



MUNICÍPIO DA COVILHÃ

Regulamento n.º 764/2020

Sumário: Regulamento Municipal da Urbanização e da Edificação da Covilhã.

Vítor Manuel Pinheiro Pereira, Presidente da Câmara Municipal da Covilhã. Faz público que a Assembleia Municipal da Covilhã, em sessão ordinária realizada em 30 de junho de 2020, no uso da competência cometida pela alínea g) do n.º 1 do artigo 25.º, da Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, aprovou o Regulamento Municipal da Urbanização e da Edificação da Covilhã, anexo ao presente Edital, que lhe havia sido proposto em cumprimento da deliberação da Câmara Municipal, tomada em reunião ordinária de 29 de maio de 2020, após inquérito público conforme o determinado no artigo 101.º do Código do Procedimento Administrativo.

O regulamento encontra-se disponível na página oficial da Câmara Municipal na internet no endereço www.cm-covilha.pt.

Para constar e devidos efeitos se publica o presente edital na 2.ª série do *Diário da República*, nos termos previstos no artigo 139.º do Código do Procedimento Administrativo, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 4/2015 de 7 de janeiro, no Boletim Municipal e se afixam nos lugares públicos do costume.

Nos termos do seu artigo 87.º, este Regulamento entra em vigor 15 dias após a sua publicação no *Diário da República*.

Regulamento Municipal da Urbanização e da Edificação da Covilhã

Nota Justificativa

O Regime Jurídico da Urbanização e Edificação (doravante designado por RJUE), aprovado pelo Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, tem sido alvo, desde a sua aprovação inicial, de sucessivas e importantes alterações, designadamente nos procedimentos de controlo prévio, apostando na sua simplificação e na participação dos interessados na decisão administrativa, através da redefinição de alguns conceitos e da delimitação de uma nova figura para a comunicação prévia e, em simultâneo, lançou um importante desafio aos municípios, face à redefinição da figura da legalização, como uma das medidas de reposição da legalidade, prevista no artigo 102.º - A daquele diploma legal.

Esta redefinição da figura da legalização, à luz da atual Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos e de Ordenamento do Território e de Urbanismo (aprovada pela Lei n.º 31/2014 de 30 de maio, na sua redação em vigor) veio estabelecer no seu artigo 59.º, sob a epígrafe “Regularização de operações urbanísticas”, o enquadramento legal do “procedimento excecional para a regularização de operações urbanísticas realizadas sem o controlo prévio a que estavam sujeitas bem como para a finalização de operações urbanísticas inacabadas ou abandonadas pelos seus promotores”.

Por sua vez, o n.º 6 do artigo 58.º da referida Lei de Bases estabelece, para as autarquias locais, a faculdade de “determinar medidas de tutela da legalidade em quaisquer ações ou operações urbanísticas realizadas em desconformidade com a lei ou planos territoriais”.

A importância desta figura encontra-se igualmente refletida na recente alteração ao Regulamento do Plano Diretor Municipal, que prevê, agora, um regime excecional de regularização por forma a compatibilizar as edificações erigidas em data anterior à vigência do PDM da Covilhã com as normas nele contidas, criando condições legais e regulamentares para a legalização dessas edificações, mediante apresentação de prova irrefutável que comprove a data da sua construção, sem prejuízo do dever de cumprimento das servidões e restrições de utilidade pública. Também a nova redação que o Decreto-Lei n.º 136/2014, de 9 de setembro, deu ao n.º 2 do artigo 3.º do RJUE, aumentou o leque das matérias a regulamentar, para efeitos da sua concretização e execução, pelos municípios. Nesta medida, justifica -se na presente data a revisão do Regulamento Municipal de Urbanização e de Edificação (doravante designado por RMUE), cerca de uma década após a sua entrada em vigor.

Assim, com a presente revisão do RMUE estabelecem-se e definem-se as normas necessárias à plena aplicação do RJUE, na área do Município da Covilhã, designadamente os princípios gerais a que a urbanização e a edificação devem respeitar, estabelecem-se as matérias e respetivas regras que aquele regime expressamente remete para o poder regulamentar municipal, aproveitando-se para adequar e adaptar o RMUE às alterações entretanto introduzidas aos diplomas aplicáveis ao ordenamento do território e ao urbanismo, bem como aos os instrumentos de gestão territorial de âmbito presentemente vigentes no município da Covilhã.

A base desta revisão, teve ainda presente, por um lado, a experiência que a aplicação do referido regime jurídico proporcionou, e, por outro, os contributos que ao longo da sua revisão foram sendo recebidos quer dos técnicos municipais quer dos técnicos externos.

Os objetivos a alcançar com esta revisão do RMUE, fundamentalmente consistem em:

a) Regulamentar as matérias e procedimentos que o RJUE remete para o poder regulamentar municipal e aquelas cuja regulamentação se impõe com vista a contribuir para uma ocupação ordenada e qualificada do território, complementando os planos territoriais municipais em vigor, através do enquadramento urbanístico, arquitetónico e técnico construtivo das diversas operações urbanísticas;

b) Tornar mais claros e transparentes os critérios de apreciação e análise dos projetos e, consequentemente, mais célere a sua apreciação por parte dos serviços municipais, bem como facilitar a leitura e a atuação dos munícipes e dos seus técnicos;

c) Sistematizar e atualizar alguns dos procedimentos administrativos relativos às operações urbanísticas promovidas por particulares, preparando a modernização e informatização dos serviços administrativos, com vista ao melhoramento da prestação do serviço ao munícipe, no domínio da urbanização e da edificação;

d) Estabelecer a forma de apresentação em formato digital dos projetos criando as condições necessárias para manter atualizado o repositório do Sistema de Informação Geográfico (SIG) municipal, e melhorar a disponibilização da informação aos utentes através dos serviços online;

e) Concretizar a execução do procedimento de regularização e legalização das operações urbanísticas realizadas sem o controlo prévio a que estavam sujeitas, nos termos do previsto no artigo 59.º da Lei n.º 31/2014 de 30 de maio, conjugado com o disposto no artigo 102.º-A do RJUE introduzido pelo Decreto-Lei n.º 136/2014 de 9 de setembro, em articulação com as recentes alterações ao regulamento do PDM;

f) Qualificar outras obras de escassa relevância urbanística, nos termos do previsto do previsto na alínea i) do n.º 1 do artigo 6.º-A do Decreto-Lei n.º 136/2014 de 9 de setembro;

g) Previsão de um procedimento de controlo prévio simplificado para algumas intervenções urbanísticas, para as quais se considera ser necessária a manutenção de algum controlo ainda que aligeirado;

h) Clarificar e agilizar o procedimento de licenciamento da ocupação do espaço público por motivo de execução de operações urbanísticas sujeitas ou não a controlo prévio;

i) Estabelecer o correio eletrónico ou outro meio de transmissão eletrónica de dados, como o meio preferencial para as notificações e comunicações que decorram do presente Regulamento ou do RJUE.

Por conseguinte, torna-se evidente a real necessidade da revisão deste instrumento regulamentar, porquanto só assim se garante a completa adequação ao quadro legal vigente, a conformação com os instrumentos de gestão do território, a eficiência e a celeridade do serviço público e a consagração dos princípios norteadores da atividade municipal.

