pela ordem ou associação pública profissional respeitante;
 - b) Cumprir e promover o cumprimento da legislação em vigor aplicável aos projectos e o previsto neste regulamento, apresentando os processos devidamente instruídos e sem erros ou omissões, justificando e demonstrando, com base na legislação aplicável, eventuais incumprimentos do projecto;
 - c) Tratar de todos os assuntos técnicos que se relacionem com a elaboração dos projectos e direcção de obra junto dos serviços competentes, não podendo ser atendidas quaisquer informações, petições ou reclamações de carácter meramente técnico a não ser por seu intermédio.
2. Sem prejuízo de qualquer outra competência ou obrigação definida na lei, os técnicos responsáveis pela direcção técnica e fiscalização de obra, deverão:
 - a) Cumprir e fazer cumprir, nas obras sob a sua direcção e responsabilidade, todos os preceitos do presente Regulamento e demais legislação, regulamentação específica e urbanística em vigor e ainda todas as indicações e intimações feitas pela Câmara Municipal e ou pela fiscalização municipal;
 - b) Cumprir ou fazer cumprir nas obras sob a sua direcção e fiscalização, e responsabilidade todos os projectos aprovados, normas de execução e da construção e demais disposições legais aplicáveis, bem como todas as intimações feitas pelos serviços competentes;
 - c) Dirigir técnica e efectivamente as obras da sua responsabilidade, registando as suas visitas no livro de obra, que deverá estar no local da obra;
 - d) Dirigir as obras, de forma a que estas sejam executadas de acordo com o projecto aprovado, visitando-as pelo menos uma vez por mês, registando no livro de obra o andamento das mesmas, as visitas, as intimações e ordens transmitidas pela fiscalização municipal e todos os desvios de obra em relação ao projecto aprovado;
 - e) Comunicar à Câmara Municipal, por escrito, qualquer infracção aos regulamentos e legislação vigentes, antes de requerido o alvará de utilização, tendo em vista a segurança e a salubridade;
 - f) Comparecer nos serviços municipais, dentro do prazo que lhe for fixado por aviso, e transmitir ao dono da obra e ao empreiteiro a intimação ou notificações feitas;
 - g) Tratar de todos os assuntos técnicos que se relacionem com as obras sob sua responsabilidade, junto dos serviços técnicos e fiscalização municipais;
 - h) Comunicar de imediato aos serviços municipais, quando, por qualquer motivo ou circunstância, deixar de dirigir a obra. Esta declaração será apresentada em duplicado, do qual lhe será devolvido um exemplar, após os serviços municipais nele terem feito constar o dia e a hora da sua recepção;
 - i) Assegurar que a Câmara Municipal é avisada quando os trabalhos da obra forem suspensos, indicando o motivo da suspensão;
 - j) Assegurar que o livro de obra, após a conclusão da obra, é entregue no Departamento de Urbanismo da Câmara Municipal;
 - k) Comunicar, por escrito, à Câmara Municipal a suspensão da direcção ou fiscalização de qualquer obra que venha sendo executada sob a sua responsabilidade, nos termos e para os efeitos previstos neste Regulamento;
 - l) Participar por escrito à Câmara Municipal, no caso de verificar que a obra está a ser executada em desacordo com o projecto aprovado, com materiais de má qualidade ou com inobservância das normas

- técnicas, legais e regulamentares em vigor, depois de ter anotado a circunstância no livro de obra;
- m) Assegurar a boa manutenção e segurança no estaleiro da obra.

Artigo 7º

Responsabilidades e sancionamento

1. Os técnicos que dirijam e/ou fiscalizem obras ficam responsáveis, pela segurança e salubridade da construção pelo período de 5 anos após a sua conclusão, sem prejuízo do previsto em legislação específica.
2. Sujeitam-se a procedimento de contra-ordenação e ao impedimento de dirigir obras na área do concelho da Covilhã, nos termos fixados neste Regulamento e no RJUE, os técnicos responsáveis por obras que apresentem erros e/ou defeitos de construção, devidamente comprovados em auto, e/ou ruírem ou ameacarem ruína no prazo estabelecido no número anterior, sempre que se apure a sua culpabilidade após inquérito instruído pela Câmara Municipal, e esgotado o prazo fixado para a defesa, que deverá ser apresentada por escrito.
3. O impedimento e a causa que o motivou serão imediatamente comunicados, à ordem, associação ou organismo de classe, em que o técnico se encontre inscrito.

CAPÍTULO III

Instrução e Tramitação Processual

Secção I

Disposições Gerais

Artigo 8º

Extractos de plantas

1. Os elementos instrutórios dos pedidos de realização de operações urbanísticas, elaborados ou detidos pela autarquia, serão fornecidos pelo Departamento de Urbanismo, ou por outros serviços a quem legalmente venham a ser conferidas as suas atribuições e competências.
2. Os elementos serão fornecidos no prazo de dez dias, mediante a apresentação de requerimento de acesso aos mesmos, enviado por correio ou por email, no primeiro caso para o endereço postal da Câmara Municipal da Covilhã e no segundo caso para o endereço electrónico dmu@cm-covilha.pt, do qual constem os elementos essenciais à identificação dos respectivos documentos solicitados, o nome, morada e assinatura do interessado, bem como a parcela de terreno onde se localiza a operação urbanística devidamente identificada e delimitada em planta de localização à escala 1/25.000 e 1/5.000, ou 1/2.000.
3. Os elementos serão fornecidos pela autarquia, mediante o pagamento prévio da respectiva taxa, legalmente prevista em regulamento municipal do qual constem as taxas aplicáveis às operações urbanísticas.
4. No requerimento de acesso, quando enviado via email, deve ser referido se os elementos a fornecer são em papel ou formato digital PDF, sendo no primeiro caso os elementos a enviar pelo correio, pelo que o requerente deverá anexar à requisição um envelope, de dimensão adequada, devidamente endereçado e selado.

Artigo 9º

Instrução do pedido

1. Os pedidos de informação prévia, de licença e de comunicação prévia, relativos a operações urbanísticas, obedecem ao disposto no RJUE, e serão instruídos com os elementos referidos na correspondente Portaria, acrescidos, quando for o caso, de tantas cópias quantas as necessárias para a consulta às entidades externas ao Município, em papel e em suporte digital, na forma e contendo os elementos que respeitem à matéria sobre a qual cada uma delas emite parecer.
2. A instrução dos pedidos referidos no nº 1 obedecerá ainda ao seguinte:
 - a) Sempre que existentes, deverão ser utilizadas as minutas disponibilizadas pela autarquia, devidamente preenchidas assinadas e datadas à data da entrega nos serviços do Departamento de Urbanismo;

- b) Fotografias do local, no mínimo de duas, de ângulos complementares;
 - c) As fichas constantes em anexo ao presente Regulamento, que se descriminam:
 - Anexo 1. Termos de Responsabilidade;
 - Anexo 2. Quadro Sinóptico;
 - Anexo 3. Materiais de revestimento exterior;
 - Anexo 4. Calendarização da execução da obra;
 - Anexo 5. Estimativa orçamental;
 - Anexo 6. Quadro Sinóptico de Operação de Loteamento;
 - Anexo 7. Estimativa orçamental das Obras de Urbanização;
 - Anexo 8. Calendarização da execução das Obras de Urbanização;
 - Anexo 9. Minuta do Contrato de Obras de Urbanização;
 - d) Os levantamentos topográficos, quando exigíveis, deverão ser georeferenciados utilizando as coordenadas do IGP, no sistema HAYFORD / GAUSS - DATUM 73, com altimetria referenciada ao marégrafo de Cascais;
 - e) Todas as peças escritas devem ser apresentadas em formato A4 (210 mm x 297 mm), redigidas em língua portuguesa, numeradas, datadas e assinadas pelo técnico autor do projecto, com excepção dos documentos oficiais ou suas cópias, e dos requerimentos, que serão assinados pelo dono da obra ou seu representante legal;
 - f) Todas as peças desenhadas devem ser apresentadas a tinta indelével, em folha rectangular, devidamente dobradas nas dimensões 210 mm x 297 mm (formato A4), em papel de reprodução ou impressão informática com gramagem compreendida entre as 70 e as 110 g/m², não devendo ter, dentro do possível, mais de 594 mm de altura e possuir boas condições de legibilidade, sendo também numeradas, datadas e assinadas pelo autor do projecto;
 - g) As escalas indicadas nos desenhos não dispensam a apresentação das cotas definidoras de vãos, espessura de paredes, pés-direitos, alturas dos beirados e das cumeeiras, entre outras;
 - h) Todas as peças desenhadas a apresentar, que tenham por base informação cartográfica, deverão ser apresentadas sobre a forma de levantamento topográfico à escala 1:200, ou 1:500, com a representação de uma zona envolvente de 25 metros de largura, sendo que todos os vértices do limite de propriedade deverão ter escritas as suas coordenadas georreferenciadas nos termos da alínea d) anterior;
 - i) Todas as peças escritas ou desenhadas que compõem o projecto só poderão ser aceites se tiverem uma data sobre a qual não tenha ainda decorrido o prazo de doze meses ou outro fixado em legislação específica;
 - j) Os pedidos de realização de operações urbanísticas terão de ser acompanhados de uma cópia em suporte digital, contendo os seguintes elementos: em formato DWG, para a planta de implantação (georreferenciada no sistema indicado na alínea d)), com a delimitação da parcela de terreno objecto da operação urbanística, a implantação dos lotes, dos edifícios e das áreas para espaços verdes e de utilização colectiva, infra-estruturas e equipamentos; em formato DWF para as peças desenhadas do projecto de arquitectura; e em formato PDF para as peças escritas;
 - k) Quaisquer rasuras só serão aceites se forem de pequena monta e estiverem devidamente ressalvadas na memória descritiva.
3. Os projectos deverão ser organizados pelo requerente, em dossier com capa a adquirir no Departamento de Urbanismo.
 4. Para apresentação de peças processuais a apresentar em suporte digital, nos termos das alíneas j) do número 2 anterior, deverá ser utilizado como suporte magnético o CD-ROM ou o DVD, devidamente identificado através de etiqueta autocolante ou inscrição a tinta, com o nome do requerente, o número do processo de obra e a data da gravação do suporte digital.
 5. No caso de alterações, deve o requerente substituir o suporte digital georreferenciado, por nova versão que inclua a totalidade dos elementos do projecto, nos termos da alínea j) do número 2 anterior.
 6. Em fase de consulta às entidades, sempre que tal tenha lugar, e o requerente não promova a consulta por sua iniciativa, deve o requerente apresentar tantos exemplares do projecto de especialidades, quantas as entidades a consultar.
 7. Os projectos sujeitos a aprovação de entidades exteriores à Câmara Municipal deverão obedecer às regras impostas por essas mesmas entidades.
 8. Aquando do pedido de emissão de licença, ou admissão da comunicação prévia, o requerente deve fazer

acompanhar o requerimento de um exemplar do projecto de arquitectura, em papel e em suporte digital, para além dos elementos constantes da legislação específica.

9. O exemplar em papel será devolvido ao requerente com a respectiva anotação de aprovado, o qual deve ser mantido no local da obra, juntamente com os demais documentos camarários, em bom estado de conservação.

Artigo 10º

Instrução de processos de obras em edifícios situados dentro da zona de protecção definida para imóveis classificados, ou em vias de classificação, e para o património arqueológico

1. Os processos das obras inseridas nesta zona devem ser instruídos nos termos do RJUE, e Portaria correspondente, complementados com os elementos definidos no presente Capítulo, e as especificações enunciadas nos números seguintes.
2. As plantas, cortes e alçados do projecto de arquitectura devem ser desenhados na escala 1/50 ou superior.
3. Devem ser apresentados, na escala adequada, desenhos de pormenor de elementos que se considerem relevantes.
4. As peças desenhadas devem fornecer informações precisas sobre as construções adjacentes de ambos os lados do edifício objecto de licenciamento, apresentando nos alçados do desenho das fachadas e nas plantas os respectivos alinhamentos.
5. Deve ser apresentado registo fotográfico, a cores, com as dimensões mínimas de 100 x 150 mm, do local da obra a licenciar, ilustrando todos os alçados do edifício e abrangendo as construções adjacentes, os logradouros e o interior do edifício, de modo a permitir a visualização integrada da edificação.

Artigo 11º

Desenhos de alteração

Enquanto não forem aprovadas outras normas legais e regulamentares, nas operações urbanísticas que compreendam uma alteração, devem ser apresentadas peças desenhadas de sobreposição do existente/licenciado com a alteração, utilizando cores convencionais para a sua representação, com o seguinte código de cores:

- a) a cor vermelha para os elementos a construir;
- b) a cor amarela para os elementos a demolir;
- c) a cor preta para os elementos a conservar.

Artigo 12º

Devolução de documentos

1. Os documentos autênticos, apresentados pelos requerentes para comprovar afirmações ou factos de interesse para a instrução do processo, poderão ser devolvidos quando dispensáveis e tal for exigido pelo declarante, após corroboração da cópia apresentada com o original.
2. Quando os documentos devam ficar apensos ao processo e o apresentante manifestar interesse na sua devolução, os serviços extrairão as fotocópias necessárias e devolverão o original após confirmação, cobrando a taxa correspondente às cópias tiradas.
3. O funcionário que proceder à devolução dos documentos anotará sempre na petição a verificação da respectiva autenticação e conformidade, a entidade emissora e a data da emissão.

Artigo 13º

Estimativa Orçamental

1. A estimativa orçamental da obra será elaborada tendo por base os Anexos 5 ou 7 ao presente Regulamento, consoante a operação urbanística.
2. Os valores de referência a aplicar no cálculo da estimativa orçamental serão fixados por deliberação expressa da Câmara Municipal, e por esta actualizados anualmente sempre que tal for considerado conveniente.

Secção II
Procedimentos e situações especiais

Artigo 14º
Obras de Escassa Relevância Urbanística
Isenção de Licença e de Comunicação Prévia

1. São dispensadas de licença ou comunicação prévia as obras de edificação ou demolição que, pela sua natureza, dimensão ou localização, tenham escassa relevância.
2. Em complemento das tipologias de obras de escassa relevância urbanística, referidas no nº 1 do artigo 6º-A do RJUE, e ao abrigo do disposto na alínea i) do mesmo articulado, considera-se ainda como de escassa relevância urbanística as seguintes obras:
 - a) As definidas nas alíneas a) e b) do nº 1 do Artigo 6º e nas alíneas a), c) a h) do nº 1 do Artigo 6º-A do RJUE;
 - b) Construção de muros que não confinem com a via pública, desde que não ultrapassem a altura de 2 metros, respeitando cumulativamente as condições descritas no Artigo 50º do presente Regulamento, e não se destinem a exercer simultaneamente funções de suporte;
 - c) Construção de rampas para pessoas com mobilidade condicionada e eliminação de barreiras arquitectónicas, quando localizadas dentro dos logradouros ou edifícios licenciados, não podendo, em caso algum, ter qualquer desenvolvimento em espaço da via pública;
 - d) Arranjos exteriores de logradouros, tais como ajardinamentos e pavimentações, desde que sejam cumpridos os índices de impermeabilização previstos para o local, em instrumento de ordenamento eficaz, ou, na ausência desse parâmetro, daí não resulte uma área impermeabilizada superior a 70% da área do logradouro, e não implique o abate de árvores ou espécies vegetais notáveis;
 - e) As obras de beneficiação de fachada que se traduzam apenas na alteração de cores, estando dependente da prévia aprovação pela Câmara Municipal;
 - f) As estruturas amovíveis temporárias, tais como stands de vendas, relacionadas com a execução ou promoção de operações urbanísticas em curso e licenciadas, e durante o prazo do alvará ou da comunicação prévia admitida. A sua instalação em espaço público depende do prévio licenciamento de ocupação de via pública, a efectuar nos termos do Regulamento Municipal de Ocupação de Espaços Públicos do Município da Covilhã;
 - g) Os telheiros ou edificações ligeiras para cobertura de parqueamentos automóveis, abrigos de grelhadores ou fornos exteriores, depósito de lenhas, desde que não excedam os parâmetros definidos no Artigo 47º do presente regulamento, não tenham mais que duas frentes fechadas, não confinem com a via pública e que não envolvam a utilização de peças de betão armado ou pré-esforçado, nem careçam de estudo de estabilidade, sem prejuízo da legislação aplicável, no que respeita às normas legais e regulamentares aplicáveis;
 - h) A demolição das edificações que apresentem um só piso e cuja área de implantação não ultrapasse os 20,00 m²;
 - i) Obras cuja altura relativamente ao solo seja inferior a 0,50 m e cuja área seja também inferior a 3,00m²;
 - j) Sem prejuízo da legislação aplicável no que respeita à prevenção de fogos florestais, nos prédios rústicos, fora das áreas previstas em Plano Director Municipal como espaços urbanos ou urbanizáveis, os edifícios de apoio à actividade agrícola com um só piso, com área de implantação não superior a 30 m² e altura máxima de 3 m, desde que a cobertura não seja em laje de betão armado, e fiquem implantados com um afastamento mínimo de 20 m dos limites da propriedade, e não careçam de estudo de estabilidade;
 - k) Arruamentos em propriedade privada, não pavimentados com pavimento impermeabilizante, e desde que assegurada a drenagem das águas pluviais;
 - l) Construção no interior dos cemitérios, ficando sujeito à prévia aprovação da entidade gestora do cemitério, e do Regulamento do mesmo;
 - m) As obras de alteração de fachadas de edifícios construídos antes de 1951, correspondentes a trabalhos a realizar de colocação de pedra à vista, limpeza de cantarias, reboco e pintura, desde que sem alteração da cor existente, substituição de portas e caixilharia de madeira, para os quais tenha sido aprovado pela Câmara Municipal a atribuição de comparticipação financeira no âmbito do Programa Específico de Recuperação de Imóveis Degradados (PERID);