Deste modo e no uso da competência que está cometida às câmaras municipais, nos termos do artigo 241.º da Constituição da República Portuguesa, do estatuído na alínea g) do n.º 1 do artigo 25.º e na alínea k) do n.º 1 do artigo 33.º, ambos do Regime Jurídico das Autarquias Locais, aprovado em anexo à Lei n.º 75/2013 de 12 de setembro e no artigo 3.º do Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação, a Assembleia Municipal da Covilhã, sob proposta da Câmara Municipal e após consulta pública, aprovou o projeto de revisão do Regulamento Municipal de Urbanização e de Edificação (RMUE).

CAPÍTULO I

Disposições Gerais

Artigo 1.º

Legislação habilitante

O presente Regulamento é elaborado ao abrigo do disposto no artigo 241.º da Constituição da República Portuguesa, na alínea g) do n.º 1 do artigo 25.º e na alínea k) do n.º 1 do artigo 33.º, ambos do Regime Jurídico das Autarquias Locais (adiante designado RJAL, aprovado em Anexo à Lei n.º 75/2013 de 12 de setembro, na sua redação em vigor) e do artigo 3.º do Regime Jurídico da Urbanização e Edificação, (doravante designado por RJUE, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, na sua redação vigente).

Artigo 2.º

Âmbito de aplicação

1 — O presente Regulamento tem por objeto a fixação das regras relativas às atividades de urbanização e edificação, designadamente em termos do controlo de ocupação dos solos e do cumprimento dos planos territoriais municipais, da inserção urbanística e da defesa do seu meio ambiente, da salubridade e segurança, sem prejuízo da demais legislação que rege a matéria das edificações, da qualificação do espaço público e da promoção da qualidade de vida.

2 — Este Regulamento aplica -se à totalidade do território do Município, sem prejuízo da demais legislação em vigor nesta matéria e do disposto nos planos territoriais municipais plenamente eficazes.

Artigo 3.º

Definições

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

a) Anexo: edifício destinado a uma utilização complementar de um edifício principal e com 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) Cave: piso(s) de um edifício situado(s) abaixo da cota da soleira, que esteja(m) enterrado(s) ou semienterrado(s);

c) Corpo balanceado: elemento construtivo saliente e em balanço relativamente ao plano das fachadas de um edifício;

d) Edificações existentes: todas as edificações que disponham de título administrativo válido e eficaz e aquelas que sejam anteriores à data de aplicação do Regime Geral das Edificações Urbanas no Município da Covilhã;

e) Instalações técnicas: compartimentos encerrados, sem condições de habitabilidade nos termos definidos no RGEU, destinados à colocação de equipamentos e instalações técnicas de suporte ao abastecimento e funcionamento do edifício ou suas frações (designadamente, postos de transformação, centrais térmicas, compartimentos de recolha de lixo, casa de máquinas, depósito de águas, central de bombagem ou outras instalações técnicas similares);

f) Pérgula: elemento estrutural de um só piso, não encerrado, sem cobertura ou com coberto provisório não rígido, com ou sem pavimento impermeabilizado, destinado a servir de apoio a uma edificação principal;

g) Plano de fachada: plano vertical que contém a linha de interseção de cada troço reto de uma fachada com o solo exterior ou superfície horizontal equivalente;

h) 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;

i) Telheiro: construção destinada à cobertura integral de um espaço de utilização exterior, sem paredes em, pelo menos, um dos seus lados.

j) Unidade autónoma, funcional ou de utilização: cada um dos espaços autónomos de um edifício, ou o conjunto de edifícios associados a uma determinada utilização;

2 — Para os efeitos da alínea c) do artigo 2.º do RJUE, considera-se que existe reconstituição da estrutura da fachada quando as obras subsequentes à demolição total ou parcial de uma edificação existente impliquem apenas a reconstrução das fachadas utilizando o mesmo tipo de materiais e técnicas construtivas, mantendo a mesma forma, composição e desenho das fachadas nomeadamente as suas dimensões originais, dimensão dos vãos, cores, cércea, métrica e todos os seus elementos não dissonantes, sem qualquer inovação ou modificação dos seus elementos decorativos.

3 — O restante vocabulário urbanístico não previsto no presente artigo tem o significado que lhe é atribuído pelos instrumentos de gestão territoriais aplicáveis, pelo Artigo 2.º do RJUE, pelo Decreto Regulamentar n.º 5/2019, de 27 de setembro e demais legislação em vigor.

CAPÍTULO II

Do Procedimento

SECÇÃO I

Disposições gerais

Artigo 4.º

Requerimento, comunicação e instrução dos pedidos

1 — A instrução dos procedimentos relativos à realização de operações urbanísticas ou atos administrativos no âmbito do RJUE, bem como a apresentação de quaisquer outros pedidos a que haja lugar no âmbito dos procedimentos previstos no presente Regulamento, no RJUE ou em Lei ou Regulamento especial que remeta para este regime inicia-se através da apresentação de requerimento conforme minutas disponibilizadas no sítio da autarquia, instruída com os elementos relativos a cada procedimento identificados nas “Normas e especificações municipais para instrução de procedimentos no âmbito da urbanização e da edificação” publicitadas no sítio da autarquia após publicitação através de edital e, supletivamente, na Portaria n.º 113/2015, de 22 de abril, ou outra que lhe venha a suceder e em demais legislação legal e regulamentar aplicável, nomeadamente o CPA.

2 — A apresentação do requerimento inicial dirigido à prática dos atos referidos no número anterior ou de comunicação prévia implica o pagamento da taxa devida pela apreciação dos pedidos, nos termos previstos no Regulamento Municipal de Taxas, Compensações e outras Receitas.

3 — A apresentação do requerimento inicial dirigido à prática dos atos referidos no n.º 1 do presente artigo e respetivos elementos instrutórios são, obrigatoriamente, apresentados em formato digital nos formatos aprovados nos termos do artigo 81.º do presente Regulamento.

SECÇÃO II

Certificações

Artigo 5.º

Propriedade horizontal

1 — A requerimento do interessado, pode ser emitida certidão do cumprimento dos requisitos para constituição ou alteração do edifício em propriedade horizontal.

2 — A certificação do cumprimento dos requisitos para constituição de edifício, já construído, em propriedade horizontal, ou a respetiva alteração, pode depender da realização de vistoria.

3 — Haverá sempre lugar à vistoria referida no número anterior quando não exista em arquivo de projeto aprovado da edificação, por não ser exigível à data da sua construção, devendo, nestas situações, as peças desenhadas a entregar incluir pelo menos um corte pelo edifício que evidencie os pés-direitos dos diferentes andares.

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

- a) O prédio estar legalmente constituído e sem existência de obras não licenciadas;
- b) Cada uma das frações autónomas a constituir dispor, ou poder vir a dispor, após a realização de obras, das condições de utilização legalmente exigíveis;
- c) As garagens ficarem integradas nas frações que as motivaram, na proporção regulamentar;
- d) Os lugares de estacionamento privado constituírem área comum de uso exclusivo das frações que os motivaram, na proporção regulamentar.

5 — As garagens em número para além do regularmente exigido, podem constituir frações autónomas.

6 — Não podem considerar-se como fração autónomas as dependências destinadas a arrumos, onde quer que se situem.

7 — O pedido de certidão previsto no presente artigo deve ser instruído, de acordo com as especificações aprovadas nos termos do artigo 81.º do presente Regulamento, com os seguintes elementos:

- a) Certidão da Conservatória do Registo Predial;
- b) Descrição física de todas as frações e zona comuns, nos termos do Código Civil, bem como das áreas comuns de utilização exclusiva das frações autónomas a constituir, incluindo logradouros comuns ou privativos das frações autónomas;
- c) Valor relativo a cada fração autónoma expresso em percentagem ou permilagem do valor total do prédio;
- d) Plantas do edifício e da parcela de terreno, com a demarcação e identificação por cores, de todas as frações autónomas, zonas comuns e logradouros.