- n) Colocação de pedra à vista em edifícios existentes;
3. Para efeitos de aplicação do disposto na alínea e) do nº 1 do artigo 6º-A do RJUE, serão considerados como equipamentos lúdicos ou de lazer as estruturas destinadas ao desenvolvimento de actividades de desporto, recreio e lazer e cuja edificação não envolva soluções construtivas dependentes de estudo de estabilidade, bem como a implantação de mobiliário urbano, bancos de jardim, brinquedos infantis, os quais deverão ser adequados a uma correcta integração no meio onde se vão inserir, não podendo configurar edificações cobertas.
 4. As obras previstas na alínea a) do nº 1 do Artigo 6º-A do RJUE devem respeitar cumulativamente o disposto no Artigo 47º do presente Regulamento;
 5. As obras previstas na alínea b) do nº 1 do Artigo 6º-A do RJUE devem respeitar cumulativamente o disposto no Artigo 50º do presente Regulamento;
 6. As obras referidas nas alíneas a) a n) do nº 2 deste artigo, bem como todas as obras nos termos do disposto no nº 1 do Artigo 6º e nº 1 do Artigo 6º-A, ambos do RJUE, devem ser informadas a esta Câmara Municipal nos termos do Artigo 80º-A do RJUE, por meio de requerimento próprio que deve ser instruído com os seguintes elementos:
 - a) Documentos comprovativos da qualidade de titular de qualquer direito que confira a faculdade da realização da obra;
 - b) Certidão da descrição e de todas as inscrições em vigor emitida pela conservatória do registo predial referente ao prédio ou prédios abrangidos;
 - c) Acta do condomínio da qual conste, de forma explícita, deliberação relativa à autorização da realização da obra, com identificação dos condóminos e do seu sentido de voto, bem como a fracção de que são proprietários, ou mandatários;
 - d) Plantas de localização à escala 1/25.000 e 1/5.000 ou superior;
 - e) Levantamento fotográfico do exterior e interior da edificação – registo do estado actual que esclareça convenientemente o estado desta antes da execução dos trabalhos;
 - f) Texto descritivo e detalhado dos trabalhos a executar, onde conste, nomeadamente, referência aos materiais, cores e sistemas construtivos a utilizar;
 - g) Informação sobre a identidade da pessoa, singular ou colectiva, encarregada da execução dos trabalhos.
 7. O disposto neste artigo não isenta a realização das operações urbanísticas nele previstas da observância das normas legais e regulamentares aplicáveis, nomeadamente quanto aos índices urbanísticos estabelecidos pelos planos municipais de ordenamento em vigor, atendendo-se ainda a que os limites de áreas indicados serão considerados em termos globais, para a totalidade das situações pretendidas, ficando sujeitas às medidas de tutela da legalidade urbanística.
 8. A dispensa de licença ou de comunicação prévia não isenta o dono da obra de comunicar por escrito à Câmara Municipal da Covilhã, o tipo de obra a executar, o local da obra e a data do seu início.

Artigo 15º

Projecto de execução

Para efeitos do disposto no nº4 do Artigo 80º do RJUE, sempre que solicitado pela câmara municipal, deve o promotor da obra apresentar o projecto de execução em suporte digital, juntamente com a versão em papel, com as características definidas no Artigo 9º deste regulamento.

Artigo 16º

Telas finais

1. A Câmara Municipal poderá exigir a apresentação de telas finais do projecto de arquitectura e dos projectos da engenharia de especialidades correspondentes à obra efectivamente executada, nomeadamente quando tenham ocorrido alterações durante a execução da obra nos termos do disposto no Artigo 83º do RJUE.
2. Nas obras de edificação, o pedido de emissão de autorização de utilização é instruído com telas finais do projecto de arquitectura, independentemente de não terem ocorrido alterações, em suporte de papel de formato máximo A3.
3. Nas obras de urbanização, o pedido de recepção provisória deverá ser instruído com planta das infra-estruturas executadas e ainda com levantamento topográfico do qual constarão obrigatoriamente os

- arruamentos, as áreas de cedências, os lotes e respectivas áreas.
4. A representação das peças desenhadas de alteração devem respeitar o disposto no Artigo 11º do presente Regulamento.
 5. Os elementos previstos nos números anteriores devem também ser entregues em suporte digital, nos termos do Artigo 9º do presente Regulamento.

Artigo 17º **Destaque de Parcela**

O pedido de destaque de parcela deve ser acompanhado dos seguintes elementos:

- a) Documentos comprovativos da qualidade de titular de qualquer direito que confira a faculdade da realização da operação;
- b) Certidão da descrição e de todas as inscrições em vigor emitida pela conservatória do registo predial referente ao prédio ou prédios abrangidos;
- c) Planta de localização à escala 1:2000 a solicitar nos serviços da autarquia;
- d) Levantamento topográfico do prédio, a escala 1:500, elaborado nos termos do Artigo 9º do presente regulamento, com a indicação precisa de:
 - i. Limite da parcela de origem – a vermelho – e os nomes dos confrontantes, segundo o título de propriedade;
 - ii. Limite da área a destacar – a azul;
 - iii. Implantação rigorosa das edificações existentes, com indicação do uso e área de construção;
- e) No caso de o destaque incidir sobre terreno com construção erigida, deverá ser identificado o respectivo processo de obras correspondente ao licenciamento da edificação(ões).

Artigo 18º **Obras de demolição, escavação e contenção periférica**

O pedido para a execução de obras de demolição, escavação e contenção periférica previstas no artigo 81º do RJUE, deve ser instruído com os elementos constantes na Portaria correspondente, e os seguintes elementos adicionais:

- a) Cópia da notificação da Câmara Municipal a comunicar a aprovação de um pedido de informação prévia, quando esta existir e estiver em vigor, ou a aprovação do projecto de arquitectura;
- b) Estimativa orçamental (Anexo 5 do presente Regulamento);
- c) Caução para reposição do terreno nas condições em que se encontrava antes do início dos trabalhos;
- d) Plano de demolições, projecto de estabilidade ou projecto de escavação e contenção periférica, acompanhados pelos termos de responsabilidade subscritos pelos autores dos projectos e coordenador do projecto quanto ao cumprimento das disposições legais e regulamentares aplicáveis;
- e) Apólice de seguro de demolição, em vigor, quando for legalmente exigível, que cubra a responsabilidade pela reparação de danos emergentes de acidentes de trabalho e danos a terceiros, nos termos previstos na Lei nº 100/97, de 13 de Setembro.

Artigo 19º **Remodelação de terrenos**

O pedido de licença ou a comunicação prévia devem ser instruídos com os elementos constantes na Portaria correspondente do RJUE, e os seguintes elementos adicionais:

- a) Fotografias do local, no mínimo duas, de ângulos complementares;
- b) Quadro sinóptico (Anexo 2 do presente Regulamento);
- c) Calendarização da execução da obra (Anexo 4 do presente Regulamento);
- d) Estimativa orçamental (Anexo 5 do presente Regulamento).

Artigo 20º **Descoberta de elementos de interesse arqueológico ou arquitectónico**

1. A Câmara Municipal poderá ordenar a suspensão da licença administrativa concedida ou comunicação

prévia admitida, sempre que, no decorrer dos respectivos trabalhos se verifique a descoberta de elementos arquitectónicos ou achados arqueológicos.

2. O prosseguimento dos trabalhos dependerá do estudo e identificação dos elementos descobertos, tarefa para a qual o Município poderá recorrer aos organismos públicos que tutelam o património arqueológico.
3. Poderá o Município da Covilhã exigir para o efeito, o acompanhamento arqueológico das obras, cabendo ao dono da obra o pagamento dos encargos financeiros daí resultantes.

Artigo 21º

Isenção de apresentação de projecto de gás

1. Todo e qualquer edifício, independentemente do uso e do número de fogos ou fracções que o formam, deverá apresentar projecto de instalação da rede de gás nos termos da legislação em vigor, independentemente do tipo de gás a utilizar e do sistema de abastecimento da rede.
2. Todos os edifícios de tipologia unifamiliar situados em espaço urbano ou urbanizável, contidos na unidade territorial designada como Grande Covilhã, que corresponde à Unidade Operativa de Planeamento 1 do PDM, deverão obrigatoriamente apresentar projecto de rede de gás e executar a sua instalação no interior da parcela.
3. Os edifícios de tipologia unifamiliar, não localizados na área territorial referida no número anterior, poderão ser dispensados de apresentação de projecto de gás, a requerimento do interessado, devidamente justificado.
4. Os casos específicos, pela sua natureza ou dimensão, serão analisados em função das condicionantes específicas de cada situação.

Artigo 22º

Propriedade horizontal

1. A aplicação do regime jurídico de propriedade horizontal a uma edificação, nos termos do disposto nos arts. 1414º e seguintes do Código Civil, poderá ser requerida com a aprovação do projecto de arquitectura. No entanto, e para prevenir alterações ao projecto no decorrer da obra, que implicaria também alteração do registo das fracções na Conservatória do Registo Predial, deverá a respectiva certidão ser requerida após conclusão das obras, aquando do pedido de emissão de autorização de utilização, ficando condicionado à realização de prévia vistoria à edificação.
2. O pedido deverá ser instruído com os seguintes elementos:
 - a) Requerimento, que incluirá obrigatoriamente a identificação completa do proprietário e do titular da(s) licença(s) ou comunicação(ões) de construção, a inscrição na matriz predial, o registo na Conservatória do Registo Predial e a descrição física de todas as fracções e zona comuns, nos termos do Código Civil, bem como das áreas comuns de utilização exclusiva das fracções autónomas a constituir, incluindo logradouros comuns ou privativos das fracções autónomas;
 - b) Plantas do edifício e da parcela de terreno, com a demarcação e identificação por cores, de todas as fracções autónomas, zonas comuns e logradouros;
 - c) O valor relativo a cada fracção autónoma expresso em percentagem ou permilagem do valor total do prédio.
3. Será emitida certidão comprovativa de que um edifício reúne condições para a sua constituição em propriedade horizontal, sempre que e só quando:
 - a) O terreno se encontre legalmente constituído, não se tendo nele verificado a existência de obra não legalizada;
 - b) Não se torne obrigatória, por força do disposto no RJUE, a sua divisão através de operação de loteamento ou de destaque;
 - c) Além de constituírem unidades independentes, todas as fracções autónomas sejam distintas e isoladas entre si e com saída própria para uma parte comum do prédio ou para o espaço público;
 - d) Cada uma das fracções autónomas a constituir disponha das condições de utilização legalmente exigíveis para o uso a que se destina.
4. Os lugares de estacionamento privado, exigidos por força de norma legal ou regulamentar aplicável e em função dos usos previstos no imóvel, devem ficar integrados nas fracções que os motivaram.
5. Os lugares de estacionamento a mais, para além do regulamentarmente exigido, podem constituir fracções

- autónomas.
6. Nos casos de inexistência em arquivo do projecto aprovado do imóvel, as peças desenhadas das plantas dos pisos devem ser ilustradas com um corte que evidencie os pés-direitos dos diferentes andares.
 7. Quando se trate de edifícios construídos ou alterados após a entrada em vigor do RGEU, e na situação prevista no número anterior, as certidões a passar pela Câmara Municipal para efeitos de escritura de propriedade horizontal só poderão ser emitidas após concessão de autorização de utilização do edifício, precedida de vistoria.

Artigo 23º **Autorização de utilização**

1. A utilização de qualquer edificação nova, reconstruída, ampliada ou alterada, carece de autorização municipal.
2. Os pedidos de autorização de utilização, a que alude a Subsecção IV do RJUE, para edifícios ou suas fracções, serão instruídos com os documentos previstos na Portaria correspondente e ainda com os seguintes elementos:
 - a) Certificado de conformidade da instalação eléctrica;
 - b) Certificado de exploração dos elevadores;
 - c) Certificado de licenciamento de entidades exteriores, quando exigível;
 - d) Telas finais do projecto de arquitectura, nos termos do disposto no nº 2 do Artigo 16º deste regulamento.
2. Verificada a conclusão da obra pela vistoria, quando haja lugar a ela, e ou de declaração de técnico responsável pela direcção técnica da obra, comprovativa da conformidade da obra concluída com o projecto aprovado, será passada a autorização de utilização.
3. A autorização de utilização só deverá ser requerida e emitida após a total conclusão das obras, devendo o requerente instruir o pedido de acordo com o disposto na legislação em vigor, admitindo-se apenas as excepções previstas no nº 8 deste artigo.
4. Todos os edifícios deverão, para cada uma das suas partes autónomas, ter a utilização bem definida. Tal utilização deverá constar, de forma expressa nos projectos de obra nova ou alteração submetidas a apreciação municipal e na correspondente licença de construção e autorização de utilização. As alterações de utilização existentes ou aprovadas deverão, igualmente ser precedidas de licença municipal, mesmo quando para o efeito não seja necessária a realização de obras.
5. Da mesma forma não haverá lugar à emissão da autorização de utilização sem que previamente tenha sido confirmada pelos serviços de fiscalização a execução dos arranjos envolventes ao local da obra, remoção e evacuação dos resíduos provenientes da operação urbanística, materiais, máquinas e tapumes.
6. Os estabelecimentos de comércio com acesso ao público necessitam ainda, antes da sua abertura, de licença de funcionamento ou laboração, nos termos da legislação específica aplicável.
7. Os pedidos de autorização de utilização para edificações construídas em data anterior ao Decreto-Lei 38382 de 7 de Agosto de 1951, data de publicação do RGEU, deverão ser instruídos com os seguintes elementos:
 - a) Requerimento incluindo a descrição completa da edificação – composição, organização e utilização dos espaços interiores e área envolvente;
 - b) Prova documental em como a construção é anterior a 7 de Agosto de 1951, nos termos do Artigo 27º do presente Regulamento;
 - c) Planta topográfica, à escala 1/1000, com a delimitação da parcela de terreno e identificação da construção – a cor vermelha.
8. Nos casos referidos no número anterior só será concedida autorização se a construção possuir as condições mínimas de habitabilidade, segurança, salubridade e higiene, tendo como referência as normas legais e regulamentares específicas e aplicáveis, nomeadamente as constantes do RGEU.
9. A emissão de autorização de utilização em edifícios de habitação colectiva, comércio e serviços, é condicionada à verificação por parte dos serviços técnicos do Departamento de Urbanismo desta Câmara Municipal, do teor descritivo da escritura de propriedade horizontal, caso à data esta já se encontre registada na Conservatória do Registo Predial, de forma a verificar se o projecto aprovado foi respeitado.
10. Se à data da emissão da autorização de utilização em edifícios de habitação colectiva, comércio e serviços, não se encontrar registada a respectiva escritura de propriedade horizontal, devem os serviços técnicos do Departamento de Urbanismo ou a Comissão de Vistorias para o efeito constituída, ambas do Município, incluir no texto da autorização de utilização o descritivo, com grau de pormenorização equivalente ao da

referida escritura, devendo cumprir-se o disposto no Artigo 22º deste Regulamento.

Artigo 24º

Prazo de requerimento de Autorização de Utilização

O pedido de autorização de utilização de edifícios ou suas fracções, deverá ser apresentado pelo titular da licença ou autorização de construção, no prazo de 15 dias a contar da data da conclusão dos trabalhos.

Artigo 25º

Depósito da ficha técnica da habitação

1. O depósito da ficha técnica da habitação de cada prédio ou fracção, na Câmara Municipal, de acordo com o disposto no nº 3 do artigo 5º do Decreto-Lei nº 68/2004, de 25 de Março, está sujeita ao pagamento da taxa fixada em regulamento municipal do qual constem as taxas aplicáveis às operações urbanísticas, paga aquando da apresentação do requerimento.
2. As fichas técnicas são depositadas em suporte de papel, em formato A4 ou A3.

Artigo 26º

Legalização de obras executadas sem licença ou comunicação prévia

1. O processo de legalização de obras clandestinas já edificadas será instruído como um processo normal de edificação nova, sujeito a licença ou comunicação prévia nos termos do RJUE, e dentro das normas previstas no presente Regulamento, e demais legislação em vigor, com as seguintes adaptações:
 - a) o projecto de arquitectura é de apresentação obrigatória, com a apresentação de todas as peças desenhadas e escritas exigíveis na portaria correspondente do RJUE;
 - b) os projectos de engenharia das especialidades poderão ser substituídos por termo de responsabilidade de técnico devidamente habilitado, nos termos do Artigo 4º do presente Regulamento, atestando a aparente conformidade das obras executadas com as normas legais e regulamentares aplicáveis, bem como do comprovativo da utilização das redes existentes através da exibição dos recibos de pagamento emitidos pela entidade gestora respectiva, ou certificação nos casos em que a legislação específica exija;
 - c) exceptua-se do disposto na alínea anterior a Ficha ou Projecto de Segurança Contra Riscos de Incêndio (nos termos do Regime Jurídico de Segurança Contra Riscos de Incêndio em vigor), e o Certificado Energético e da QAI (nos termos do Sistema Nacional de Certificação Energética e da Qualidade do Ar Interior nos Edifícios, em vigor), que são de apresentação obrigatória;
 - d) apresentação do termo de responsabilidade subscrito por técnico inscrito nos termos do Artigo 4º do presente Regulamento, com habilitações para subscrever projecto de arquitectura, segundo o regime de qualificação profissional dos técnicos responsáveis pela elaboração e subscrição de projectos, declarando que a obra executada verifica a conformidade do uso com as normas legais e regulamentares aplicáveis e a idoneidade do edifício para o fim pretendido – em substituição dos demais elementos exigíveis relativos à execução de obras, respeitando a redacção constante no Anexo 1 do presente Regulamento.
2. A apreciação dos processos de legalização será efectuada em conformidade com o Decreto-Lei n.º 804/76, de 6 de Novembro, com as alterações introduzidas pelo Decreto-Lei n.º 90/77, de 9 de Março e regulamentado pela Portaria n.º 243/84, de 17 de Abril.