Artigo 6.º

Certidão de destaque

1 — O pedido de certidão de destaque deve ser instruído, de acordo com o modelo de requerimento, elementos instrutórios e as normas de apresentação das peças processuais aprovados nos termos do artigo 81.º do presente Regulamento, com os seguintes elementos:

- a) Certidão da Conservatória do Registo Predial;
- b) Planta de localização à escala 1:2000 a obter junto dos serviços da autarquia, designadamente através do Geoportal;
- c) Levantamento topográfico do prédio, a escala 1:500, ou outra consoante a dimensão e localização do prédio, com a indicação precisa de:
 - i) Limite da parcela de origem — a vermelho;
 - ii) Limite da área a destacar — a azul;
 - iii) Implantação rigorosa das edificações existentes, com indicação do uso e área de construção;

d) No caso de o destaque incidir sobre terreno com construção erigida, deverá ser identificado o respetivo processo de obras correspondente ao licenciamento da edificação ou das edificações.

2 — Quando na parcela a destacar ou na parcela sobranse se encontre erigida qualquer construção desprovida do necessário ato de controlo municipal, a certidão de destaque apenas poderá ser emitida nas situações em que:

- a) O destaque constitua um pressuposto prévio da legalização das referidas edificações; ou
- b) A ocupação urbanística da parcela a destacar e/ou da parcela sobranse tenha como pressuposto a demolição das edificações ilegais erigidas nas mesmas.

3 — Nas situações previstas no número anterior, deverão ser entregues as peças desenhadas e escritas que permitam avaliar a capacidade edificatória em cada uma das parcelas.

Artigo 7.º

Edifícios construídos em data anterior à entrada em vigor do RGEU

1 — A requerimento do interessado, a Câmara Municipal poderá emitir certidão que ateste que a edificação foi construída em data anterior à entrada em vigor do RGEU.

2 — Se se verificar que a edificação em causa apresenta obras sujeitas a controlo municipal executadas em data posterior à entrada em vigor do RGEU, sem que esse controlo tenha sido suscitado, poderá ser emitida a certidão referida no artigo anterior, quando seja possível identificar claramente a parte executada antes da data de entrada em vigor do RGEU, identificando-se os trabalhos posteriores.

3 — O pedido deve ser instruído, de acordo com o modelo de requerimento, elementos instrutórios e as normas de apresentação das peças processuais aprovados nos termos do artigo 81.º do presente Regulamento, designadamente com os seguintes elementos mínimos:

- a) Certidão da Conservatória do Registo Predial;
- b) Planta de localização à escala 1:2000 a obter junto dos serviços da autarquia, designadamente através do Geoportal;
- c) Levantamento topográfico do prédio, a escala 1:500, ou outra consoante a dimensão e localização do prédio.

4 — Para efeitos do presente regulamento, considera-se que o RGEU entrou em vigor nas extintas freguesias da Conceição, Santa Maria, São Martinho e São Pedro em 12 de dezembro de 1951 e, para as restantes freguesias, em 20 de junho de 1972.

Artigo 8.º

Prova documental

1 — Sempre que seja necessário comprovar a data de construção de uma edificação ou a data da realização de obras de conservação, reconstrução, ampliação, alteração ou demolição, deverá o interessado prová-lo pela exibição dos documentos que tiver ao seu dispor, designadamente:

- a) Certidão da descrição e de todas as inscrições em vigor emitida pela Conservatória do Registo Predial referente ao prédio ou prédios abrangidos;
- b) Caderneta predial;
- c) Levantamentos aerofotogramétricos ou outro tipo de cartografia oficial;
- d) Certificados emitidos por entidades externas à Câmara Municipal suportados em elementos documentais;
- e) Eventuais contratos celebrados tendo como objeto a edificação;
- f) Levantamento fotográfico do prédio;
- g) Outros elementos documentais que o requerente entenda relevantes.

2 — Na apreciação dos elementos apresentados nos termos do número anterior, os serviços municipais gozam de uma ampla margem de discricionariedade na sua análise técnica, sendo o valor probatório desses elementos valorado da seguinte forma:

- a) Provas fortes: verificação pelos serviços municipais da existência de indícios claros de existência da edificação e da sua datação;
- b) Provas complementares: levantamentos aerofotogramétricos; descrição no registo e inscrição na matriz, fotos, mapas de cadastro; e
- c) Provas adicionais: prova testemunhal e os atestados das juntas de freguesia.

SECÇÃO III

Trâmites procedimentais

Artigo 9.º

Comunicação prévia

Para efeitos do disposto no n.º 8 do Artigo 35.º do RJUE, será efetuada a respetiva análise técnica após a autoliquidação, que será notificada ao requerente, quando sejam identificadas desconformidades entre o projeto comunicado e as normas e condicionantes legais e regulamentares aplicáveis.

Artigo 10.º

Operações de loteamento sujeitas a consulta pública

1 — Estão sujeitas a consulta pública, para além dos limites previstos no n.º 1 do artigo 22.º do RJUE, as operações de loteamento e suas eventuais alterações quando excedam os seguintes limites:

- a) A área bruta de construção resultante seja superior a 12.000 m²;
- b) Seja prevista a instalação de qualquer unidade comercial de impacto relevante, nos termos do Artigo 30.º do presente Regulamento;

2 — Sem prejuízo das disposições definidas nos Instrumentos de gestão territorial, e para efeitos do disposto na alínea c) do artigo 22.º do RJUE, entende-se que a população do aglomerado urbano corresponde à população residente total da freguesia, referida nos últimos censos oficiais.

3 — À consulta pública prevista no presente artigo aplica-se o procedimento previsto no artigo seguinte.

Artigo 11.º

Procedimento de consulta pública

1 — Nas situações previstas no artigo anterior, a aprovação pela Câmara Municipal do pedido de licenciamento de operação de loteamento é precedida de um período de consulta pública a efetuar nos termos seguintes:

a) Mostrando-se o pedido devidamente instruído, inexistindo fundamentos para rejeição liminar, e contendo os pareceres, autorizações ou aprovações emitidos pelas entidades externas, nos termos do Artigo 13.º e 13.º-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.

b) A consulta pública tem por objeto o projeto de loteamento podendo os interessados, no prazo previsto no número anterior, consultar o processo e apresentar, por escrito, as suas reclamações, observações ou sugestões.

2 — A promoção de consulta pública determina a suspensão do prazo para decisão.

Artigo 12.º

Audiência dos interessados nas alterações à licença de loteamento

1 — Na alteração da licença de loteamento deve o requerente indicar à Câmara Municipal a identificação de todos os titulares dos lotes constantes do alvará, bem como das respetivas moradas para efeito da sua notificação para pronúncia, sendo o requerimento instruído com certidão da conservatória do registo predial de todos os lotes.

2 — A notificação tem por objeto o projeto de alteração de loteamento.

3 — Os proprietários dos lotes são notificados, por via postal, para se pronunciarem sobre a alteração pretendida, no prazo de 10 dias úteis a contar da data de receção da notificação, podendo, dentro deste prazo, consultar o processo e apresentar as suas reclamações, observações ou sugestões, da forma e no local indicados na respetiva notificação.