Artigo 27º

Dos edifícios construídos em data anterior a 7 de Agosto de 1951

1. Sempre que o interessado alegue, para qualquer efeito, que o seu edifício ou a utilização nele promovida é anterior à data de publicação do RGEU, deverá prová-lo pela exibição dos documentos que tiver ao seu dispor, designadamente:
 - a) Certidão da Conservatória do Registo Predial;
 - b) Certidão do Registo Matricial;
 - c) Eventuais contratos celebrados referentes à venda do imóvel;

- d) Levantamento fotográfico do imóvel.
- 2. A requerimento do interessado, a Câmara Municipal emite certidão que ateste que o imóvel foi construído em data anterior à publicação do RGEU.
- 3. A certidão referida no ponto anterior não será emitida se se verificar que o imóvel em causa apresenta obras executadas em data posterior à da publicação do RGEU, sujeitas a licença ou comunicação prévia.

CAPÍTULO IV Edificação e Urbanização

Secção I Da Urbanização

Artigo 28º

Operação urbanística com impacte urbanístico relevante

Para efeitos de aplicação do nº 5 do Artigo 44º do RJUE, consideram-se de impacte relevante as operações urbanísticas que envolvam uma sobrecarga dos níveis de serviço nas infra-estruturas, nomeadamente, nas vias de acesso, tráfego, estacionamento, ruído, resíduos sólidos, redes de saneamento básico, redes de abastecimento de água, rede de combate a incêndios, rede de abastecimento de energia eléctrica, de gás e telefones, entre outras, tais como:

- a) Toda e qualquer edificação que disponha de número igual ou superior a 7 fracções ou unidades autónomas;
- b) Áreas brutas de construção que se destinem a comércio e ou serviços superiores a 500m²;
- c) Armazéns e ou indústrias localizados fora de zonas industriais com áreas brutas de construção superiores a 500m² e, nas zonas industriais, com áreas brutas de construção superiores a 10.000m²;
- d) Postos de abastecimento de combustíveis;
- e) Grandes e médias superfícies comerciais.

Artigo 29º

Edifício gerador de impacte semelhante a loteamento

Para efeitos de aplicação do nº 5 do Artigo 57º do RJUE, considera-se gerador de impacte semelhante a uma operação de loteamento:

- a) Toda e qualquer construção que disponha de número igual ou superior a 3 fracções, ou unidades autónomas em número inferior a 7;
- b) Áreas brutas de construção que se destinem a comércio e ou serviços superiores a 100m² e iguais ou inferiores a 500m²;
- c) Armazéns e ou indústrias localizados fora de zonas industriais com áreas brutas de construção superiores a 100m² e iguais ou inferiores a 500m² e, nas zonas industriais, com áreas brutas de construção superiores a 1.000m² e iguais ou inferiores a 10.000m²;
- d) Empreendimentos turísticos dos seguintes tipos (segundo o Decreto-Lei n.º39/2008, de 07 de Março):
 - i) Estabelecimentos hoteleiros;
 - ii) Aldeamentos Turísticos;
 - iii) Apartamentos Turísticos;
 - iv) Conjuntos Turísticos (resorts);
 - v) Hoteis Rurais;
 - vi) e os demais empreendimentos turísticos com número igual ou superior a 10 unidades de alojamento;
- e) Equipamentos de apoio social, desportivo, recreativo, escolar, cultural e de saúde.

Artigo 30º

Consulta pública

1. Estão sujeitas a consulta pública as operações de loteamento que excedam algum dos seguintes limites:
 - a) A área de terreno objecto de intervenção seja superior a 4 ha;
 - b) A área bruta de construção resultante seja superior a 12.000m²;
 - c) O número de fogos resultante da operação seja superior a 100;
 - d) Seja prevista a instalação de qualquer unidade comercial de dimensão relevante, nos termos dos Artigo 28º e Artigo 29º do presente Regulamento;
 - e) A população prevista exceda 10% da população do aglomerado urbano em que se insere.
2. Sem prejuízo das disposições definidas nos planos municipais de ordenamento, e para efeitos do disposto na alínea e) do número anterior, entende-se que a população do aglomerado urbano corresponde à população residente total da freguesia, referida nos últimos censos oficiais.

Artigo 31º

Procedimento da consulta pública

1. Nas situações previstas no artigo anterior, a aprovação do pedido de licenciamento de operação de loteamento é precedida de um período de consulta pública a efectuar nos termos dos números seguintes.
2. Mostrando-se o pedido devidamente instruído, inexistindo fundamentos para rejeição liminar, e contendo os pareceres, autorizações ou aprovações emitidos pelas entidades externas ao Município, nos termos do Artigo 13º e 13º-A do RJUE, proceder-se-á a consulta pública por um período de 15 dias, através do portal de serviços da autarquia na Internet, quando disponível, e edital a afixar nos locais do estilo e anúncio no boletim municipal ou num jornal local.
3. A consulta pública tem por objecto o projecto de loteamento podendo os interessados, no prazo previsto no número anterior, consultar o processo e apresentar, por escrito, as suas reclamações, observações ou sugestões.
4. A promoção de consulta pública determina a suspensão do prazo para decisão.

Artigo 32º

Alterações à operação de loteamento objecto de licença

1. A alteração da licença de operação de loteamento é precedida de consulta pública, a efectuar nos termos definidos nos n.ºs 2 e 3 do artigo anterior, quando seja ultrapassado algum dos limites previstos no Artigo 30º do presente Regulamento.
2. O pedido de alteração da licença de operação de loteamento deverá ser notificado, por via postal, aos proprietários dos lotes que integram o alvará de loteamento, nos termos do n.º 3 do Artigo 27º do RJUE, devendo, para o efeito, o requerente identificar os seus proprietários e respectivas moradas, sendo a notificação dispensada no caso dos interessados, através de qualquer intervenção no procedimento, revelarem perfeito conhecimento dos termos da alteração pretendida.
3. Para efeitos de notificação pessoal, o requerente deverá apresentar, aquando da apresentação do pedido de alteração, certidão da conservatória do registo predial com a identificação dos proprietários dos lotes, bem como a morada postal de cada um dos proprietários.
4. A notificação tem por objecto o projecto de alteração da licença de loteamento, devendo os interessados apresentar pronúncia escrita sobre a alteração pretendida, no prazo de 10 dias, podendo, dentro deste prazo, consultar o respectivo processo.
5. Nas situações em que os edifícios integrados no loteamento estejam sujeitos ao regime da propriedade horizontal, a notificação prevista no n.º 3 recairá sobre o legal representante da administração do condomínio, o qual deverá apresentar acta da assembleia de condóminos que contenha decisão expressa sobre a oposição escrita prevista na lei.
6. Nos casos em que se revele impossível a identificação dos interessados ou se frustrar a notificação nos termos do n.º 2 anterior e ainda no caso de o número de interessados ser superior a 10, a notificação será feita por edital a afixar no local onde se situa o loteamento, na Junta de Freguesia respectiva, no edifício dos Paços do Concelho e nos locais do estilo ou anúncio a publicar no boletim municipal, e outras publicações de divulgação a nível regional.

Artigo 33º

Alterações à operação de loteamento objecto de comunicação prévia

A alteração de operação de loteamento admitida, objecto de comunicação prévia, só pode ser apresentada se for demonstrada a não oposição da maioria dos proprietários dos lotes constantes da comunicação, podendo para o efeito, ser apresentada declaração subscrita por esses proprietários acompanhada de documentos comprovativos das titularidades relativas aos respectivos lotes.

Artigo 34º

Cedências ao domínio público

1. Nas operações urbanísticas que devam prever áreas destinadas à implantação de espaços verdes e de utilização colectiva, infra-estruturas e equipamentos de utilização colectiva, estas áreas devem obedecer aos parâmetros de dimensionamento definidos no PDM, ou em plano municipal de nível inferior eficaz.
2. As parcelas de terreno para os fins descritos no número anterior que, de acordo com a lei, regulamento, licença ou a admissão de comunicação prévia devam integrar o domínio público municipal, são cedidas gratuitamente à Câmara Municipal, pelo proprietário e demais titulares de direitos reais sobre o terreno, livre de ónus e encargos, integração essa que se fará automaticamente com a emissão do alvará ou com o acto de admissão da comunicação prévia, nas situações previstas no Artigo 34º do RJUE, através de instrumento próprio a realizar pelo notário privativo da Câmara Municipal.
3. Quando haja lugar à cedência ao domínio público, a parcela ou parcelas a ceder deverão possuir, cada uma delas, dimensões mínimas nos termos do artigo seguinte.
4. As áreas destinadas a espaços verdes de equipamentos de utilização colectiva a integrar no domínio público municipal, deverão sempre possuir acesso directo a espaço ou via pública ou integrar áreas que já possuam acesso, e a sua localização será tal que contribua efectivamente para a qualificação e ordenamento do espaço urbano onde se integram e permita o usufruto da população instalada ou a instalar no local, cabendo à Câmara Municipal a obrigação de definir os critérios de localização e dimensionamento das parcelas a ceder.
5. Para efeitos da aplicação do nº4 do Artigo 44º do RJUE, é da competência da Câmara Municipal, delegável nos termos da legislação em vigor, uma vez ponderados os casos concretos, e nos termos da Lei, decidir se, nas operações de loteamento, operações urbanísticas consideradas de impacte urbanístico relevante, e edifício gerador de impacte semelhante a loteamento, há ou não lugar a cedência de terrenos a integrar no domínio público municipal, para instalação de espaços verdes e de utilização colectiva, infra-estruturas e equipamentos de utilização colectiva, integração aquela que, a verificar-se, se fará automaticamente nos termos do nº2 anterior.
6. Sempre que pelas razões previstas na lei, não haja lugar a cedências, na totalidade ou em parte dos valores exigidos nos termos regulamentares e legais, para os fins definidos no número anterior, fica o proprietário obrigado ao pagamento de uma compensação ao Município, em numerário ou em espécie, nos termos definidos em regulamento municipal do qual constem as taxas aplicáveis às operações urbanísticas, em valor calculado em função da área de cedência não efectuada.
7. Ficam igualmente sujeitos à compensação referida no número anterior, os pedidos de licença ou comunicação prévia, quando a operação urbanística contemple a criação de áreas de circulação viária, pedonal, espaços verdes ou equipamentos de natureza privada, nos termos do nº4 do Artigo 43º do RJUE.

Artigo 35º

Dimensionamento das áreas de cedência ao domínio público

1. Nas operações urbanísticas em que seja obrigatória a cedência ao domínio público, nos termos do Artigo 34º do presente Regulamento, as áreas que se destinem a espaços verdes e de equipamentos de utilização colectiva, devem ser delimitadas nas peças desenhadas que compõem o pedido ou comunicação, nos termos da Portaria correspondente do RJUE, com indicação das áreas de cada parcela a ceder, devendo, as áreas a ceder, localizar-se:
 - a) em áreas de fácil acesso público e preferencialmente ao longo das vias rodoviárias ou espaços pedonais;
 - b) em áreas livres de restrições que condicionem a sua utilização.
2. Para efeitos do número anterior, as respectivas áreas a ceder terão que apresentar continuidade,

considerando-se como dimensão mínima de cada parcela:

- a) se a área total a ceder for superior a 3.000m², pelo menos uma das parcelas a ceder tem de ser contínua e ter uma área igual ou superior a 1.000m², não podendo, qualquer uma das dimensões da sua configuração geométrica, ser inferior a 25m;
 - b) se a área total a ceder for superior a 1.000m² e inferior a 3000m², a parcela mínima a ceder tem de ser contínua e ter uma área igual ou superior a 500m², não podendo, qualquer uma das dimensões da sua configuração geométrica, ser inferior a 20m;
 - c) abaixo do limiar da alínea anterior deverá ser garantida a cedência de uma parcela mínima, que tem de ser contínua e ter uma área igual ou superior a 250m², com a adopção de soluções de espaços pavimentados e arborizados;
 - d) não são consideradas para contabilização, como área de cedência, as áreas contínuas com menos de 250m² cada, ou com largura igual ou inferior a 5m, integradas em arruamentos públicos.
3. Quando as áreas a lotear e ou edificar sejam atravessadas ou confinem com linhas de águas ou servidões que possam constituir uma mais-valia à fruição dos espaços verdes de utilização colectiva, as áreas a ceder para este fim deverão ser contíguas a esses espaços, salvaguardada a condição imposta pelo n.º 6 deste artigo.
 4. Quando as áreas a lotear e ou edificar sejam contíguas a espaços públicos, existentes ou propostos, as áreas a ceder para espaços verdes e equipamentos de utilização colectiva deverão localizar-se na continuidade desses espaços, salvaguardada a condição imposta pelo n.º 6 deste artigo.
 5. A Câmara Municipal poderá não aceitar as áreas de cedência propostas, nos casos em que estas não sirvam os fins de interesse público, nomeadamente, quando, pela sua extensão, localização, configuração ou orografia, não permitam uma efectiva fruição por parte da população residente ou do público em geral.
 6. A Câmara Municipal não aceita a proposta de cedência sempre que as parcelas a ceder:
 - a) não tenham acesso adequado a partir da via ou espaço público;
 - b) se localizem encravadas entre terrenos particulares, que lhe retiram frente confrontante com a via ou espaço público;
 - c) a área proposta excede o valor mínimo da cedência a que está obrigado o promotor, por força das normas legais ou regulamentares aplicáveis, excepto nos casos de imposição de instrumento de ordenamento municipal de nível superior ou de aplicação de modelo de perequação;
 - d) as parcelas a ceder se encontrem abrangidas por servidão administrativa ou restrição de utilidade pública, que condicionem ou limitem a sua utilização para o fim para que foram cedidas.

Artigo 36.º

Compensação em numerário ou em espécie

1. O proprietário ou demais titulares de direitos reais sobre a parcela de terreno objecto de operação de loteamento, ou operação urbanística considerada de impacte urbanístico relevante ou considerada geradora de impacte semelhante a loteamento, ficam obrigados a pagar à Câmara Municipal uma compensação em numerário ou em espécie, nos termos definidos em regulamento municipal do qual constem as taxas aplicáveis às operações urbanísticas quando se verifique qualquer das seguintes situações:
 - a) a parcela de terreno esteja servida, total ou parcialmente, por arruamentos viários e pedonais ou por áreas de estacionamento público;
 - b) a parcela de terreno esteja servida de espaços verdes públicos ou espaços para equipamentos de utilização colectiva, ou quando a Câmara Municipal considerar não se justificar a inclusão destes no loteamento;
 - c) a parcela de terreno esteja servida de equipamentos colectivos ou a Câmara Municipal considerar não se justificar a inclusão destes no loteamento.
2. Prevalece a compensação em numerário, pelo que o recurso à compensação em espécie apenas terá lugar quando não se justifique a compensação em numerário, revestindo carácter subsidiário.
3. O recurso à compensação em espécie deve, na medida do possível, localizar-se na área onde a operação urbanística terá lugar, como forma de minimizar o impacto que esta inevitavelmente gerará.
4. O valor das compensações a pagar ao Município é calculado sobre a diferença positiva que se verificar entre as áreas a ceder ao Município, previstas no projecto de loteamento, e as que deviam resultar da aplicação dos parâmetros urbanísticos em vigor.
5. Caso haja lugar a pagamento da compensação em espécie, deverá ser determinado o seu montante, tendo

em conta os seguintes procedimentos:

- a) realização de uma avaliação, a efectuar por uma comissão composta por três elementos, nomeados pela Câmara Municipal, na presença do promotor da operação urbanística ou representante nomeado por este;
 - b) as decisões da comissão serão tomadas por maioria dos votos dos seus elementos.
6. Quando se verificar diferença entre o valor calculado para a compensação devida em numerário e o valor do bem proposto como pagamento da compensação em espécie, a mesma será paga da seguinte forma:
- a) se o diferencial for favorável ao Município, será o mesmo pago em numerário pelo promotor da operação urbanística;
 - b) se o diferencial for favorável ao promotor, ser-lhe-á o mesmo pago em numerário pelo Município, ou deduzido ao valor de outras taxas e que sejam devidas.
7. Se o valor proposto no relatório final da comissão referida no nº 5 do presente artigo não for aceite pela Câmara Municipal ou pelo promotor da operação urbanística, recorrer-se-á a uma comissão arbitral, que será constituída nos termos do Artigo 118º do RJUE.
8. A decisão quanto à determinação do pagamento em espécie é da exclusiva competência da Câmara Municipal, a quem se atribui em exclusividade o poder de aceitar ou rejeitar este modelo de compensação.

Artigo 37º

Execução e manutenção

1. A execução dos espaços verdes e de equipamentos de utilização colectiva a integrar no domínio público municipal é da responsabilidade do promotor da operação urbanística.
2. A realização prevista no número anterior sujeita-se às condições impostas pelos serviços técnicos municipais e deverá estar em conformidade com o projecto de engenharia das especialidades a apresentar pelo promotor, e a aprovar pelo Município.
3. Para além da data da recepção definitiva das obras de urbanização, a manutenção e conservação dessas áreas poderá ser realizada pelo proprietário do(s) prédio(s), mediante acordo de cooperação ou contrato administrativo de concessão do domínio municipal a realizar com a Câmara Municipal da Covilhã, podendo ser renovado ou revisto à data de constituição do condomínio do(s) prédio(s), vindo a fazer parte integrante do seu regulamento de condomínio.

Artigo 38º

Contratos de urbanização

1. Sem prejuízo do disposto na lei, a Câmara Municipal pode condicionar as operações urbanísticas à prévia celebração de contratos de urbanização ou protocolos, os quais devem fixar, para o futuro, as condições de execução, manutenção e gestão das obras de urbanização, bem como do equipamento a instalar no espaço público.
2. Para efeitos do número anterior, a minuta do contrato de urbanização será elaborada tendo por base o Anexo 9 ao presente Regulamento.

Artigo 39º

Início dos trabalhos de execução das obras de urbanização

1. Antes do início dos trabalhos, o requerente deve comunicar à Câmara Municipal a data do início dos mesmos.
2. A entidade que executa a obra não pode iniciar qualquer trabalho sem que esteja cumprida a alínea anterior e seja dado o prévio consentimento do responsável pela Direcção Técnica da Obra.

Artigo 40º

Início das obras de edificação em loteamento

Em área abrangida por alvará de loteamento, a construção de edificações nos lotes só poderá ser iniciada após a completa execução das obras de urbanização e da sua recepção provisória total pela Câmara Municipal, independentemente do facto de existir caução a favor da Câmara Municipal, destinada a garantir a boa e

completa execução das obras de urbanização do loteamento.

Artigo 41º
Delimitação dos lotes

A identificação e demarcação dos lotes resultantes de uma operação de loteamento deverá ser feita pelo loteador, antes da recepção provisória das obras de urbanização, através da colocação de marcos, construção de muros de suporte ou de vedação.

Secção II
Da Edificação

Artigo 42º
Compatibilidade de usos e actividades

1. São razões suficientes de indeferimento do pedido de licenciamento ou comunicação prévia de edifícios ou das suas fracções autónomas, ou de autorização de utilização das mesmas, ou da instalação de actividades nestas, as intervenções que:
 - a) provoquem a produção de fumos, cheiros ou resíduos que afectem as condições de salubridade ou dificultem a sua melhoria;
 - b) perturbem gravemente as condições de trânsito e estacionamento ou provoquem movimentos de cargas e descargas que prejudiquem as condições de utilização da via pública;
 - c) possam criar ou agravem riscos de incêndio e explosão;
 - d) prejudiquem a salvaguarda e valorização do património classificado ou de reconhecido valor cultural, arquitectónico, paisagístico e ambiental;
 - e) correspondam a outras situações de incompatibilidade que a lei geral considera como tal, designadamente as constantes no Regulamento do Exercício da Actividade Industrial e no Regulamento Geral do Ruído.
2. Não é permitida a instalação de estabelecimentos destinados, exclusivamente ou não, à exploração de máquinas de diversão a menos de 300m do perímetro do recinto dos estabelecimentos de ensino básico e secundário.
3. Salvo em condições especiais a aprovar por deliberação da Câmara Municipal, nos edifícios de habitação colectiva não é permitida a instalação de:
 - a) Estabelecimentos de restauração e bebidas com dança;
 - b) Recintos de diversão, incluindo aqueles onde, de forma acessória, se realizem espectáculos de natureza artística ou Recintos destinados a espectáculos de natureza não artística.

Artigo 43º
Acessos a partir da via pública

1. A criação de acessos a partir da via ou espaço público, independentemente de se tratar de acessos para veículos ou para peões, deve garantir uma concordância adequada, de modo a que a respectiva intersecção não afecte a continuidade do espaço público ou impeça condições de circulação seguras e confortáveis para os peões, na via pública.
2. As condições de acessibilidade às áreas comuns dos edifícios deverão respeitar o referido no número anterior.

Artigo 44º
Construção de serventias

As serventias de viaturas a garagens ou logradouros particulares deverão cumprir as seguintes condições:

- a) no caso de passeios existentes, por rampeamento do lancil, ou seja, chanfro do lancil existente que o torne lancil galgável, ou substituição do lancil existente, na extensão correspondente à serventia, por lancil galgável do mesmo tipo e dimensão do existente;

- b) no caso de não existir passeio, a serventia será instalada a partir da berma de modo que a altura máxima não ultrapasse 0,30m na situação mais desfavorável;
- c) as serventias a constituir, em caso algum, podem ter qualquer desenvolvimento no espaço público, e devem respeitar o disposto no artigo anterior.

Artigo 45º

Alinhamentos e alargamentos

1. Em sede de licenciamento ou comunicação prévia de uma operação urbanística confinante com arruamento público, e sempre que existir convicção do Município que a projecção da evolução urbanística da área envolvente necessita e justifica um arruamento com largura superior à do existente, deverá o promotor da operação urbanística ceder gratuitamente as parcelas de terreno necessárias para o efeito, que fazem parte do prédio de sua propriedade afecto à operação urbanística pretendida.
2. Para além da cedência do terreno será da responsabilidade do particular, a expensas suas, dotar a área cedida ao domínio público com o revestimento que a Câmara Municipal determinar.
3. Nas zonas urbanas, e sempre que a Câmara Municipal tenha por conveniente, o titular da licença da obra terá à sua conta a execução, ou reconstrução do passeio público com as características a indicar pelos serviços municipais.
4. Nas zonas rurais, e quando não houver lugar à construção de passeios, a Câmara Municipal determinará quais as características do tratamento a dar à área cedida ao domínio público, nomeadamente bermas, valetas, pavimentação, emalilhamento de águas pluviais, etc.
5. Poderá a Câmara Municipal, quando o interesse público o exigir, impor a construção de baias ou zonas de estacionamento.
6. Os alinhamentos e alargamentos referidos nos números anteriores serão definidos e impostos pela Câmara Municipal, atentas as condições da localização das obras, o interesse público, e o disposto em PMOT e ou noutros regulamentos em vigor, caso existam.
7. Sempre que ocorrer o licenciamento de uma nova construção em parcela de terreno que confronte com vias públicas não pavimentadas, pode o Município da Covilhã condicionar o licenciamento à prévia execução das infra-estruturas necessárias, nomeadamente das redes de abastecimento de água, drenagem de esgotos e águas pluviais, abastecimento de energia eléctrica e iluminação pública, e de gás, e à pavimentação da via rodoviária e áreas de estacionamento, execução de passeios de peões e dos arranjos exteriores considerados necessários a uma correcta acessibilidade. Cabe ao Município, através dos seus serviços técnicos, a definição das características técnicas das várias infra-estruturas, cabendo ao dono da obra particular servida pela via pública intervencionada, a execução dos projectos técnicos das infra-estruturas a construir, a sua submissão a aprovação pelas entidades externas, a sua construção e o pagamento de todos as despesas inerentes à execução das mesmas.

Artigo 46º

Cérceas, Ocupação e profundidade das construções

1. As cérceas de novas edificações, ou de reconstrução e ampliação das edificações existentes, são definidas pela cércea dominante do conjunto em que se inserem, se nada for previsto em Regulamento do Plano Director Municipal, plano de urbanização, plano de pormenor ou alvará de loteamento.
2. Em situações específicas de edifícios confinantes com dois ou mais arruamentos onde se verifiquem desníveis topográficos, o critério a adoptar deve precisar qual a fachada que é tomada como referência, contemplando sempre a coerência global.
3. Sempre que haja rectificação de alinhamentos nos arruamentos, a cércea a admitir aferir-se-á pela nova largura considerada na rectificação, ficando a cargo dos proprietários a execução das correspondentes infra-estruturas na frente dos seus terrenos de acordo com as directrizes emanadas pela Câmara Municipal.
4. Os pisos técnicos, nomeadamente os referentes à instalação de maquinaria, de ascensores ou outras infra-estruturas indispensáveis ao edifício, não se consideram pisos para efeitos de contabilização de cérceas.
5. No caso da existência de cobertura plana, esta pode ser utilizada como espaço de lazer e ser ocupada por construção destinada a sala de condomínio ou espaços destinados a lavandaria. A área afectada a esse fim não pode exceder 35% da área de cobertura com garantia de afastamentos mínimos ao plano das fachadas de 3,0m, salvo em situações devidamente justificadas, e aceites pelos serviços técnicos do Departamento

de Urbanismo desta Câmara Municipal.

6. Nos edifícios de habitação colectiva, o aproveitamento dos desvãos de coberturas apenas poderá ser permitido para sala de condomínio, desde que estejam directamente ligados em termos funcionais com o piso imediatamente inferior ou zonas de condomínio. Em caso algum será de admitir que os desvãos de coberturas referidos se constituam como espaço autónomo. A eventual área útil deste aproveitamento deverá recuar no mínimo 3,5m dos planos das fachadas dos andares.
7. Nas habitações unifamiliares é possível o aproveitamento do vão do telhado para apoio à habitação, desde que seja mantido o alinhamento das cumeeiras e/ou esteja previsto no loteamento.
8. A construção de andares recuados, sendo contabilizada como área bruta de construção só poderá ser autorizada desde que obedeça aos seguintes critérios:
 - a) em edifícios isolados, em banda ou intercalados o recuo do andar deverá ser, no mínimo, de 3,0 m;
 - b) constituem excepções ao estipulado na alínea anterior os casos em que nos edifícios contíguos já existam andares recuados, sendo a avaliação destas situações efectuada caso a caso, mediante justificação fundamentada e aceite pelos serviços técnicos do Departamento de Urbanismo desta Câmara Municipal.

Artigo 47º

Anexos, Telheiros e Edificações ligeiras

1. Nos termos da definição descrita no Artigo 3º, os anexos são edificações com funções complementares da construção principal, nomeadamente de arrumos, garagem, lavandaria ou churrasqueira, não sendo em qualquer caso permitida a sua utilização como indústria, comércio, serviços ou habitação.
2. Nos termos da definição descrita no Artigo 3º, os telheiros são um elemento estrutural com função de cobertura, destinado a uso complementar do edifício principal, neles não sendo em qualquer caso permitida a sua utilização como indústria, comércio, serviços ou habitação.
3. Os anexos, os telheiros e as edificações ligeiras, devem garantir uma adequada integração no local, de modo a não afectar as características urbanísticas existentes em termos de estética, de insolação e de salubridade.
4. Os anexos, os telheiros e as edificações ligeiras só poderão ter piso térreo e pé-direito máximo de 2,40m, não podendo a altura máxima dos anexos e telheiros, medida em qualquer ponto da sua cobertura ou da área do anexo, exceder 3,50m.
5. Os anexos e os telheiros quando construídos ao limite da parcela de terreno, não podem possuir cobertura com mais de uma água, e quando possuírem cobertura em terraço, esta não poderá ser visitável.
6. A área máxima do anexo não poderá exceder 10% da área da parcela, nem 20% da área bruta da construção da edificação principal.
7. A área máxima do telheiro ou das edificações ligeiras não poderá exceder 5% da área da parcela, nem 10% da área bruta da construção da edificação principal.
8. Da construção dos anexos não poderão resultar empenas com altura superior a 4,00m em relação ao terreno de parcelas de terreno vizinhas, situadas a cota mais baixa, devendo obrigatoriamente ser adoptada uma implantação e uma solução arquitectónica que minimize o impacto sobre as parcelas confrontantes ou sobre o espaço público.
9. Os anexos e os telheiros, quando construídos encostados ao limite da parcela de terreno, não podem possuir um desenvolvimento em planta superior a 10 metros de comprimento, ao longo do limite da parcela de terreno.
10. Em zonas abrangidas por Alvará de Loteamento, Plano de Pormenor ou outro instrumento de planeamento em vigor, as construções destinadas a anexos ou telheiros só poderão ser autorizadas e construídas se neles se encontrarem previstas.

Artigo 48º

Saliências de construções à face de arruamentos

1. A altura livre entre a face inferior dos corpos balançados e a cota do terreno ou passeio públicos, será no mínimo de 3,0m.
2. Só são permitidos corpos balançados sobre os passeios públicos, desde que, relativamente ao plano da fachada, ou para além do alinhamento máximo de implantação, a extremidade do seu balanço cumpra uma

- distância mínima à guia do passeio de 0,50m.
3. É permitida a construção de corpos balançados sobre espaços do domínio público, com excepção das faixas de rodagem.
 4. Em caso de inexistência de passeio para peões na via pública, não é permitida a construção de qualquer corpo saliente sobre o espaço público.

Artigo 49º

Marquises

1. O fecho de varandas com elementos envidraçados, de que resultem marquises, está sujeito a licenciamento municipal.
2. Os espaços em marquises devem verificar cumulativamente as seguintes condições:
 - a) a aprovação da alteração da linha arquitectónica do edifício;
 - b) seja apresentada acta do condomínio da qual conste, de forma explícita, deliberação relativa à autorização de alteração da linha arquitectónica do edifício, nos termos do disposto no Artigo 1422º do Código Civil;
 - c) não sejam ultrapassados os índices de edificabilidade impostos e fixados em instrumento de ordenamento do território eficaz.

Artigo 50º

Muros de vedação e de suporte de terras

1. Confrontando com espaços públicos, as parcelas de terreno poderão ser delimitadas por meio de sebes arbóreas ou por muretes de alvenaria, não devendo a altura destes exceder 1,20m. Para além desta altura, e não ultrapassando 2,0m na totalidade, admite-se a edificação de vedações com elementos vazados, nomeadamente gradeamentos em ferro, cimento ou vedações em rede metálica.
2. Confrontando com terreno particular, as parcelas de terreno poderão ser delimitadas por meio de sebes arbóreas ou por muretes de alvenaria, não podendo a sua altura exceder 2,0m.
3. Os muros de vedação de terrenos que possuam cota natural superior ao arruamento não poderão ultrapassar a altura indicada no número anterior. Nos casos em que a cota natural fique a altura igual ou superior a 1,50m o muro de vedação não poderá exceder 1,20m acima da cota natural.
4. Os muros de vedação interiores não podem exceder a altura de 2,0m a contar da cota natural do terreno que vedarem, sem prejuízo do disposto no nº 1 deste artigo. Caso o muro de vedação separe terrenos com cotas diferenciadas, a altura será contada a partir da cota natural mais elevada. Nos casos em que a diferença de cotas entre os terrenos seja igual ou superior a 1,50m, o muro à cota mais alta não poderá exceder 1,20m acima dessa. A referência das cotas será sempre efectuada tendo por base a topografia original do terreno não sendo de considerar eventuais aterros.
5. Sempre que o perímetro da parcela de terreno a vedar confronte com terreno particular, já vedado com vedação total ou parcialmente formada por elementos vazados, a vedação a construir, se encostada à vedação existente, não pode elevar-se, com alvenaria, acima da base da área formada pelos elementos vazados.
6. Da execução de aterros ou desaterros não poderão resultar muros de suporte de altura superior a 4,0m em relação ao terreno suportado, ou a eventuais parcelas vizinhas, devendo sempre ser acautelada a sua correcta integração no conjunto edificado e na paisagem urbana ou rural.
7. Poderão ser admitidas e ou exigidas outras soluções de forma a preservar a envolvente, contribuindo para a estética ou inserção no ambiente urbano.

Artigo 51º

Acabamentos exteriores das edificações

1. Todos os materiais de revestimento exterior deverão ficar assinalados numa ficha específica, Anexo 3 do presente Regulamento, a aprovar pela Câmara Municipal, devidamente assinada pelo técnico responsável pelo projecto de arquitectura.
2. A Câmara Municipal reserva-se o direito de indicar outros materiais ou cores, diferentes dos propostos, no sentido de acautelar a correcta inserção urbanística das edificações e a harmonia do conjunto edificado.

3. Face ao impacto negativo resultante da existência de empenas cegas, não colmatáveis por encosto de construções existentes ou futuras, determina-se a adopção de uma das seguintes medidas, baseadas em preocupações de ordem estética:
 - a) a abertura de vãos na empena, sempre que estes não incorram em violação de normas legais ou regulamentares aplicáveis;
 - b) tratamento adequado da empena, por pintura ou aplicação de elementos de cantaria, ou outros, constituindo painéis cromáticos ou decorativos, a prever no projecto de arquitectura;
 - c) tratamento adequado da empena, reproduzindo de forma simulada, através de pintura, de aplicação de elementos de cantaria ou outros, as restantes empenas da edificação onde existam vãos, a prever no projecto de arquitectura.