4 — Nos casos em que se revele impossível a identificação dos interessados, ou se frustre 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 respetiva, 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 local.

Artigo 13.º

Obras inacabadas

1 — Para efeitos do disposto no Artigo 88.º do RJUE, consideram-se inacabadas ou em avançado estado de execução:

a) As obras de edificação, quando se encontrar concluída pelo menos a estrutura resistente e as alvenarias exteriores;

b) As obras de urbanização, quando todos os arruamentos projetados estejam executados de forma a receberem o revestimento final, incluindo já todas as infraestruturas enterradas.

2 — A licença especial para a conclusão das obras inacabadas é requerida ao Presidente da Câmara Municipal, instruída com os documentos do procedimento que hajam caducado, de acordo com o modelo de requerimento, elementos instrutórios e as normas de apresentação das peças processuais aprovados nos termos do artigo 81.º do presente Regulamento.

3 — Aplica-se à licença especial o regime da garantia do existente previsto no RJUE.

4 — A licença especial não será emitida quando tenham ocorrido alterações em obra ao último projeto aprovado ou apresentado que envolvam a realização de obras de ampliação ou de alterações à implantação das edificações devendo, nestas situações, instruir o correspondente procedimento de controlo municipal.

Artigo 14.º

Estimativas orçamentais

1 — A estimativa do custo de obras de edificação deve ser elaborada com base no valor unitário do custo de construção, calculado de acordo com a seguinte fórmula:

$$E = C_m \times K \times A_c$$

em que:

E — Estimativa do custo total das obras de edificação;

C_m — Custo do valor médio por construção, por metro quadrado, fixado anualmente por Portaria do Ministério das Finanças;

K — Fator a aplicar consoante a utilização do edificado, de acordo com os seguintes valores:

- i) Habitação, turismo e restauração — 1,00
 - ii) Comércio, serviços — 0,70
 - iii) Armazéns, pavilhões comerciais e industriais — 0,50
 - iv) Caves, garagens e anexos e construções rurais para agricultura — 0,30
 - v) Demolições, muralhas de suporte e muros confinantes com via pública — 0,05
- Ac — Área total de construção

2 — A estimativa do custo de obras de escavação e movimentação de terras deve ser elaborada com base na seguinte fórmula:

$$Ec = Vlb \times (Cm \times 0,05) \times K1$$

em que:

Ec — Estimativa do custo total das obras de escavação; Vlb — Volume da escavação em bancada;

Cm — Custo do valor médio por construção, por metro quadrado, fixado anualmente por Portaria do Ministério das Finanças;

K1 — Fator a aplicar consoante a qualidade dos produtos a escavar: Em rocha, K1 = 1; Em terra, K1 = 0,35.

3 — A estimativa orçamental referente a obras de urbanização, considerando as infraestruturas constantes da alínea h) do Artigo 2.º do RJUE, será decorrente do somatório dos valores obtidos por infraestrutura a executar, tendo como referência o orçamento da obra, baseado nas quantidades e qualidades dos trabalhos necessários à sua execução, a que serão aplicados os preços unitários correntes na região.

4 — O disposto no número anterior é aplicável às operações urbanísticas promovidas pela Administração Pública e demais entidades previstas no Artigo 7.º do RJUE.

Artigo 15.º

Telas finais

1 — Devem ser apresentadas telas finais em formato digital e um exemplar em papel do projeto de arquitetura correspondentes à obra efetivamente executada quando tenham ocorrido alterações durante a execução da obra nos termos do disposto no n.º 2 do Artigo 83.º do RJUE.

2 — Quando ocorram, durante a execução de obra, pequenos acertos de fachada, de vãos ou de muros que, pela sua dimensão, materiais, cores, forma, localização e impacto não impliquem modificações na estrutura de estabilidade, não afetem a estética da construção ou do local onde a mesma se insere e que não impliquem a apresentação de projetos de alteração aos projetos de especialidade ou aos projetos de obras de urbanização, serão consideradas obra de escassa relevância urbanística, nos termos do artigo 6.º-A do RJUE, devendo ser representados em telas finais.

3 — Nas obras de urbanização e quando necessário, o pedido de receção provisória deve ser instruído com a planta das infraestruturas executadas, elaborada com base em levantamento topográfico devidamente atualizado, em formato digital e um exemplar em papel, da qual devem constar, obrigatoriamente, os arruamentos, as áreas de cedência, os lotes e respetivas áreas, bem como a síntese de todos os elementos localizados acima do solo (postes de iluminação, ecopontos, postos de transformação, arborização, mobiliário urbano, armários de infraestruturas, etc.), decorrentes dos vários projetos de especialidades.

Artigo 16.º

Cauções

1 — Para além das situações previstas no RJUE, a Câmara Municipal poderá exigir a prestação de caução destinada a garantir o cumprimento de quaisquer obrigações impostas ao titular da operação urbanística;

2 — O valor da caução será fixado pela Câmara Municipal em função da localização, dimensão e da natureza da obra ou trabalhos em causa.

CAPÍTULO III

Disposições Procedimentais Especiais

SECÇÃO I

Licenciamento simplificado

Artigo 17.º

Instrução do pedido de licenciamento simplificado

1 — As operações urbanísticas e os trabalhos que, nos termos do presente Regulamento, estão sujeitos a procedimento de licenciamento simplificado, devendo o pedido ser formulado e acompanhado dos seguintes elementos instrutórios:

- a) Certidão da descrição e de todas as inscrições em vigor, emitida pela Conservatória do Registo Predial, respeitante à edificação objeto de intervenção;
- b) Documento comprovativo da legitimidade do requerente para o exercício do direito, ou da Assembleia de Condóminos, caso se trate de edifício constituído em regime de propriedade horizontal;
- c) Planta de localização à escala 1/2000, com o lote ou parcela assinalado;
- d) Levantamento fotográfico atualizado das edificações existentes confinantes, num troço de 50 m, de cada lado do arruamento;
- e) Indicação da cor, através da sua referência NCS ou RAL, quando aplicável;
- f) Indicação do local de instalação de equipamentos ou outros na fachada, através de peça desenhada.

2 — Os procedimentos de licenciamento simplificado estão sujeitos ao pagamento de taxa nos termos a prever no regulamento municipal que fixa as taxas, compensações e outras receitas do Município da Covilhã.

SECÇÃO II

Procedimento de legalização

Artigo 18.º

Noção de legalização

1 — Entende-se por legalização, para efeitos da presente secção, o procedimento específico que visa a adequação de operações urbanísticas às regras jurídicas que lhes são aplicáveis quando tenham sido executadas:

- a) Em desconformidade com as normas legais e regulamentares em vigor à data da sua concretização;
- b) Sem os correspondentes atos de controlo preventivo ou sucessivo;
- c) Ao abrigo de ato administrativo de controlo municipal revogado ou declarado nulo;
- d) Em desconformidade com as condições da licença ou da comunicação prévia.

2 — Podem ser regularizadas, num mesmo procedimento de legalização, todas as operações urbanísticas ilegais compreendidas num ou mais prédios que se incluam numa única unidade predial.

Artigo 19.º

Iniciativa

1 — O procedimento de legalização inicia-se, salvo no caso da legalização oficiosa, por requerimento do interessado, apresentado por vontade própria ou na sequência de ordem notificada pela Câmara Municipal.