Artigo 52º
Publicidade

1. Os elementos publicitários a colocar no exterior dos edifícios não podem constituir factor de perturbação da desejável caracterização ambiental do espaço público, privilegiando a utilização de materiais nobres e a utilização de iluminação exterior.
2. A publicidade colocada no exterior dos edifícios deverá ser discreta, não podendo impedir a leitura de elementos arquitectónicos caracterizadores dos edifícios.
3. A colocação dos elementos publicitários em geral, está sujeita a licenciamento municipal.
4. Para efeitos de licenciamento, o requerente deverá instruir o pedido de acordo com o disposto no Regulamento Municipal de Publicidade.

Artigo 53º
Ocupação do espaço público

1. Os elementos do mobiliário urbano ou outra estrutura a colocar em espaços públicos deverá salvaguardar adequadas condições de segurança e correcto enquadramento estético e ambiental.
2. Para efeitos de licenciamento de ocupação de espaço público, com esplanadas, quiosques, bancas, cabines, palas, toldos, sanefas, estrados, vitrinas, expositores, guarda-ventos ou quaisquer outros equipamentos de mobiliário urbano, o requerente deverá instruir o pedido de acordo com o disposto no Regulamento Municipal de Ocupação de Espaços Públicos.

Artigo 54º
Espaços comuns dos edifícios e espaços destinados ao condomínio

1. Todos os edifícios, com um número de fracções igual ou superior a 8, passíveis de se virem a constituir-se em regime de propriedade horizontal, terão que ser dotados de espaço, construtivo, dimensional e funcionalmente vocacionado para possibilitar a realização da reunião da Assembleia de Condomínio, da gestão corrente e da manutenção das coisas comuns.
2. O espaço para a realização de reuniões e assembleias, descritos no número anterior, deverá possuir uma área mínima de 20,0m², acrescidos de 0,50m² por fracção acima das 8 mencionadas, devendo ser dotado de pé-direito regulamentar, arejamento e iluminação naturais, de instalação sanitária composta por antecâmara com lavatório e compartimento dotado de pelo menos uma sanita.

Artigo 55º
Conservação e manutenção

1. Os proprietários dos lotes urbanos, ou parcelas de terreno, não edificados, são responsáveis pela sua desmatação, limpeza, manutenção e vedação.
2. Os proprietários de edificações estão obrigados a proceder à sua conservação e reparação, nos termos e com a periodicidade previstos na legislação aplicável.
3. Caso os proprietários não cumpram as suas obrigações, previstas e definidas nas normas legais e regulamentares em vigor, a Câmara Municipal poderá determinar a execução das obras consideradas necessárias à correcção das más condições de salubridade e segurança, identificadas através de vistoria a

- realizar nos termos previstos na legislação.
4. Quando o proprietário, depois de notificado, não der cumprimento às ordens municipais, no prazo fixado para tal, a Câmara Municipal executará as mesmas, em substituição do proprietário, mediante prévia posse administrativas do prédio, com cobrança coerciva das despesas realizadas.

Secção III Do Estacionamento

Artigo 56º **Estacionamento automóvel em geral**

1. Todas as operações urbanísticas estão sujeitas à previsão de oferta de estacionamento público e privado, respeitando as dotações previstas no PDM ou instrumentos de ordenamento do território de nível inferior eficazes, e demais legislação aplicável.
2. As obras de remodelação, reconstrução ou substituição de edifícios em zonas urbanas consolidadas de que não resulte o aumento de número de fogos ou de fracções autónomas, ou que não introduza outras novas para além das existentes, e nas quais se justifique não ser tecnicamente viável a previsão de estacionamento, de carácter público ou privado, ficam isentas de pagamento de compensação ao Município.
3. Nos casos em que as operações urbanísticas impliquem o aumento do nº de fogos ou de fracções autónomas ou a previsão de funções e usos não existentes, nomeadamente comerciais e de serviços, haverá lugar à previsão de lugares de estacionamento nos termos previstos no nº1 do presente artigo, ou ao pagamento de compensação ao Município, relativamente ao diferencial de fracções criadas face às existentes.
4. O licenciamento, comunicação ou autorização de utilização de determinadas operações urbanísticas poderá ser condicionado à apresentação de estudos técnicos de tráfego, tendo em conta a dimensão, localização e tipo do uso de solo.

Artigo 57º **Estacionamento automóvel em edifícios**

1. A inclinação máxima das rampas de acesso aos pisos destinados a estacionamento deverá ser no máximo de 20% em pequenas garagens e de 15% em garagens médias e grandes, sendo admissível, excepcionalmente, 22% para as primeiras e 17% para as restantes.
2. Para efeitos do disposto no número anterior considera-se:
 - a) pequenas, as garagens com uma área utilizável até 100m²;
 - b) médias, as garagens com uma área utilizável entre 100m² a 1.000m²;
 - c) grandes, as garagens com uma área superior a 1.000m².
3. A largura das rampas nunca poderá ser inferior a 3,50m, devendo em garagens médias e grandes ter largura superior a 5,0m, ou prever entrada e saída independentes.
4. Todo o desenvolvimento da rampa deverá ser executado no interior do lote ou parcela de terreno, não podendo, em caso algum, ter qualquer desenvolvimento no espaço público, devendo respeitar o disposto nos Artigo 43º e 44º deste Regulamento. Entre a rampa e o espaço público deverá existir um tramo horizontal com uma extensão não inferior a 2,0m.
5. No Projecto de Arquitectura, nomeadamente, nas Plantas de Apresentação dos pisos destinados a estacionamento automóvel, deverão ser assinalados os lugares de estacionamento, o sentido de circulação dos veículos e a localização dos pilares ou outros elementos estruturais que possam interferir nas manobras dos veículos.
6. Sem prejuízo do disposto em legislação específica, para o dimensionamento dos espaços destinados a estacionamento colectivo ou particular de veículos ligeiros, em estruturas edificadas, deve ser considerado um valor mínimo de 25m² de área bruta por lugar, como referência, devendo ser respeitadas as seguintes dimensões livres mínimas:
 - a) Profundidade – 5,0m quando se trate de uma sequência de lugares contíguos, separados apenas por marcação no pavimento; 5,5m no caso de garagens individuais.

- b) Largura – 2,30m, quando se trate de uma sequência de lugares contíguos, separados apenas por marcação no pavimento; 2,50 m se o lugar for limitado por uma parede lateral; 3,0m se o lugar for limitado por duas paredes laterais, ou no caso de garagens individuais.
- 7. Os corredores de circulação automóvel nos pisos de estacionamento devem contemplar espaço adequado de manobra com as seguintes dimensões mínimas:
 - a) 3,50m no caso de estacionamento organizado longitudinalmente e com um único sentido de circulação;
 - b) 4.50m no caso de estacionamento organizado até ao ângulo de 45°;
 - c) 5,50m no caso de estacionamento organizado perpendicularmente à faixa de circulação.
- 8. Nos edifícios com pisos de estacionamento automóvel, devem ser reservados lugares de estacionamento para indivíduos com mobilidade condicionada, nos termos da legislação específica aplicável, localizados preferencialmente junto a acessos de rampas ou caixas de elevadores.
- 9. Os lugares de estacionamento previstos no número anterior não integram qualquer fracção autónoma do edifício, sendo previstos além dos lugares exigidos face aos regulamentos aplicáveis, e constituem-se como área comum do condomínio.
- 10. Sempre que a área bruta total dos pisos de estacionamento automóvel for superior a 200m², em cada piso, ou sector de compartimentação dos pisos, devem ser previstos caminhos de circulação de peões, definidos por corredores marcados nos pavimentos. A largura de passagem ao longo dos corredores, livre de quaisquer obstáculos até à altura de 2,0m e não comprometida pela abertura de portas, não deve ser inferior a 0,90m.

Artigo 58º

Estudos de tráfego

Sempre que, por força do disposto das normas legais aplicáveis ou a sua apresentação seja exigida nos termos do nº 4 do Artigo 56º deste Regulamento, seja obrigatória a apresentação de estudos de tráfego, destes deve constar:

- d) A acessibilidade ao local, em relação ao transporte individual e colectivo;
- e) O esquema de circulação na área de influência directa do empreendimento;
- f) Os acessos aos edifícios que são objecto da operação urbanística;
- g) A capacidade das vias envolventes;
- h) A capacidade de estacionamento nos edifícios em causa e nas vias que constituem a sua envolvente imediata;
- i) O funcionamento das operações de carga e descarga, quando se justifique;
- j) O impacte gerado pela operação urbanística na rede viária existente.

Secção IV

Elementos acessórios das construções

Artigo 59º

Equipamentos de ventilação, climatização e outros

- 1. As novas construções devem ser dotadas de condutas de ventilação tendo em conta a previsão das actividades propostas, bem como de futuras adaptações, designadamente comércio, serviços ou qualquer outra actividade prevista no projecto e respectiva propriedade horizontal.
- 2. A instalação de condutas, de mecanismos de ventilação forçada e de aparelhos electromecânicos no exterior de edifícios existentes apenas é permitida caso seja possível garantir uma correcta integração desses elementos no conjunto edificado, nos termos do descrito nos artigos seguintes, sem prejuízo da segurança e conforto de terceiros.

Artigo 60º

Equipamentos de ar condicionado

- 1. Só é permitida a instalação de aparelhos de ar condicionado nas fachadas e telhados das edificações existentes, após prévia aprovação municipal, e desde que se verifiquem cumulativamente as seguintes condições:

- a) aprovação da alteração da linha arquitectónica do edifício;
 - b) apresentação da acta do condomínio da qual conste, de forma explícita, deliberação relativa à autorização de alteração da linha arquitectónica do edifício, nos termos do disposto no Artigo 1422º do Código Civil.
2. Os projectos relativos a obras de construção, reconstrução, ampliação, alteração e conservação dos edifícios devem prever espaços para a futura colocação de equipamentos de ar condicionado, para que estes, quando colocados, não sejam visíveis a partir do espaço público.
 3. Poderá ser permitida a instalação das unidades externas nas fachadas de edifícios, desde que em espaço próprio tapado por grelha metálica pintada na mesma cor da fachada.
 4. Poderão permitir-se outras soluções nas fachadas de edifícios desde que não afectem desnecessária e negativamente a imagem da edificação e não interfiram com pormenores notáveis.
 5. Preferencialmente, as unidades externas de equipamentos de ar condicionado serão instaladas na cobertura, atrás de platibandas, em terraços, em pátios ou em logradouros, e em posição não visível dos arruamentos, e dos locais de observação visual.
 6. As condensações dos equipamentos de ar condicionado não podem ser conduzidas através de tubagem (drenos) justaposta nos alçados nem podem ser conduzidas para os arruamentos. Devem ser conduzidas de forma oculta para a rede de drenagem de águas pluviais, sempre que existente no local.

Artigo 61º

Saída de fumos e exaustores

1. Os projectos relativos a obras de construção, reconstrução, ampliação, alteração e conservação dos edifícios devem prever espaços para a futura colocação de aparelhos de exaustão, ventilação, aquecimento, chaminés e outros, de forma a que estes, quando colocados, não sejam visíveis a partir do espaço público.
2. A instalação de condutas, de mecanismos de ventilação forçada e de aparelhos electromecânicos, no exterior de edifícios, apenas será permitida caso seja possível garantir uma correcta integração desses elementos, no conjunto edificado, de modo a salvaguardar a sua identidade e imagem arquitectónica, bem como do espaço urbano em que aqueles se encontram inseridos.
3. A instalação de saídas de fumos e exaustores deverá ser feita em locais não visíveis a partir dos arruamentos, e deverá ser executada com materiais de qualidade.
4. As instalações referidas no número anterior não poderão pôr em causa a salubridade dos locais.

Artigo 62º

Antenas, pára-raios e dispositivos similares

1. A instalação de antenas, pára-raios e dispositivos similares cingir-se-á às situações e soluções com menores ou nulos impactes paisagísticos, devendo ser executadas com materiais de qualidade.
2. Os projectos relativos a obras de construção, reconstrução, ampliação, alteração e conservação dos edifícios devem prever espaços para a futura colocação de antenas, pára-raios e outros dispositivos similares, de forma a que estes, quando colocados e caso sejam visíveis a partir do espaço público, provoquem o menor, ou nulo, impacte.
3. Os projectos de novos edifícios de habitação colectiva e mistos contemplarão uma única antena colectiva de TV, de rádio, parabólica, ou de qualquer outro tipo.
4. Só é permitida a instalação de antenas individuais nas fachadas e telhados das edificações existentes, após prévia aprovação municipal, e desde que se verifiquem cumulativamente as seguintes condições:
 - a) aprovação da alteração da linha arquitectónica do edifício;
 - b) apresentação de acta do condomínio da qual conste, de forma explícita, deliberação relativa à autorização de alteração da linha arquitectónica do edifício, nos termos do disposto no Artigo 1422º do Código Civil.

Artigo 63º

Antenas emissoras de radiação electromagnética

A instalação, construção, ampliação ou alteração de antenas emissoras de radiações electromagnéticas,

designadamente antenas referentes à rede de comunicações móveis, ou estruturas que lhes sirvam de suporte físico, instaladas ou a instalar em edifícios existentes, carece de pedido de autorização municipal, devendo obedecer, sem prejuízo de outras disposições contidas em legislação especial, as seguintes condições:

- a) respeitar um raio de afastamento mínimo de 100 m a estabelecimentos escolares, creches e unidades de saúde;
- b) apresentar para análise urbanística e arquitectónica, os elementos que definam o tipo de estrutura e materiais utilizados, bem como o seu enquadramento paisagístico e relação, com a envolvente;
- c) apresentar a acta do condomínio da qual conste, de forma explícita, deliberação relativa à sua autorização de alteração da linha arquitectónica do edifício, nos termos do disposto no Artigo 1422º do Código Civil.

Artigo 64º

Estendais

1. Os projectos de habitação, em geral, deverão prever, na organização dos fogos, um espaço para lavandaria e estendal.
2. Os projectos relativos a obras de construção, reconstrução, ampliação, alteração e conservação de edifícios para habitação colectiva devem prever, para todos os fogos, um sistema construtivo de material adequado, integrado na arquitectura e volumetria envolvente que oculte a roupa estendida de modo que esta não seja visível a partir da via pública, e que possibilite o devido arejamento e secagem.
3. Não será permitida a colocação de estendais no exterior do edifício, qualquer que seja a fachada, admitindo-se contudo que se localizem no interior das varandas e nos terraços, resguardados da visibilidade.
4. Igual condicionante será de observar nos projectos de reconstrução, ampliação ou alteração de edificações quando envolvam modificações profundas na área de serviço, não sendo admitidas alterações de fachada que diminuam condições adequadas de localização dos estendais.
5. As soluções especiais, ou diversas das previstas no presente Regulamento, poderão ser excepcionalmente admitidas depois de apreciação, a realizar pelo Departamento de Urbanismo desta Câmara Municipal, da qual resulte um parecer estético e urbanístico favorável.

TOMO II.
Execução e Controlo das Operações Urbanísticas Particulares

CAPÍTULO V

Execução

Artigo 65º

Início dos trabalhos

1. Para efeitos de aplicação do disposto no nº1 do Artigo 80º-A do RJUE, os promotores de quaisquer operações urbanistas, independentemente do procedimento de controlo nos termos do mesmo diploma, são obrigados a comunicar à Câmara Municipal o início dos trabalhos.
2. No local da obra deverá estar disponível cópia do projecto aprovado pela Câmara Municipal, devidamente carimbado, o alvará da licença, a notificação comprovativa da admissão da Comunicação Prévia e o comprovativo do pagamento das taxas.

Artigo 66º

Avisos

1. Os pedidos de licenciamento, de comunicação prévia e de autorização de operações urbanísticas, e respectiva emissão de alvarás de licenciamento e de admissão de comunicações prévias devem ser publicitados pelo requerente sob a forma de aviso, conforme disposto nas portarias correspondentes do RJUE.
2. As placas de identificação a que alude o número anterior são obrigatórias e deverão ser preenchidas com letra legível, recobertas com material impermeável e transparente, de forma a manterem-se em bom estado de conservação, e serão colocadas a uma altura não superior a 4,0m, preferencialmente no plano limite de confrontação do espaço público, ou se houver uma colocação alternativa, garantindo condições de visibilidade a partir do espaço público.

Artigo 67º

Prazos de execução

1. Para efeitos do disposto no nº2 do Artigo 58º do RJUE, sem prejuízo da análise individual face às dimensões, natureza e impacto da operação urbanística, a conclusão da obra de qualquer operação urbanística deverá ter lugar antes de decorrido o prazo de 3 anos, após a emissão de alvará de licenciamento e de admissão de comunicações prévias.
2. Os casos específicos, pela natureza ou dimensão, serão analisados em função das condicionantes específicas de cada situação.

Artigo 68º

Execução por fases

1. Em caso de deferimento do pedido de execução por fases, nas situações referidas nos Artigos 56º e 59º do RJUE, a cada fase corresponderá um aditamento ao alvará ou à admissão da comunicação prévia, sendo devidas as taxas previstas em regulamento municipal do qual constem as taxas aplicáveis às operações urbanísticas.
2. Na determinação do montante das taxas será aplicável o estatuído em regulamento municipal do qual constem as taxas aplicáveis às operações urbanísticas, em vigor neste Município.

Artigo 69º

Limpeza da Área e Reparação de Estragos

Concluída a obra, o dono da mesma é obrigado a proceder ao levantamento do estaleiro e à limpeza da área, removendo os materiais, entulhos e demais detritos que se hajam acumulado no decorrer da execução dos trabalhos, bem como à reparação de quaisquer estragos ou deteriorações que possam ter sido causados em infra-estruturas públicas ou noutros edifícios.