2 — Para efeitos do disposto no n.º 6 do artigo 102.º-A do RJUE, o interessado deve apresentar:

- a) Memória descritiva e justificativa sumária relativa à edificação a legalizar;
- b) Planta de localização do prédio e plantas que caracterizem suficientemente a edificação existente;
- c) Certidão da descrição predial;
- d) Levantamento fotográfico;
- e) Comprovativo do ano de construção ou da realização dos trabalhos a legalizar.

3 — Em qualquer das situações referidas no n.º 1 e sempre que o interessado não tenha utilizado a faculdade prevista no n.º 2, a Câmara Municipal deve formular previamente juízo sobre a possibilidade de assegurar a conformidade das operações realizadas com as disposições legais e regulamentares aplicáveis, informando o particular sobre os termos em que esta se pode processar.

4 — A notificação da Câmara Municipal da ordem de legalização a que se refere a parte final do n.º 1 do presente artigo, deve fixar um prazo adequado para que o interessado apresente o requerimento de legalização, o qual não pode ser inferior a 15 dias, não devendo, salvo em casos excecionais decorrentes da complexidade da operação ilegal realizada, ultrapassar 3 meses, prorrogável por uma única vez por período idêntico ao inicialmente concedido.

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

6 — Decorrido o prazo referido no n.º 5 ou outro prazo fixado na sequência de audiência prévia, sem que o procedimento de legalização se mostre iniciado, o Presidente da Câmara Municipal ordena a execução de trabalhos de correção ou alteração, a demolição da obra ou a reposição do terreno por conta do infrator, nos termos previstos no RJUE, podendo, ainda, dar início ao procedimento de legalização oficiosa, nos casos em que esta possa ser aplicada.

7 — A apresentação do pedido de legalização, quando corretamente instruído, suspende a aplicação das medidas de tutela da legalidade urbanística, designadamente a demolição ou a realização de trabalhos de correção.

8 — Os pedidos de legalização de edificações ou de obras executadas em data anterior à entrada em vigor do PDM da Covilhã e que presentemente se encontram em desconformidade com o mesmo, submetidos até ao termo do prazo previsto na alínea b) do n.º 5 do artigo 5.º-D do Regulamento do PDM, poderão ser dispensados de cumprir o disposto no presente Regulamento quanto à concreta operação urbanística realizada, desde que seja assegurado o cumprimento do artigo 5.º-C do Regulamento do PDM.

Artigo 20.º

Instrução

1 — O pedido de legalização deve ser instruído de acordo com o modelo de requerimento, elementos instrutórios e as normas de apresentação das peças processuais aprovados nos termos do artigo 81.º do presente Regulamento e com os elementos referido no mesmo, quando não houver lugar à realização de quaisquer obras, com as seguintes especificações:

- a) O projeto de arquitetura é de apresentação obrigatória, com a apresentação de todas as peças desenhadas e escritas exigíveis na portaria correspondente do RJUE;
- b) Apresentação do termo de responsabilidade subscrito por técnico devidamente habilitado declarando que a obra executada verifica a conformidade do uso com as normas legais e regula-

mentares aplicáveis e a idoneidade do edifício para o fim pretendido — em substituição dos demais elementos exigíveis relativos à execução de obras, respeitando a redação constante da minuta que será aprovada nos termos do artigo 81.º do presente Regulamento.

c) Os projetos de especialidades poderão ser substituídos por termo de responsabilidade de técnico devidamente habilitado, atestando a aparente conformidade das obras executadas com as normas legais e regulamentares aplicáveis, ou por comprovativo da utilização das redes existentes através da exibição dos recibos de pagamento emitidos pela entidade gestora respetiva, ou certificação nos casos em que a legislação específica exija;

d) A apresentação projeto de especialidade de águas e esgotos, com o parecer da entidade responsável é obrigatória sempre que ocorra aumento do número de dispositivos, nos termos do respetivo regulamento;

e) A Ficha ou Projeto de Segurança Contra Riscos de Incêndio (nos termos do Regime Jurídico de Segurança Contra Riscos de Incêndio em vigor), e o Certificado Energético (nos termos do Sistema Nacional de Certificação Energética dos Edifícios, em vigor), são de apresentação obrigatória, exceto nas situações em que a sua apresentação esteja dispensada nos termos de legislação específica.

2 — Quando, para efeito da legalização de uma edificação, houver necessidade de realização de obras, o pedido deve ser instruído com os projetos de arquitetura e de especialidades aplicáveis, devidamente acompanhados pelos respetivos termos de responsabilidade subscritos por técnico devidamente habilitado.

3 — O comprovativo da data da realização da operação urbanística, para efeitos do disposto no n.º 5 do artigo 102.º-A do RJUE deve ser feito mediante a apresentação de provas documentais, nos termos do artigo 8.º do presente Regulamento, que evidenciem, de forma inequívoca, a existência da construção àquela data.

4 — O reconhecimento de que as edificações construídas se conformam com as regras em vigor à data da sua construção deve ser atestado mediante a apresentação de termo de responsabilidade subscrito pelo técnico habilitado a ser autor do projeto no qual declare conhecer e cumprir as normas legais e regulamentares aplicáveis à edificação à data da sua construção.

5 — A memória descritiva e justificativa apresentada deve expressamente indicar as normas técnicas cuja dispensa se requer, fundamentando clara e concretamente a impossibilidade ou desproporcionalidade de cumprimento das normas atualmente vigentes, com recurso, preferencialmente, a projeções de custos.

Artigo 21.º

Legalização e alvará de legalização e de utilização

1 — A Câmara Municipal delibera sobre o pedido de legalização, no prazo máximo de 90 dias, a contar da entrega de todos os elementos instrutórios exigíveis ou da data da receção do último dos pareceres, autorizações ou aprovações emitidas pelas entidades externas, quando tenha havido lugar a consultas, ou ainda do termo da data para a receção destes atos.

2 — A deliberação referida no número anterior pode ser de:

a) Deferimento do pedido, concedendo-se o prazo de 60 dias para levantamento do alvará de obras, caso a elas haja lugar, prazo este prorrogável por uma vez por idêntico período;

b) Deferimento do pedido, pronunciando-se sobre a necessidade de realização de vistoria para efeitos de emissão de autorização de utilização, concedendo-se o prazo de 30 dias para requerer a emissão do alvará de autorização de utilização, caso não haja obras a executar;

c) Indeferimento do pedido, pronunciando-se sobre a medida de tutela da legalidade urbanística que, à situação, seja aplicável.

3 — O Alvará referido na alínea a) do número anterior, especificará o tipo de obra, mencionando, expressamente, que a edificação foi legalizada ao abrigo do disposto no Artigo 102.º-A do RJUE, bem como as normas técnicas relativas à construção que não se encontram cumpridas, quando for o caso.

4 — O disposto no número anterior é igualmente aplicável ao Alvará de Autorização de Utilização emitido na sequência de um procedimento de legalização.

Artigo 22.º

Taxas

A legalização de operações urbanísticas está sujeita ao pagamento das taxas previstas no Regulamento Municipal de Taxas, Compensações e Outras Receitas da Covilhã.

SECÇÃO III

Licenciamento de postos de combustíveis

Artigo 23.º

Memória descritiva

A memória descritiva dos pedidos de licenciamento para a instalação de postos de combustíveis deve, além do previsto na legislação em vigor, conter:

- a) Justificação da conceção adotada;
- b) Descrição sumária do sistema de abastecimento de água, da drenagem de esgotos e das águas pluviais, da rede elétrica e de telefones a propor;
- c) Explicitação da integração do projeto com a política de ordenamento do território contida no instrumento de gestão territorial em vigor.

Artigo 24.º

Licenciamento de instalações de combustíveis derivados de petróleo

1 — A construção das instalações de armazenamento de produtos derivados do petróleo, dos postos de abastecimento de combustíveis e das redes e ramais de distribuição ligadas a reservatórios de gás de petróleo liquefeito (GPL), cujo licenciamento seja da competência da Câmara Municipal nos termos da legislação em vigor, fica sujeito à instrução dos respetivos processos com o projeto aprovado por uma entidade inspetora de instalações de combustíveis derivados do petróleo (EIC) ou entidade inspetora de redes e ramais de distribuição e instalações de gás (EIG).

2 — A exploração das instalações referidas no número anterior fica sujeita à instrução do pedido com certificado de conformidade das vistorias e inspeções previstas na legislação em vigor emitidos pela EIC ou pela EIG.

3 — Para além do previsto na legislação em vigor, os pedidos de licenciamento devem ser instruídos com planta geral da instalação com indicação da rede de combustíveis, sistemas de proteção contra incêndio e drenagem e tratamento de águas oleosas.

Artigo 25.º

Seguros de responsabilidade civil

1 — Os montantes dos seguros de responsabilidade civil previstos na legislação aplicável são os seguintes:

a) Projetistas:

- i) Instalações com capacidade menor ou igual a 10 m³ — 50.000 euros;
- ii) Instalações com capacidade superior a 10 m³ e menor ou igual a 100 m³ — 100.000 euros;
- iii) Instalações com capacidade superior a 100 m³ — 250.000 euros;

b) Empreiteiros e responsáveis técnicos pela execução dos projetos:

- i) Instalações com capacidade menor ou igual a 10 m3 — 100.000 euros;
- ii) Instalações com capacidade superior a 10 m3 e menor ou igual a 100 m3 — 500.000 euros;
- iii) Instalações com capacidade superior a 100 m3 — 750.000 euros;

c) Titulares da licença de exploração:

- i) Instalações com capacidade entre 1 m3 e 5 m3 — 50.000 euros;
- ii) Instalações com capacidade entre 5 m3 e 15 m3 — 250.000 euros;
- iii) instalações com capacidade entre 15 m3 e 30 m3 — 500.000 euros;
- iv) Instalações com capacidade entre 30 m3 e 50 m3 — 750.000 euros;
- v) Instalações com capacidade superior a 50 m3 — 1.000.000 euros.

2 — Para instalações cuja localização envolva elevado risco, os montantes definidos no número anterior são sempre os relativos às instalações de capacidade máxima.

3 — São consideradas situações de elevado risco, designadamente, as instalações localizadas a menos de 200 metros de estabelecimentos de ensino, estabelecimentos de saúde, lares de terceira idade, edifícios que recebem público e, ainda, instalações que em caso de acidente possam provocar danos ambientais graves, designadamente as localizadas nas proximidades de linhas de água.

SECÇÃO IV

Instalação de antenas infraestruturas de suporte das estações de telecomunicações

Artigo 26.º

Âmbito e objeto

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

Artigo 27.º

Instrução do pedido

O pedido de autorização deve conter os elementos indicados no Artigo 5.º do Decreto-Lei n.º 11/2003, de 18 de janeiro, na sua redação em vigor.

Artigo 28.º

Instalação de antenas e infraestruturas de suporte das estações de telecomunicações

1 — Sem prejuízo de outras disposições contidas em legislação especial, a instalação de infraestruturas de suporte das estações de telecomunicações, deve obedecer às seguintes condições:

- a) Respeitar 3 metros de afastamento ao beirado ou platibanda da edificação, quando instaladas em coberturas de edifícios;
- b) Não prejudicar, do ponto de vista estético e de segurança, o edifício, a paisagem e o ambiente envolventes, devendo garantir, sempre que se justificar, a dissimulação dos equipamentos, o tratamento paisagístico e a iluminação pública dos espaços adjacentes aos equipamentos;
- c) Utilizar estruturas que minimizem os impactos visuais;
- d) Cumprir as normas de segurança legais, devendo a área ser isolada, iluminada e sinalizada com placas bem visíveis, advertindo para a radiação não ionizante.

2 — Sempre que não se mostre possível manter a referida infraestrutura no local onde foi instalada, nomeadamente por razões atinentes à proteção do património natural ou edificado, o presidente da Câmara poderá ordenar a remoção das mesmas.

3 — A alteração da localização ou substituição das antenas ou das infraestruturas de suporte das estações de telecomunicações está igualmente sujeita ao procedimento de autorização municipal previsto no Decreto-Lei n.º 11/2003, de 18 de janeiro.

CAPÍTULO IV

Da Urbanização e Edificação

SECÇÃO I

Disposições gerais e comuns

Artigo 29.º

Obras de escassa relevância urbanística

1 — Para efeito do disposto no n.º 3 do Artigo 6.º-A do RJUE, para além das situações previstas nos artigos 15.º, 44.º, 45.º, 48.º, 50.º e 51.º do presente regulamento, nas condições neles previstas, consideram-se obras de escassa relevância urbanística as seguintes obras:

a) As estufas destinadas à produção agrícola, em estrutura leve, cobertas com revestimento não rígido, com ligações ao solo de carácter pontual, excluindo-se fundações contínuas e sem impermeabilização do solo;

b) 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;

c) Execução de arruamentos em propriedade privada, com pavimento permeável e desde que assegurada a drenagem das águas pluviais;

d) Colocação de pedra à vista em edifícios existentes;

e) Construção de rampas para pessoas com mobilidade condicionada e eliminação de barreiras arquitetónicas, quando localizadas dentro dos logradouros ou edifícios licenciados, não podendo, em caso algum, ter qualquer desenvolvimento em espaço público, desde que cumpram a legislação em vigor em matéria de acessibilidades;

f) Reconstrução de coberturas com substituição da estrutura de madeira por elementos pré-esforçados em betão ou metálicos, quando não haja alteração da sua forma, nomeadamente no que se refere ao alteamento ou inclinação das águas e do revestimento;

g) Instalação, em propriedade privada, de estruturas amovíveis temporárias para divulgação e promoção da operação urbanística (stands de venda), até seis meses após a emissão da autorização de utilização respetiva;

h) A demolição das edificações que apresentem um só piso e cuja área de implantação não ultrapasse os 20,00 m², bem como a demolição das edificações referidas nas alíneas interiores.

2 — As obras de escassa relevância urbanística previstas no presente Regulamento estão isentas de licença ou comunicação prévia, mas têm sempre que cumprir a legislação aplicável em vigor, nomeadamente, os instrumentos de gestão territorial, as servidões ou restrições de utilidade pública, o RJUE, o RGEU, o Código Civil, os alvarás de loteamento em que se integrem, acessibilidades e demais regulamentos específicos referentes às normas de construção, sob pena de ficarem sujeitas a contraordenação e demais sanções previstas nos diplomas legais que forem infringidos.

3 — As obras de escassa relevância urbanística a levar a efeito em parcelas onde existam edificações preexistentes, deverão adotar as características destas últimas, no que se refere à linguagem arquitetónica, natureza e cor dos materiais de revestimento.

4 — Para efeitos de aplicação do disposto na alínea e) do n.º 1 do artigo 6.º-A do RJUE, serão considerados como equipamentos lúdicos ou de lazer, as estruturas não cobertas cuja edificação não careça de projeto de estabilidade, bem como a instalação de mobiliário urbano, bancos de jardim, brinquedos infantis, os quais deverão ser adequados a uma correta integração no meio onde se vão inserir.