Artigo 70º

Cauções

1. Para efeitos do disposto no nº 2 do Artigo 86º do RJUE, a Câmara Municipal pode exigir a prestação de caução destinada a garantir o levantamento do estaleiro, limpeza da respectiva área bem como a reparação de quaisquer estragos ou deteriorações causados em infra-estruturas públicas ou noutros bens do domínio municipal.
2. Para além das situações previstas no número anterior, a Câmara Municipal pode exigir a prestação de caução destinada a garantir o cumprimento de quaisquer obrigações impostas ao titular da operação urbanística.
3. O valor da caução será fixado pela Câmara Municipal em função da localização, dimensão e da natureza da obra ou trabalhos em causa.

CAPÍTULO VI

Ocupação da via pública e danos em infra-estruturas públicas

Artigo 71º

Condições gerais na execução das obras com ocupação da via pública

1. Os proprietários ou construtores que precisem de ocupar ou utilizar a via pública com resguardos, apetrechos, acessórios, materiais para obras ou delas resultantes, ou para a instalação de tapumes, amassadouros ou andaimes, deverão munir-se previamente da respectiva licença ou autorização municipal, e subordinar-se às indicações dela constantes.
2. A ocupação de espaço público por motivos de obras está sujeita ao pagamento das taxas fixadas em regulamento municipal do qual constem as taxas aplicáveis às operações urbanísticas.
3. A ocupação da via pública por motivo de realização de obras deverá ser devidamente sinalizada e previamente licenciada pela Câmara Municipal.
4. Durante a execução da obra devem ser observadas as condições gerais constantes deste Regulamento e demais legislação em vigor, nomeadamente no que diz respeito à montagem do estaleiro, ocupação do espaço público com tapumes, amassadouros, entulhos, depósito de materiais e andaimes.
5. O requerimento para ocupação da via pública deverá indicar a superfície a ocupar, a duração da ocupação, a descrição sumária dos equipamentos a instalar e informação sobre a largura da via que fica disponível para a circulação de viaturas e pessoas.
6. A ocupação da via pública deve fazer-se da forma menos gravosa possível para o trânsito automóvel e de peões, e de modo a minimizar os inconvenientes de ordem estética e urbanística a que a ocupação dê origem, não sendo autorizadas soluções de ocupação da via pública que impeçam a normal circulação automóvel ou pedonal, devendo sempre ser encontradas soluções que garantam a utilização da via pública em condições de segurança, excepto em casos excepcionais a avaliar caso a caso pela Câmara Municipal.
7. O licenciamento da ocupação da via pública implica o cumprimento das condições, fixadas pela Câmara Municipal, em que a autorização foi concedida.
8. É obrigatória a sinalização nocturna sempre que seja ocupada a via pública nas zonas normalmente utilizadas para o trânsito de veículos ou peões.
9. A ocupação dos passeios da via pública deverá estabelecer-se por forma a que entre o lancil do passeio e o plano definido pelo tapume ou entre este e qualquer obstáculo fixo existente nesse troço de passeio, fique livre uma faixa não inferior a 1,20 m, devidamente sinalizada e protegida.
10. A Câmara Municipal poderá, em casos devidamente justificados e pelo período de tempo mínimo e

indispensável, a especificar no plano de ocupação da via pública, permitir a ocupação total do passeio e parcial da faixa de rodagem, desde que o requerente demonstre que tal se torna absolutamente necessário à execução da obra.

11. Nos casos de ocupação total do passeio e de ocupação parcial da faixa de rodagem referidos no número anterior, é obrigatória a construção de passadiço de madeira que garanta a circulação dos peões, devidamente vedado, sinalizado, protegido lateral e superiormente, com as dimensões mínimas de 1,20 m de largura e 2,20 m de altura, resguardado por corrimão colocado à altura de 0,90m acima do pavimento.
12. Com o deferimento da autorização de ocupação do espaço público, a Câmara Municipal, caso considere conveniente, pode decidir quanto à imposição de caução a prestar, mediante garantia bancária, depósito ou seguro caução, pelo requerente no acto de levantamento da respectiva licença para ocupação da via pública.
13. A caução referida no número anterior destina-se a garantir a reparação do danos que, no decorrer da obra, venham eventualmente a ser causados nas infra-estruturas e equipamentos públicos localizados na área a ocupar e apenas será libertada a requerimento do interessado após conclusão da obra com parecer favorável dos serviços técnicos municipais.
14. O não cumprimento das normas de execução e condições estabelecidas para a ocupação da via pública, nomeadamente as mencionadas nos artigos seguintes, constitui contra-ordenação enquadrável na alínea c) do nº 1 do Artigo 83º deste Regulamento.

Artigo 72º

Recusa de pedido de ocupação da via pública

1. Nos termos do nº 2 do Artigo 57º do RJUE, a ocupação da via pública é recusada sempre que se verifique qualquer das seguintes circunstâncias:
 - b) Quando impossibilite ou cause graves prejuízos para o trânsito de pessoas ou de veículos;
 - c) Quando cause manifestos prejuízos estéticos, nomeadamente quando a localização do imóvel for no núcleo do aglomerado ou o contexto urbano ou paisagístico tenha especial valor ou interesse patrimonial ou turístico;
 - d) Quando a obra a que respeite a ocupação, esteja embargada.
2. Nos casos de recusa deverá a Câmara Municipal enunciar quais as condições em que poderá ser efectuadas a ocupação da via pública.

Artigo 73º

Prazo para ocupação da via pública

1. A ocupação da via pública só é permitida dentro do prazo aprovado para as obras a realizar.
2. A permissão de ocupação da via pública caduca com a conclusão da obra.
3. O prazo de ocupação de espaço público por motivo de obras não pode exceder o prazo fixado nas licenças ou comunicações prévias relativas às obras a que se reportam.
4. No caso de obras não sujeitas a licenciamento ou comunicação prévia, ou que delas estejam isentas, a licença de ocupação de espaço público será emitida pelo prazo solicitado pelo interessado, desde que devidamente justificado, mas nunca por período superior a 60 dias, prorrogável a requerimento do interessado, uma única vez, por mais 30 dias.

Artigo 74º

Tapumes

1. Sempre que as obras particulares sejam confinantes ou impliquem a ocupação da via pública, ou que pela sua natureza possam interferir com o seu conforto ou segurança, é obrigatória a colocação de tapumes, resguardos ou vedações envolvendo toda a área respectiva, incluindo o espaço público necessário para o efeito, que tornem inacessível, aos transeuntes, a área destinada aos trabalhos, entulhos, materiais e amassadouros em todo o tipo de obras, sem prejuízo do disposto no artigo anterior.
2. Em todas as obras, incluindo as obras de reparação de telhados ou fachadas, confinantes com espaço público, é obrigatória a colocação de redes de protecção, montadas em estrutura própria ou acopladas aos andaimes, abrangendo a totalidade da fachada acima do limite superior dos tapumes, de modo a evitar a

- projectação de materiais, elementos construtivos ou detritos sobre o espaço público.
3. É proibido colocar na via pública e fora dos limites dos tapumes quaisquer resíduos de construção, materiais de obra ou equipamento, ainda que para simples operação de carga e descarga dos mesmos, sendo obrigatória a existência de contentores adequados ao depósito de detritos e entulhos, excepto em casos devidamente justificados e previamente autorizados pela Câmara Municipal, a requerimento dos interessados.
 4. Mesmo que a obra não seja sujeita a tapumes nos termos do artigo anterior, deverá sempre ser assegurada a não deposição de quaisquer materiais na via pública.
 5. Atendendo ao tipo de obra ou aos condicionamentos existentes no local, as características dos tapumes ou outros meios de protecção a utilizar na obra, são definidas pelos respectivos serviços municipais, devendo ser cumprida a legislação existente, nomeadamente quanto às normas de segurança.
 6. Os tapumes ou vedações deverão ser de material rígido, resistente e opaco, de cor uniforme e adequada ao local, com a altura mínima de 2,0m.

Artigo 75º

Amassadouros e depósitos de materiais

1. Em nenhum caso poderá ser feita qualquer espécie de amassadura ou depósito de entulho directamente sobre o pavimento das zonas públicas: os amassadouros deverão ser efectuados sobre pranchas de madeira ou outros suportes adequados; o entulho deverá ser vazado sobre recipiente próprio, que permita o devido acondicionamento e transporte.
2. No caso de haver necessidade de ocupação do passeio, com materiais, amassadouros e entulhos ou no caso de este ser frequentemente utilizado para a passagem dos materiais, amassadouros e entulhos, a área utilizada deverá ser protegida com chapa metálica de espessura adequada, colocada de forma a que não sejam provocados estragos na área protegida.

Artigo 76º

Protecção de mobiliário urbano (árvores, candeeiros, etc.)

1. Se existirem árvores, candeeiros de iluminação pública ou outro tipo de mobiliário urbano junto da obra, devem fazer-se resguardos que impeçam quaisquer danos nos mesmos.
2. Em situações especiais, poderá a Câmara Municipal determinar a retirada do mobiliário urbano devendo o requerente, a expensas suas, promover a desmontagem e transporte até ao armazém municipal bem como a sua colocação nos exactos termos em que se encontrava, após a conclusão da obra.
3. A situação prevista na alínea anterior implica a prestação de caução mediante garantia bancária, depósito ou seguro caução, de valor a fixar com a autorização para o levantamento do mobiliário e que garanta a reposição do mobiliário nos exactos termos em que se encontrava.

Artigo 77º

Resíduos de construção e demolição

1. Consideram-se resíduos de construção e demolição os resíduos resultantes de obras públicas e privadas de construção, demolição ou reparações, tais como caliças, pedras, escombros, terras e similares.
2. A remoção e o destino final dos resíduos de construção e demolição é da responsabilidade dos empreiteiros ou promotores das obras ou trabalhos que produzam ou causem esses resíduos.
3. Não é permitida a deposição de resíduos de construção e demolição nos contentores destinados à deposição de resíduos sólidos urbanos, nas vias ou outros espaços públicos.
4. Os entulhos e materiais de obra serão sempre depositados no recinto afecto à obra, excepto se acomodados em contentores próprios na via pública.
5. Os entulhos da construção civil serão removidos diariamente para vazadouro público ou outro, autorizado pela fiscalização municipal.
6. O detentor de resíduos de construção e demolição deve assegurar o seu transporte nas devidas condições de segurança e efectuar o respectivo depósito nos Ecocentros da área do Município, neste caso com limitação a 1 metro cúbico, de acordo com as normas de utilização deste tipo de infra-estrutura, devendo,

caso o volume ultrapasse 1 metro cúbico, o detentor encaminhar os resíduos de construção e demolição para um operador privado devidamente licenciado.

7. Caso o detentor não possua meios necessários para o cumprimento do disposto no número anterior, os serviços municipais poderão, a pedido dos interessados, e considerando a disponibilidade de meios em cada caso concreto, proceder à recolha, na origem, de resíduos de construção e demolição provenientes de obras particulares.
8. Para os efeitos do número anterior, a remoção de resíduos far-se-á mediante o pagamento das respectivas taxas em vigor, previstas pela entidade competente no Município.
9. Quando haja necessidade de se lançarem entulhos do alto de plataforma localizada acima dos 3,0m, este lançamento só poderá ser realizado por meio de condutas fechadas para contentor adequado, de forma a proteger os transeuntes e a evitar que se suje a área circundante da obra, e recebidos também em recipientes fechados. Não é permitido o vazamento de entulhos directamente para via pública ou veículo aí estacionado.
10. O demais omissos rege-se pelo disposto na legislação específica aplicável.

Artigo 78º

Elevação de materiais

1. A elevação dos materiais de construção deverá fazer-se por meio de guias, guinchos, cábreas ou quaisquer outros aparelhos apropriados, os quais devem obedecer às normas de segurança no trabalho.
2. A permanência de guias montadas só poderá ocorrer durante o período de validade da licença ou comunicação, e enquanto decorrer a obra, sendo obrigatória a sua desmontagem após a conclusão da obra e se esta estiver parada por período superior a 6 meses, sob pena de tal facto constituir contra-ordenação punível nos termos do presente Regulamento.
3. Fora dos períodos de trabalho, e sempre que possível, as lanças das guias e os seus contrapesos, quando os houver, devem encontrar-se dentro do perímetro da obra ou do estaleiro, e os baldes ou plataformas de carga convenientemente pousados, salvo em casos de impossibilidade prática que só serão autorizados em condições a definir pela Câmara Municipal.

Artigo 79º

Andaimes

1. Os andaimes devem ser fixados ao solo e/ou às paredes dos edifícios.
2. Em alternativa, poderão utilizar-se andaimes suspensos ou bailéus, devendo obrigatoriamente ser respeitadas todas as condições de segurança exigíveis para o efeito.

Artigo 80º

Casos especiais

1. Nas artérias mais importantes e nas zonas mais sensíveis, para salvaguarda das condições de trânsito, segurança e ambiente, poderá a Câmara Municipal impor outros condicionamentos, nomeadamente vedações de maior altura.
2. A Câmara Municipal, com base em parecer fundamentado dos respectivos serviços técnicos, poderá determinar que sejam adoptadas medidas especiais em obras e/ou estaleiros que o justifiquem, ou trabalhos preliminares ou complementares para evitar inconvenientes de ordem técnica ou prejuízos para o público, ou ainda para garantir a segurança e a salubridade da própria construção e o trânsito na via pública.
3. Em lotes ou parcelas que confrontam com a via pública, não ocupados com construções, poderá a Câmara Municipal exigir a instalação de tapumes de vedação, com a altura de 2,0m, de cor e material a submeter à apreciação dos serviços, os quais devem ser mantidos em boas condições de conservação, por forma a não constituírem perigo para os utentes do espaço público e a não ofenderem a estética do local onde se integram.
4. O não cumprimento do disposto no número anterior permitirá à Câmara Municipal implementar as medidas necessárias ao seu cumprimento, debitando todos os custos aos respectivos proprietários.
5. A interrupção do trânsito na via pública, quando necessária, deve ser parcial, sempre que possível, de

modo que fique livre uma faixa de rodagem, devendo os trabalhos ser executados no mais curto espaço de tempo.

6. Os trabalhos que impliquem a interrupção do trânsito na via pública não podem ser iniciados sem prévio conhecimento e autorização da Câmara Municipal e das forças policiais que regulam o trânsito automóvel.
7. Nas artérias mais importantes e nas zonas mais sensíveis, para salvaguarda das condições de trânsito, a Câmara Municipal pode não autorizar soluções de estaleiro de que resulte a interrupção total do trânsito automóvel, casos em que poderá ser imposta a construção de plataformas elevadas sobre a via pública, em condições que permitam a circulação pedonal e automóvel sob as mesmas, através de passagem com largura e altura útil adequadas.
8. Para efeitos do número anterior, a estrutura deverá ser construída com materiais e processos adequados que garantam a segurança, podendo o Município exigir para o efeito a apresentação do termo de responsabilidade e caução.

Artigo 81º

Reparação de estragos em infra-estruturas públicas

1. Quando para a execução de qualquer obra haja necessidade de danificar o pavimento das vias públicas, ou infra-estruturas, os respectivos trabalhos só poderão ser iniciados depois de concedida licença ou admitida a comunicação prévia, ficando a cargo do interessado na licença as despesas de reposição dos respectivos pavimentos, reparações ou obras complementares.
2. Nos casos previstos no número anterior a Câmara Municipal poderá exigir previamente o depósito da importância julgada necessária à reposição, reparações e indemnizações necessárias a título de caução, nos termos do disposto no Artigo 70º do presente regulamento.
3. As reposições e reparações referidas nos números anteriores devem ser feitas com respeito pelas formas e materiais danificados.
4. Ao cumprimento dos números anteriores aplica-se com as devidas adaptações a redacção do Artigo 108.º do RJUE.
5. Quando tenha sido prestada a caução prevista no Artigo 63º do RJUE, para garantia da reparação de estragos ou deteriorações causados em infra-estruturas públicas, na sequência de obras objecto de licença ou comunicação, será estipulado o prazo máximo de dois meses para a realização de todas as obras de correcção ou reparação necessárias, findo o qual será activada a referida caução, não sendo emitida a autorização de utilização de edifícios construídos antes de concluídos os trabalhos.
6. É expressamente proibida a realização de quaisquer intervenções em espaço público, sem o prévio conhecimento e autorização expressa da Câmara Municipal ou de outras entidades detentoras da tutela sobre o espaço ou sobre as infra-estruturas a construir.
7. É expressamente proibido o atravessamento da via pública por infra-estruturas particulares, sem o prévio conhecimento e autorização da Câmara Municipal.

Artigo 82º

Armários, quadros técnicos e postos de transformação

1. Sempre que seja necessária a localização na via pública de armários ou quadros técnicos e PT's, estes nunca poderão constituir obstáculo ao uso pleno desse espaço, devendo ser preferencialmente embutidos nos pavimentos, muros ou paredes adjacentes, e com um acabamento exterior igual, ou idêntico, ao já existente no local.
2. Sempre que a localização se situe em espaços verdes públicos ou outros espaços do domínio público com interesse de salvaguarda patrimonial ou ambiental, deverão ser apresentados, para análise urbanística e arquitectónica, os elementos que definam o tipo de estrutura e materiais utilizados, bem como o seu enquadramento paisagístico e relação com a envolvente.
3. Sempre que necessária a localização de um posto de transformação, esta deverá ser feita em terreno a ceder ao domínio público, ou domínio privado municipal, com fácil acessibilidade à via pública e de acordo com as indicações dos respectivos serviços técnicos.
4. Deverão ser apresentados, para análise urbanística e arquitectónica, os elementos escritos e gráficos que definam a solução pretendida e a sua relação com a envolvente, bem como a definição dos materiais de revestimento e cores a utilizar.