5 — As obras referidas no n.º 1 deste artigo, bem como todas as obras nos termos do disposto no n.º 1 do Artigo 6.º e n.º 1 do Artigo 6.º-A, ambos do RJUE, devem ser comunicadas à Câmara Municipal 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) Plantas de localização à escala 1/25.000 e 1/5.000 ou superior;

d) Texto descritivo e detalhado dos trabalhos a executar, onde conste, nomeadamente, referência aos materiais, cores e sistemas construtivos a utilizar;

e) Informação sobre a identidade da pessoa, singular ou coletiva, encarregada da execução dos trabalhos;

f) Termo de responsabilidade pela estabilidade subscrito por técnico devidamente habilitado na situação prevista na alínea f) do n.º 1 do presente artigo.

Artigo 30.º

Operações urbanísticas com impacto relevante e ou semelhante a uma operação de loteamento

1 — Para efeitos da aplicação do n.º 5 do artigo 44.º do RJUE, consideram-se operações urbanísticas com impacto relevante, as que envolvam uma sobrecarga dos níveis de serviço nas infraestruturas, 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 elétrica, de gás e telefones, designadamente quando se verifique uma das seguintes situações:

a) O edifício venha a dispor de número igual ou superior a 7 frações ou unidades autónomas;

b) A área construção total do edifício destinado a comércio e ou serviços seja superior a 500 m²;

c) Armazéns e ou indústrias localizadas fora de zonas industriais com áreas brutas de construção superiores a 500 m²;

d) Empreendimentos turísticos ou similares com número igual ou superior a 10 unidades de alojamento.

2 — Quando as operações urbanísticas incidam sobre edificações já existentes e licenciadas antes da entrada em vigor do presente Regulamento devem ser consideradas como de impacto relevante, desde que resulte da totalidade da operação urbanística, a determinação da ocorrência de qualquer das condições descritas no número anterior, com as seguintes especificações:

a) Quando se mantenha a utilização original, o cálculo das cedências referidas no artigo 44.º do RJUE incide sobre o diferencial entre a área existente e a ampliar.

b) Quando ocorra alteração de utilização da edificação preexistente ou aumento do número de frações ou de unidades autónomas, o cálculo das cedências referidas no artigo 44.º do RJUE incide sobre a totalidade da área de construção.

3 — Consideram-se operações urbanísticas com impacto semelhante a loteamento, para efeitos do n.º 5 do artigo 57.º do RJUE, as que tenham por objeto ou de que resultem edifícios contíguos ou

conjunto de edifícios, funcionalmente ligados entre si, relativamente às quais se verifique qualquer das situações previstas no n.º 1 supra, aplicando-se, com as necessárias adaptações, o disposto no n.º 2 do presente artigo

4 — Excetuam -se do disposto nos números anteriores as operações urbanísticas com características, valores, parâmetros ou índices iguais ou superiores aos atrás descritos, desde que integradas em planos de pormenor e/ou operações de loteamento que já contemplem as respetivas cedências e/ou compensações para esse efeito.

Artigo 31.º

Critérios morfológicos e estéticos

1 — Em quaisquer operações urbanísticas, constituem condições do deferimento de licenciamento do pedido ou do cumprimento de normas em caso de comunicação prévia:

a) Respeitar as características exteriores da envolvente, tanto ao nível volumétrico da própria edificação como ao nível da densidade de ocupação da parcela e da frente edificada, sempre que não seja prevista em instrumento de gestão territorial em vigor uma transformação significativa das mesmas;

b) Utilizar preferencialmente linguagens arquitetónicas que garantam uma adequada integração na envolvente, devendo toda e qualquer edificação ter por base um projeto onde seja patente a utilização de critérios de composição básicos de desenho arquitetónico como equilíbrio, ritmo, harmonia e proporção;

c) Respeitar os alinhamentos dos vãos, dos pisos, dos beirados e das platibandas, sempre que a construção a erigir gemine ou constitua banda com construções existentes ou com projeto licenciado, desde que as características desses elementos confiram harmonia e continuidade na leitura do edificado sobre a via;

d) Os revestimentos exteriores de qualquer construção existente ou a projetar, devem subordinar-se à utilização de cores que mantenham o equilíbrio cromático do conjunto ou da envolvente em que se insere;

e) A instalação de painéis solares, geradores eólicos ou similares associados à edificação, deve pautar-se pela adequada integração na construção de modo a não interferir na composição volumétrica e formal da mesma, tal como não deve prejudicar a envolvente próxima por motivos de localização, escala, dimensão e proporção, salvaguardando o ambiente e a paisagem urbana.

2 — A Câmara Municipal pode indeferir quaisquer projetos suscetíveis de comprometerem, pela localização, aparência, proporções ou materiais indicados, os conjuntos urbanos existentes.

3 — A Câmara Municipal pode, ainda, mediante deliberação fundamentada em parecer de uma comissão criada para o efeito, estabelecer critérios para a implantação, orientação e disposição das fachadas dos edifícios, no respeitante à sua perceção visual a partir das vias perimetrais dos pontos mais frequentes e importantes de contemplação, bem como para a estruturação dos acessos, podendo, ainda, estabelecer outros condicionamentos para um melhor aproveitamento futuro do espaço público.

Artigo 32.º

Informação de início de trabalhos

1 — Até 5 dias antes da realização de qualquer operação urbanística, independentemente da sua sujeição ou não a procedimento de controlo municipal e da entidade que as promove, o promotor deve informar a Câmara Municipal da intenção de dar início aos trabalhos, através de requerimento próprio, identificando devidamente a operação que pretende executar.

2 — Quando esteja em causa a realização de obras isentas ou de escassa relevância urbanística, o promotor deve informar, igualmente, o prazo previsível para conclusão das mesmas, constituindo a comunicação de obras isentas de controlo a informação prevista no número anterior.

3 — A violação do disposto no n.º 1 do presente artigo constitui contraordenação, nos termos previstos no Artigo 74.º do presente regulamento.

Artigo 33.º

Pedidos de prorrogação de prazo de execução de obras

O pedido de prorrogação é apresentado através de requerimento dirigido ao Presidente da Câmara instruído com fotocópias do Livro de Obra, de acordo com o modelo de requerimento, elementos instrutórios e as normas de apresentação das peças processuais aprovados nos termos do artigo 81.º do presente Regulamento.

SECÇÃO II

Da urbanização

Artigo 34.º

Cedências ao domínio público

1 — Nas operações urbanísticas que devam prever áreas destinadas à implantação de espaços verdes e de utilização coletiva, infraestruturas e equipamentos de utilização coletiva, estas áreas devem obedecer aos parâmetros de dimensionamento definidos nos instrumentos de gestão territorial aplicável.

2 — As parcelas de terreno para os fins descritos no número anterior que, de acordo com a lei, regulamento, licença ou 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 ato de admissão da comunicação prévia, nas situações previstas no Artigo 34.º do RJUE, através de instrumento notarial próprio.

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 coletiva a integrar no domínio público municipal, deverão sempre possuir acesso direto a espaço ou via pública ou integrar áreas que já possuam acesso, e a sua localização será tal que contribua efetivamente 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 n.º 4 do Artigo 44.º 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 coletiva, infraestruturas e equipamentos de utilização coletiva, integração aquela que, a verificar-se, se fará automaticamente nos termos do n.º 2 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 efetuada.

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 n.º 4 do Artigo 43.º do RJUE.