CAPÍTULO VII

Penalidades e sanções

Secção I

Contra-Ordenações

Artigo 83º

Contra-Ordenações

De acordo com o disposto no presente Regulamento constitui contra-ordenação:

- a) o incumprimento pelos proprietários dos prédios da intimação para a realização de obras de conservação, beneficiação ou demolição, ordenada pela Câmara Municipal da Covilhã, nos termos previstos no Artigo 55º do regulamento, será punível com a coima graduada de 200 € a 1500 €.
- b) a falta de limpeza da via pública, em especial dos sumidouros, sarjetas e tampas de caixas de visita, resultante de transporte de materiais ou equipamentos a aplicar ou utilizar na obra, ou das cargas e descargas de materiais e resíduos destinados ou provenientes da operação urbanística, será punível com a coima graduada de 200 € a 1500 €.
- c) a ocupação de via pública sem licença ou em desacordo com os termos do licenciamento, será punível com a coima graduada de 200 € a 1000 €.
- d) a ocupação de via pública nos casos em que tenha sido requerida a respectiva dispensa e deferida a consequente isenção, será punível com a coima graduada de 200 € a 1000 €.
- e) a inexistência ou desconformidade entre os registos efectuados pelo técnico responsável pela direcção técnica da obra e o estado de execução da obra, será punível com a coima graduada de 200 € a 500 €.
- f) a desobediência e o desrespeito dos actos e procedimentos previstos no presente Regulamento, será punível com a coima graduada de 200 € a 500 €.
- g) a permanência de guias montadas para além da data de conclusão da obra, ou de período de paragem da obra de duração superior a 6 meses, será punível com a coima graduada de 200 € a 1500 €.

Artigo 84º

Incumprimento de Intimação

O não cumprimento de qualquer intimação prevista neste Regulamento ou na lei geral, implica a possibilidade da Câmara Municipal da Covilhã se substituir ao intimado, a expensas deste, na realização do que tenha ordenado, para além de desencadear procedimento criminal.

Artigo 85º

Supressão de Árvores

A supressão de árvores ou maciços abrangidos pela disposição do Artigo 126 do R.G.E.U., quando os proprietários tenham sido previamente notificados da interdição do respectivo corte, será punida com coima graduada de 200 € a 5000 €.

Artigo 86º

Empresas

Os montantes mínimos e máximos fixados nos artigos anteriores, serão elevados para o dobro quando a infracção for praticada por empresas que se dediquem à construção civil ou seus mandatários.

Secção II

Técnicos responsáveis por projecto ou execução da obra

Artigo 87º
Penalidade

Nos processos de contra-ordenação em que sejam arguidos os técnicos responsáveis pela elaboração do projecto ou pela execução das obras, serão aplicáveis as seguintes penalidades:

- a) Coima graduada de 500 € a 2000 €;
- b) Coima graduada acompanhada de advertência registada;
- c) Coima graduada acompanhada de suspensão de actividade por período de seis meses a dois anos, no Município.

Artigo 88º
Autor do Projecto, Director Técnico ou de Fiscalização de Obra

Sem prejuízo de outras sanções previstas na lei, os técnicos são punidos com coima graduada de 1000 € até ao máximo de 2000 €, e ficam sujeitos a pena de suspensão sempre que, em resultado de inquérito, se prove que foram coniventes por conluio ou omissão, ou cometeram as seguintes infracções:

- a) quando as obras forem executadas sem alvará de licença de construção, ou em desacordo com os projectos aprovados e as prescrições constantes do alvará, ou contrariando a legislação em vigor;
- b) quando não derem execução a notificação camarária que respeite aos trabalhos que dirijam;
- c) quando, tendo assumido a responsabilidade da obra, se verifique que a direcção técnica da obra não esteve a seu cargo;
- d) quando se verifique existir falta de condições técnicas com implicação na segurança e estabilidade da obra;
- e) quando não efectuem os registos que são devidos no livro de obra respectivo.
- f) sempre que o técnico, como autor de projecto ou como director técnico ou de fiscalização de obra, não dê cumprimento a prescrições da lei geral ou deste Regulamento, para as quais não esteja prevista outra penalidade;
- g) as falsas declarações dos autores dos projectos, nos termos de responsabilidade, relativamente à observância das normas técnicas gerais e específicas de construção, bem como das disposições legais e regulamentares aplicáveis ao projecto;
- h) as falsas declarações do director de fiscalização de obra ou de quem esteja mandatado para esse efeito pelo dono da obra no termo da responsabilidade, relativamente à conformidade obra com o projecto aprovado e com as condições da licença e ou autorização, bem como relativas à conformidade das alterações efectuadas ao projecto com as normas legais e regulamentares aplicáveis;
- i) a subscrição de projecto da autoria de quem, por razões de ordem técnica, legal ou disciplinar, se encontre inibido de o elaborar.

Artigo 89º
Coima e advertência registada

1. Será aplicada a coima graduada de 500 € a 2000 €, sempre que o técnico:
 - a) Apresente projecto em desconformidade com a lei geral, sem qualquer referência e justificação na respectiva memória descritiva;
 - b) Apresente projecto com erros ou omissões que possam ter consequências na apreciação do projecto ou na realização da obra;
 - c) Apresente telas finais em desconformidade com a obra realizada;
 - d) Não dirija efectivamente a obra;
 - e) Não comunique atempadamente aos serviços municipais o aparecimento de elementos que possam ser considerados com valor histórico, arqueológico e arquitectónico;
2. Sempre que o técnico cometa a mesma infracção pela segunda vez no prazo de 12 meses, a aplicação da coima será acompanhada de advertência registada.
3. Sempre que o técnico cometa a mesma infracção pela terceira vez no prazo de 12 meses, será aplicada a coima de 1500 €.

Artigo 90º

Coima e suspensão de actividade

1. Será aplicada a coima graduada de 500 € a 2000 €, sempre que o técnico:
 - a) Apresente projecto sem condições para ser aprovado, com erros ou omissões que possam induzir em despacho favorável, decorrendo daí vantagens para o requerente;
 - b) Cometa erros que ponham em causa a estabilidade da obra;
 - c) Seja autor do projecto de obra que tenha ruído ou ameace ruir em consequência de erro de projecto;
 - d) Seja responsável pela direcção de fiscalização de obra, que tenha ruído ou ameace ruir por efeito de má construção;
2. Sempre que uma das infracções constantes do ponto anterior, for cometida pela terceira vez consecutiva no prazo de 12 meses, a aplicação da coima será acompanhada de suspensão de actividade por período de seis meses a dois anos, na área do concelho da Covilhã.

Artigo 91º

Regime Geral

Em tudo o que não estiver especificamente previsto neste Regulamento seguir-se-á o processo de aplicação de coimas de acordo com a legislação em vigor.

CAPÍTULO VIII

Disposições Finais

Artigo 92º

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 na Lei nº 169/99, de 18 de Setembro, com a redacção introduzida pela Lei nº 5-A/2002 de 11 de Janeiro.

Artigo 93º

Norma revogatória

São revogadas todas as disposições regulamentares anteriormente emanadas pela Câmara Municipal da Covilhã no Regulamento Municipal de Edificação e Urbanização publicado a 02-12-2004 no apêndice da 2ª série do Diário da República, Edital nº 773/2004, com as alterações introduzidas a 15-09-2005 no apêndice da 2ª série do Diário da República, Edital nº 534/2005.

Artigo 94º

Entrada em vigor

O presente regulamento entra em vigor no dia 1 de Julho de 2010, após publicação na 2ª série do *Diário da República*.

ANEXOS

ANEXO 1

Termo de responsabilidade do Autor do projecto de Arquitectura de... (a)

... (b), morador na..., contribuinte n.º..., inscrito na... (c) sob o n.º..., declara, para efeitos do disposto no n.º 1 do artigo 10.º do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de Dezembro, na redacção que lhe foi conferida pela Lei n.º 60/2007, de 4 de Setembro, que o projecto de... (a), de que é autor, relativo à obra de... (d), localizada em... (e), cujo... (f) foi requerido por... (g), observa as normas legais e regulamentares aplicáveis, designadamente... (h), as normas técnicas e regulamentares anexas ao Decreto-Lei 163/2006 de 8 de Agosto, bem como o Regime Jurídico de Segurança Contra Riscos de Incêndio, publicado pelo Decreto-Lei n.º 220/2008, de 12-11 e Portaria n.º 1532/2008, de 29-12.

Mais declara cumprir com as obrigações previstas no art.12º da Lei n.º31/2009, de 03-07.

.... (data).

.... (assinatura) (i).

Instruções de preenchimento

(a) Identificação de qual o tipo de operação urbanística (e projecto de arquitectura e de especialidades em questão, no caso do termo do coordenador).

(b) Nome e habilitação do autor/ coordenador do projecto.

(c) Indicar associação pública de natureza profissional, quando for o caso.

(d) Indicação da natureza da operação urbanística a realizar.

(e) Localização da obra (rua, número de polícia e freguesia).

(f) Indicar se se trata de licenciamento ou comunicação prévia.

(g) Indicação do nome e morada do requerente.

(h) Discriminar, designadamente, as normas técnicas gerais e específicas de construção, os instrumentos de gestão territorial, o alvará de loteamento ou a informação prévia, quando aplicáveis, bem como justificar fundamentadamente as razões da não observância de normas técnicas e regulamentares nos casos previstos no n.º 5 do artigo 10.º do Decreto -Lei n.º 555/99, de 16 de Dezembro, na redacção que lhe foi conferida pela Lei n.º 60/2007, de 4 de Setembro.

(i) Assinatura reconhecida ou comprovada por funcionário municipal mediante a exibição do bilhete de identidade.

Termo de responsabilidade do Coordenador dos projectos de... (a)

... (b), morador na..., contribuinte n.º..., inscrito na... (c) sob o n.º..., declara, para efeitos do disposto no n.º 1 do artigo 10.º do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de Dezembro, na redacção que lhe foi conferida pela Lei n.º 60/2007, de 4 de Setembro, que os projectos de... (a), de que é coordenador, relativos à obra de... (d), localizada em... (e), cujo... (f) foi requerido por... (g), são compatíveis entre si, e observam as normas legais e regulamentares aplicáveis, designadamente... (h), as normas técnicas e regulamentares anexas ao Decreto-Lei 163/2006 de 8 de Agosto, bem como o Regime Jurídico de Segurança contra riscos de incêndio, publicado pelo Decreto-Lei n.º 220/2008, de 12-11 e Portaria n.º 1532/2008, de 29-12.

Mais declara cumprir com as obrigações previstas no art.9º da Lei n.º31/2009, de 03-07.

... (data).

... (assinatura) (i).

Instruções de preenchimento

Remete-se para as instruções do termo anterior.

Termo de responsabilidade do Autor do projecto de ... (a)

... (b), morador na..., contribuinte n.º..., inscrito na... (c) sob o n.º..., declara, para efeitos do disposto no n.º 1 do artigo 10.º do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de Dezembro, na redacção que lhe foi conferida pela Lei n.º 60/2007, de 4 de Setembro, que o projecto de... (a), de que é autor, relativo à obra de... (d), localizada em... (e), cujo licenciamento foi requerido (f) por... (g), observa as normas legais e regulamentares aplicáveis, designadamente... (h), bem como (i).

Mais declara cumprir com as obrigações previstas no art.12º da Lei n.º31/2009, de 03-07.

.... (data).

.... (assinatura) (j).

Instruções de preenchimento

- (a) Identificação de qual o tipo de operação urbanística e projecto de especialidades em questão.
- (b) Nome e habilitação do autor do projecto.
- (c) Indicar associação pública de natureza profissional, quando for o caso.
- (d) Indicação da natureza da operação urbanística a realizar.
- (e) Localização da obra (rua, número de polícia e freguesia).
- (f) Ou, caso se trate de Comunicação Prévia deve referir «... cuja comunicação foi apresentada por ...».
- (g) Indicação do nome e morada do requerente.
- (h) Discriminar, designadamente, as normas técnicas gerais e específicas de construção, os instrumentos de gestão territorial, o alvará de loteamento ou a informação prévia, quando aplicáveis, bem como justificar fundamentadamente as razões da não observância de normas técnicas e regulamentares nos casos previstos no n.º 5 do artigo 10.º do Decreto -Lei n.º 555/99, de 16 de Dezembro, na redacção que lhe foi conferida pela Lei n.º 60/2007, de 4 de Setembro.
- (i) o Regime Jurídico de Segurança contra riscos de incêndio, publicado pelo Decreto-Lei n.º 220/2008, de 12-11 e Portaria n.º 1532/2008, de 29-12, caso o termo se reporte ao projecto de Segurança Contra Riscos de Incêndio.
- (j) Assinatura reconhecida ou comprovada por funcionário municipal mediante a exibição do bilhete de identidade.

Termo de responsabilidade do Director Técnico de Obra / Director de Fiscalização da Obra de ... (a)

(...) (b), declara que se responsabiliza pela direcção ... (c) da obra de ... (d), localizada em ... (e), cujo licenciamento foi requerido (f) por ... (g).

Mais declara cumprir com as obrigações previstas no art.14º / 16º da Lei n.º31/2009, de 03-07.

.... (data).

.... (assinatura) (h).

Instruções de preenchimento

- (a) Identificação de qual o tipo de operação urbanística.
- (b) Acresce ao modelo de termo constante no **Anexo da Portaria n.º216-E/2008, de 03-03**, a seguinte redacção.
- (c) Identificar Técnica ou de Fiscalização, consoante o caso.
- (d) Identificação da operação urbanística licenciada ou admitida, mencionando a respectiva data de licenciamento ou admissão.
- (e) Localização da obra (rua, número de polícia e freguesia).
- (f) Ou, caso se trate de Comunicação Prévia deve referir «... cuja comunicação foi apresentada por ...».
- (g) Indicação do nome e morada do requerente.
- (h) Assinatura reconhecida ou comprovada por funcionário municipal mediante a exibição do bilhete de identidade.

Termo de responsabilidade do Director Técnico de Obra / Director de Fiscalização da Obra de ... (a)
(Obra Concluída)

(...) (b)

Mais declara cumprir com as obrigações previstas no art.14º/ 16º da Lei n.º31/2009, de 03-07.

.... (data).

.... (assinatura) (c).

Instruções de preenchimento

(a) Identificação de qual o tipo de operação urbanística.

(b) Acresce ao modelo de termo constante no **Anexo III da Portaria n.º232/2008**, de 11-03, na redacção dada pela Declaração de Rectificação n.º26/2008, de 09-05, a frase seguinte.

(c) Assinatura reconhecida ou comprovada por funcionário municipal mediante a exibição do bilhete de identidade.

ANEXO 2

QUADRO SINÓPTICO

Dono da Obra	
Local da obra	
Freguesia	
Operação urbanística	
Uso proposto	

	Existente/ licenciado	Proposto		Existente/ licenciado	Proposto
1 - Área do lote/parcela [2+3+4+5]	m ²		18 - Cércea	ml	
2 - Área de implantação	m ²		19 - N° de pisos acima da soleira		
3 - Área de impermeabilização	m ²		20 - N° de pisos abaixo da soleira		
4 - Área de logradouro	m ²		21 - N° de fogos		
5 - Área de cedência	m ²		22 - N° de divisões		
6 - Área bruta de habitação	m ²		23 - Área útil	m ²	
7 - Área bruta de comércio/ serviços	m ²		24 - Área habitável	m ²	
8 - Área bruta de indústria	m ²		25 - N° de unidades comerciais		
9 - Área bruta de estacionamento	m ²		26 - N° de unidades de serviços		
10 - Área bruta de arrumos	m ²		27 - N° de _____		
11 - Área bruta de varandas e terraços visitáveis	m ²		28 - N° total de fracções		
12 - Área bruta de anexos	m ²		29 - Estacionamento - privado n°		
13 - Área bruta de construção acima c.s.	m ²		30 - Estacionamento - público n°		
14 - Área bruta de construção abaixo c.s.	m ²		31 - N.º de Fogos/ha		
15 - Área total de construção	m ²		32 - Índice volumétrico		
16 - Volume total de construção	m ³		33 - Índice de construção (a)		
17 - Muros de vedação	ml		34 - Índice de Ocupação (a)		
18 - Área bruta de demolição (implantação)	m ²		35 - _____		

Totais por tipologia	Existente licenciado	T0		T1		T2		T3		T4		T5 ou superior	
	Proposto	_____	_____	_____	_____	_____	_____	_____	_____	_____	_____	_____	_____

PROJECTOS DE ESPECIALIDADES A APRESENTAR

<input type="checkbox"/>	Estabilidade	<input type="checkbox"/>	Projecto de águas pluviais
<input type="checkbox"/>	Escavação e contenção periférica	<input type="checkbox"/>	Projecto de arranjos exteriores
<input type="checkbox"/>	Demolições	<input type="checkbox"/>	Projecto acústico
<input type="checkbox"/>	Instalação de gás	<input type="checkbox"/>	Projecto de climatização (RSECE)
<input type="checkbox"/>	Rede predial de águas	<input type="checkbox"/>	Estudo de comportamento térmico (RCCTE)
<input type="checkbox"/>	Rede predial de esgotos	<input type="checkbox"/>	Ficha/ Projecto de segurança contra incêndios
<input type="checkbox"/>	Alimentação e distribuição de energia eléctrica	<input type="checkbox"/>	_____
<input type="checkbox"/>	Instalações telefónicas e de telecomunicações		
<input type="checkbox"/>	Instalações electromecânicas de transporte de pessoas e ou mercadorias		

(a) segundo a definição do instrumento de gestão territorial por que se rege

Data

O técnico responsável

MATERIAIS DE REVESTIMENTO EXTERIOR

Dono da Obra	
Local da obra	
Uso proposto	

	Materiais	Cores	RAL n.º
Paramentos			
Soco			
Cunhais			
Cimalhas			
Portas			
Janelas			
Estores			
Cobertura			
Guarda/Corrimão			

Materiais e cores dominantes dos prédios fronteiros:**Materiais e cores dominantes dos prédios contíguos:****Observações:**

Data

O técnico

ESTIMATIVA ORÇAMENTAL

Dono da Obra	
Local da obra	
Uso proposto	

Habitação colectiva	m ²	x	425,00	€ =	€
Habitação unifamiliar/bifamiliar	m ²	x	470,00	€ =	€
Instalações Turísticas			610,00		
Comércio e/ou Serviços	m ²	x	260,00	€ =	€
Garagens, Anexos e depêndencias	m ²	x	140,00	€ =	€
Sótão não habitável	m ²	x	120,00	€ =	€
Caves utilizáveis			150,00		
Varandas, Terraços, Alpendres e Telheiros	m ²	x	175,00	€ =	€
Instalações Industriais	m ²	x	205,00	€ =	€
Armazéns	m ²		205,00		
Instalações Agrícolas e Pecuárias	m ²		205,00		
Arranjos exteriores	m ²	x	35,00	€ =	€
Muros de vedação ou suporte	ml	x	50,00	€ =	€
(outros)		x		€ =	€
			Total		€

Valor total (extenso) - _____

Data

O Técnico

ANEXO 6

QUADRO SINÓPTICO DE OPERAÇÃO DE LOTEAMENTO

Dono da Obra - _____

Matriz rústica - _____
 Nº de descrição na Conservatória do Registo predial da Covilhã - _____
 Localização - _____

Área total do prédio - _____ m²
 Área total a lotear - _____ m²

Lote	Área do lote m ²	Área máx. de implantação m ²	Área máxima de construção m ²		Volume máx. de construção m ³	número de pisos nº	Fogos		nº de estacionamentos privativos	Área máxima por usos m ²		Confrontações
			acima da soleira	abaixo da soleira			total	acima da soleira		abaixo da soleira	nº	
			acima da soleira			acima da soleira				Habituação	Norte	
			abaixo da soleira			abaixo da soleira				Comércio/serviços	Sul	
			total							Indústria	Este	
										Estacionamento	Oeste	
										Arrumos		
										Anexos		
			acima da soleira			acima da soleira				Habituação	Norte	
			abaixo da soleira			abaixo da soleira				Comércio/serviços	Sul	
			total							Indústria	Este	
										Estacionamento	Oeste	
										Arrumos		
										Anexos		
			acima da soleira			acima da soleira				Habituação	Norte	
			abaixo da soleira			abaixo da soleira				Comércio/serviços	Sul	
			total							Indústria	Este	
										Estacionamento	Oeste	
										Arrumos		
										Anexos		
			acima da soleira			acima da soleira				Habituação	Norte	
			abaixo da soleira			abaixo da soleira				Comércio/serviços	Sul	
			total							Indústria	Este	
										Estacionamento	Oeste	
										Arrumos		
										Anexos		

Área sobranete - _____ m ²	Áreas total cedida ao domínio público municipal - _____ m ²
Área total de implantação - _____ m ²	estacionamento público total - _____ m ²
Área total de construção Acima do solo - _____ m ²	espaços verdes e de utilização colectiva - _____ m ²
Área total de construção Abaixo do solo - _____ m ²	equipamentos de utilização colectiva - _____ m ²
Número total de lotes - _____	passeios de peões - _____ m ²
Número total de fogos - _____	áreas de circulação automóvel - _____ m ²
Volume total de construção - _____ m ³	faixa de rodagem - _____ m ²
	_____ - _____ m ²
Índice de implantação - _____ (implantação prevista/área do terreno)	Número total de estacionamentos - _____
Índice de construção - _____ (Construção total prevista acima do solo/área do terreno)	nº de estacionamentos públicos - _____
Índice de volumetria - _____ m ³ /m ²	nº de estacionamentos privados - _____
Densidade habitacional - _____ nº de fogos/ha	

Data _____

O técnico responsável _____

ESTIMATIVA ORÇAMENTAL DAS OBRAS DE URBANIZAÇÃO

Dono da Obra	
Local da obra	
Uso proposto	

Rede viária	_____	€
Rede de abastecimento de água	_____	€
Rede de saneamento	_____	€
Rede de drenagem de águas pluviais	_____	€
Rede de abastecimento de gás	_____	€
Rede de energia eléctrica	_____	€
Rede de iluminação pública	_____	€
Rede de telecomunicações	_____	€
Arranjos exteriores	_____	€
Outros	_____	€
	Total	_____ €

(Nome) _____, (profissão) _____

na qualidade de Técnico Projectista/Director Técnico da Obra e sendo o Técnico Coordenador do presente projecto das obras de urbanização, declara, para efeitos do disposto no n.º 2 do Art. 54.º do Dec.-Lei n.º 555/99, de 16 de Dezembro, com as alterações introduzidas pela Lei n.º 60/2007, de 04 de Setembro, que o custo total das obras de urbanização é de (valor por extenso): _____

_____.

Data - _____

CALENDARIZAÇÃO DA EXECUÇÃO DAS OBRAS DE URBANIZAÇÃO

Dono da Obra	
Local da obra	
Uso proposto	

	Meses																											
	6						12						18						24									
Rede viária																												
Rede de abastecimento de água																												
Rede de saneamento																												
Rede de drenagem de águas pluviais																												
Rede de abastecimento de gás																												
Rede de energia eléctrica																												
Rede de iluminação pública																												
Rede de telecomunicações																												
Arranjos exteriores																												

ANEXO 9**Minuta do Contrato de Obras de Urbanização**

No dia ___ de _____ de ____, na Secretaria da Câmara Municipal da Covilhã, perante mim, _____, seu notário privativo, compareceram como outorgantes:-----

1º Outorgante – (nome, estado civil, naturalidade e residência) _____, na qualidade de Presidente da Câmara Municipal da Covilhã, outorgando por esta, em execução da deliberação tomada na reunião realizada no dia ___ de _____ de ____; -----

2º Outorgante – (nome, estado civil, naturalidade e residência) _____, na qualidade de promotor da operação de loteamento, também identificado como loteador. -----

Verifiquei a identidade do primeiro outorgante por ser do meu conhecimento pessoal e a do segundo pela apresentação do seu bilhete de identidade nº _____, passado pelo Arquivo de Identificação de _____, em ___ de _____ de ____.

É também do meu conhecimento pessoal a qualidade que se arroga o primeiro outorgante e os poderes que legitimam a sua intervenção neste acto. -----

Disse o segundo outorgante: -----

Que é legítimo possuidor e proprietário do prédio denominado _____, sito em _____, freguesia de _____, deste concelho, que se compõe de _____, confrontando do norte com _____, do sul com _____, do nascente com _____ e do poente com _____, inscrito na respectiva matriz predial sob o artigo _____ e descrito na Conservatória do Registo Predial de _____, com o número ____, a folhas ___ do livro ____; -----

“Que esta propriedade está livre de quaisquer encargos ou ónus e que nela pretende executar obras de urbanização, nomeadamente rede viária, redes de abastecimento de água, de drenagem de águas residuais e pluviais, de abastecimento de gás, de energia eléctrica, de iluminação pública, de telecomunicações, e arranjos exteriores, _____, conforme consta dos projectos de obras de urbanização aprovados, cujas peças escritas e desenhadas, são parte integrante do processo de loteamento número ____, arquivado nesta Câmara Municipal”; --

Pelo primeiro outorgante foi dito que a Câmara Municipal da Covilhã, a que preside e neste acto representa, aprovou os projectos das obras de urbanização, nomeadamente (rede viária, redes de abastecimento de água, de drenagem de águas residuais e pluviais, de abastecimento de gás, de energia eléctrica, de iluminação pública, de telecomunicações, e arranjos exteriores, _____), autorizando por isso, a execução das mencionadas obras, de harmonia com os projectos aprovados, em conformidade com os pareceres emitidos pelas respectivas entidades externas competentes, e de acordo com as seguintes cláusulas e condições: -----

CLÁUSULA PRIMEIRA

O segundo outorgante efectuará por sua conta e risco os trabalhos referentes às obras de urbanização acima identificadas, tudo de harmonia com os projectos aprovados e demais documentos em anexo, cujo orçamento global importa em _____ €, devendo as referidas obras estar concluídas no prazo de ____ meses. -----

CLÁUSULA SEGUNDA

O segundo outorgante faz a doação ao domínio público ou ao domínio privado da Câmara Municipal, conforme as condições de aprovação da operação de loteamento, constantes da planta de síntese, sem quaisquer encargos ou ónus, de todos os terrenos necessários à implantação das infra-estruturas a executar, cujas áreas estão assinaladas na planta que se anexa, e que totalizam _____ m², correspondendo _____ m² a zonas verdes, _____ m², a equipamentos de utilização pública, _____ m² à rede viária e _____ m² para _____.

CLÁUSULA TERCEIRA

Todos os trabalhos referidos na cláusula primeira serão fiscalizados pelo Departamento de Urbanismo da Câmara Municipal, não podendo o segundo outorgante dar início a qualquer trabalho sem que proceda ao aviso prévio daqueles serviços, com a antecedência mínima de cinco dias. -----

CLÁUSULA QUARTA

Ao abrigo do disposto no nº 4 do Art. 57º do Regime Jurídico da Urbanização e Edificação (RJUE), a Câmara Municipal rejeitará todas as comunicações prévias para a construção de edificações, em lotes abrangidos pelo alvará de loteamento a que correspondem as presentes obras de urbanização, caso estas não se encontrem completamente concluídas e recebidas provisoriamente na sua totalidade, antes da data de apresentação das referidas comunicações prévias. -----

CLÁUSULA QUINTA

A Câmara Municipal só emitirá alvarás de autorização de utilização das edificações, ou das fracções autónomas que as constituem, construídas em lotes abrangidos pelo alvará de loteamento a que correspondem as presentes obras de urbanização, após recepção provisória total, das obras de urbanização a executar pelo segundo outorgante. -----

CLÁUSULA SEXTA

Para garantia da boa e regular execução dos trabalhos correspondentes às obras de urbanização mencionadas na cláusula primeira, o segundo outorgante presta caução sob a forma de (garantia bancária conforme modelo tipo nesta autarquia, hipoteca sobre bens imóveis propriedade do requerente, depósito bancário ou seguro-caução) _____, no valor de _____ €, conforme documento comprovativo apresentado e que se anexa ao presente contrato e que dele faz parte integrante, encontrando-se o valor da mesma sujeito a actualização nos termos do RJUE em vigor, mantendo-se a caução válida até à recepção definitiva das obras de urbanização, podendo o seu valor ser reduzido nos termos do disposto no Art. 54º do RJUE. -----

CLÁUSULA SÉPTIMA

Terminados os trabalhos a que se refere a cláusula primeira, deverá o segundo outorgante requerer à Câmara Municipal que proceda à realização de vistoria para efeitos de recepção provisória dos trabalhos das obras de urbanização realizadas, juntando para o efeito livro de obra devidamente preenchido, e demais documentos de apresentação obrigatória. -----

CLÁUSULA OITAVA

A vistoria para efeitos da recepção provisória dos trabalhos, pode ainda ser promovida por iniciativa da Câmara Municipal, antes ou após a conclusão do prazo de execução fixado na cláusula primeira deste contrato, em qualquer momento e sempre que esta Câmara Municipal entenda justificar-se. -----

CLÁUSULA NONA

Sempre que ocorra recepção provisória parcial dos trabalhos das obras de urbanização, o segundo outorgante terá de assegurar, através de vedações adequadas, a aprovar pelos serviços de Fiscalização, a segurança de peões e viaturas, que utilizam as áreas já incorporadas no domínio público. -----

CLÁUSULA DÉCIMA

A não conclusão dos trabalhos no prazo fixado na cláusula primeira deste contrato, implica que o segundo outorgante requeira a sua prorrogação nos termos do RJUE, caso em que obrigatoriamente haverá reforço do valor da caução prestada, nos termos previstos no RJUE em vigor. -----

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA

A não recepção provisória de trabalhos das obras de urbanização, por motivo de deficiente execução dos mesmos, implica, além da sua reparação no prazo fixado em auto de vistoria, o reforço do valor da caução prestada, nos termos previstos no RJUE em vigor. -----

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA

Em caso da não conclusão dos trabalhos das obras de urbanização dentro do prazo fixado neste contrato, acrescido das prorrogações concedidas, poderá esta Câmara Municipal, caso considere ser do interesse público, substituir-se ao segundo outorgante na sua execução, accionando para o efeito a caução prestada. -----

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA

O segundo outorgante tem de garantir a manutenção e conservação dos espaços verdes que integram as obras de urbanização, durante o período compreendido entre a recepção provisória e a recepção definitiva das mesmas, incluindo todos os encargos inerentes.-----

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA

O segundo outorgante obriga-se a repetir a execução da sinalização horizontal da rede viária, imediatamente antes da data da vistoria para efeitos da recepção definitiva, dos trabalhos das obras de urbanização. -----

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA

O prazo de garantia das obras de urbanização, é aquele que se encontrar fixado no RJUE em vigor à data da celebração do presente contrato, iniciando-se a sua contagem, na data da assinatura do auto de recepção provisória, para os trabalhos recepcionados provisoriamente. -----

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA

Decorrido o prazo de garantia dos trabalhos das obras de urbanização, deverá o segundo outorgante requerer à Câmara Municipal que proceda à realização de vistoria para efeitos de recepção definitiva dos trabalhos recepcionados provisoriamente. -----

CLÁUSULA DÉCIMA SÉPTIMA

No caso de parte, ou da totalidade dos trabalhos das obras de urbanização não serem recebidos provisória ou definitivamente, por existência de deficiências construtivas, deverão estas ser registadas no auto de vistoria, bem como, o seu correspondente valor estimado, e fixado prazo para a sua correcção e data de realização de vistoria para efeitos de recepção dos mesmos. -----

CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA

A requerimento do segundo outorgante, a Câmara Municipal procederá à redução da caução prestada, nos termos do disposto na cláusula sexta deste contrato, referente aos trabalhos das obras de urbanização recebidos provisoriamente, não podendo no entanto o conjunto das reduções efectuadas, ultrapassar o valor máximo de 90% do valor inicial da caução, sendo o remanescente libertado com a recepção definitiva das obras de urbanização. -----

CLÁUSULA DÉCIMA NONA

Recebidos definitivamente os trabalhos das obras de urbanização, cessam as responsabilidades do segundo outorgante, podendo ser autorizada a extinção da caução prestada. -----

CLÁUSULA VIGÉSSIMA

A Câmara Municipal poderá ordenar a suspensão dos trabalhos das obras de urbanização, sempre que estes não estejam a ser executados quer em boas condições técnicas, quer em cumprimento dos projectos aprovados e demais documentos anexos, ou ainda, quando não tenham sido concluídos nos prazos fixados no presente contrato. -----

CLÁUSULA VIGÉSSIMA PRIMEIRA

No caso de suspensão dos trabalhos das obras de urbanização, a Câmara Municipal promoverá a sua realização/conclusão em regime de administração directa ou de empreitada, por conta da caução prestada pelo segundo outorgante, não sendo a Câmara responsável por quaisquer prejuízos que desse facto resultem para o segundo outorgante ou para terceiros. -----

CLÁUSULA VIGÉSSIMA SEGUNDA

Correrão por conta do segundo outorgante as despesas resultantes da celebração deste contrato. -----

Pelo segundo outorgante e na qualidade em que intervém, foi dito que aceita todas as condições exaradas neste contrato, de que tem inteiro conhecimento. -----

Este contrato foi lido em voz alta, na presença simultânea de todos os intervenientes e explicado o seu conteúdo e efeitos, de que estes mostraram estar cientes, e vai ser assinado pelos Outorgantes pela ordem por que foram referidos e por mim, na qualidade já referida. -----

Documentos arquivados: -----
Fotocópia do Alvará de Loteamento e da Planta de Síntese, Regulamento do Loteamento, Fotocópia da garantia bancária, Outro(s) -----

Foram-me exibidos os seguintes documentos: -----
(Certidão da Repartição de Finanças deste concelho, passada em ___ de _____ de _____, Certidão da descrição e de todas as inscrições em vigor, emitida pela Conservatória do Registo Predial de _____, passada em ___ de _____ de _____, Certidão de teor do Serviço de Finanças do Concelho de -----