Artigo 35.º

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 34.º do presente Regulamento, as áreas que se destinem a espaços verdes e de equipamentos de utilização coletiva, 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 respetivas 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 3.000 m², pelo menos uma das parcelas a ceder tem de ser contínua e ter uma área igual ou superior a 1.000 m², não podendo, qualquer uma das dimensões da sua configuração geométrica, ser inferior a 25 m;
- b) Se a área total a ceder for superior a 1.000 m² e inferior a 3000 m², a parcela mínima a ceder tem de ser contínua e ter uma área igual ou superior a 500 m², não podendo, qualquer uma das dimensões da sua configuração geométrica, ser inferior a 20 m;
- 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 250 m², com a adoção de soluções de espaços pavimentados e arborizados;
- d) Não são consideradas para contabilização, como área de cedência, as áreas contínuas com menos de 250 m² cada, ou com largura igual ou inferior a 5 m, 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 coletiva, 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 coletiva 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 efetiva 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) 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.

7 — A Câmara Municipal poderá, ainda, não aceitar a proposta de cedência se a área proposta exceder o valor mínimo da cedência a que está obrigado o promotor, por força das normas legais ou regulamentares aplicáveis, exceto nos casos de imposição de instrumento de ordenamento municipal de nível superior ou de aplicação de modelo de perequação.

Artigo 36.º

Condições de execução de obras de urbanização

1 — Para efeitos do previsto no n.º 1 do Artigo 53.º do RJUE, a execução das obras de urbanização sujeitas a comunicação prévia deve obedecer às seguintes condições:

- a) Cumprir o regime da gestão de resíduos de construção e demolição;
- b) Concluídas as obras, o promotor fica obrigado a proceder ao levantamento do estaleiro e à limpeza da área, nos termos previstos no regime jurídico da gestão dos resíduos de construção e demolição, sendo o cumprimento destas obrigações condição para receção das obras de urbanização.
- c) Assegurar a segurança e a limpeza nas áreas confinantes com a via pública.

2 — Salvo casos excepcionais devidamente justificados, as obras de urbanização devem ser concluídas no prazo proposto pelo promotor, o qual, sem prejuízo do definido no Artigo 58.º do RJUE, não pode exceder 1 ano, quando o valor estimado das mesmas for igual ou inferior a 25,000 euros, ou 2 anos, quando esse valor for superior.

3 — Para efeito da determinação da caução a que se refere o Artigo 54.º do RJUE, o titular do processo deve instruir o processo com mapa de medições e orçamento das obras a executar, podendo a Câmara Municipal corrigir o valor constante dos orçamentos.

4 — Quando seja entendido como necessário, a Câmara municipal poderá determinar a verificação da implantação dos lotes pela topografia municipal, após o início dos trabalhos.

5 — Quando houver lugar à celebração de contrato de urbanização, o mesmo deve conter a identificação completa do prédio ou prédios de incidência das obras, as obrigações das partes relativamente à realização, gestão e manutenção das obras e respetivo prazo de execução, bem como do equipamento a instalar no espaço público, de acordo com a minuta que será aprovada nos termos do artigo 81.º do presente Regulamento.

Artigo 37.º

Contrato de urbanização

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

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

- a) Identificação das partes;
- b) Designação e descrição da operação urbanística;
- c) Discriminação das obras de urbanização a executar, com referência aos eventuais trabalhos preparatórios ou complementares incluídos e ao tipo de retificações admitidas;
- d) Condições a que fica sujeito o início das obras de urbanização;
- e) Prazo de conclusão e de garantia das obras de urbanização;
- f) Fixação das obrigações das partes;
- g) Necessidade de prestação de caução e condições da eventual redução ou devolução do seu montante;
- h) Consequência para as partes, do incumprimento do contrato e condições a que fica sujeito o licenciamento ou a comunicação prévia das obras de urbanização;
- i) Regulamentação da cedência de posição das partes do contrato;
- j) Designação da entidade competente para a resolução de qualquer litígio emergente, da sua interpretação ou aplicação;
- k) Forma de gestão e encargos de manutenção das infraestruturas e espaços públicos a ceder ao Município;
- l) Condições em que se fazem a receção provisória e definitiva dos trabalhos.

Artigo 38.º

Arruamentos

1 — As operações urbanísticas de qualquer âmbito que impliquem a criação de arruamentos devem ser concebidos para que estes se apoiem em vias existentes, estabelecendo ligações com inequívoca lógica e justificação urbanística evitando, sempre que possível, situações de impasse.

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

3 — Para efeitos do n.º 5 do artigo 24.º do RJUE, considera-se “ausência de arruamento” quando, fora das zonas urbanas consolidadas, em espaços urbanos ou urbanizáveis, a via de acesso à parcela de terreno, não se encontre pavimentada e não permita o acesso automóvel e de meios de socorro.

Artigo 39.º

Instalação de redes de infraestruturas

1 — A instalação de novas infraestruturas, nomeadamente as correspondentes às redes de abastecimento de água, drenagem de águas residuais e pluviais, eletricidade, telecomunicações e combustíveis, deve garantir a minimização de abertura de novas valas e criação de novas condutas, procurando a rentabilização e aproveitamento de valas e condutas já existentes.

2 — A rede de infraestruturas de subsolo deve promover a partilha de espaços de forma a evitar a disseminação daquelas, assegurando a instalação de valas ou galerias técnicas que garantam o adequado tratamento e disponibilidade de acessos de superfície e a realização das operações de manutenção de cada infraestrutura, assim como a preservação das faixas de terreno natural afetas ao enraizamento de espécies arbóreas ou arbustivas existentes ou a plantar.

3 — Os equipamentos das infraestruturas que, pela sua natureza, se destinem a montagem acima do solo, devem ser implantados fora dos espaços de circulação previstos em projeto, preferencialmente embutidos nos pavimentos, muros ou paredes adjacentes, e com um acabamento exterior igual, ou idêntico, ao já existente no local.

SECÇÃO III

Da edificação

Artigo 40.º

Compatibilidade de usos e atividades

1 — Os critérios a observar na salvaguarda do equilíbrio urbano e ambiental devem respeitar, com as necessárias adaptações o disposto no artigo 5.º-B do Regulamento do PDM

2 — Para além do disposto no número anterior, não é permitida a instalação de estabelecimentos destinados, exclusivamente ou não, à exploração de máquinas de diversão a menos de 300 m 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 coletiva 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 espetáculos de natureza artística ou Recintos destinados a espetáculos de natureza não artística.

4 — O procedimento para a obtenção da declaração de compatibilidade a que se refere o Sistema de Indústria Responsável, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 169/2012, de 1 de agosto, na sua redação em vigor rege-se, com as necessárias adaptações, pelo regime procedimental aplicável

à autorização de utilização de edifícios e suas frações, sendo tal declaração, quando favorável, inscrita, por simples averbamento, no título de autorização de utilização já existente.

Artigo 41.º

Condições de execução de obras de edificação

1 — Para efeito do previsto nos Artigos 57.º e 58.º do RJUE, a execução de operações urbanísticas deve obedecer às seguintes condições:

- a) Cumprir o regime da gestão de resíduos de construção e demolição;
- b) As obras devem estar concluídas no prazo proposto pelo promotor, o qual não pode exceder 3 anos no caso de edificações com área de construção igual ou inferior a 500 m² e 4 anos no caso de área de construção superior, salvo casos excepcionais devidamente justificados e sem prejuízo do definido no Artigo 58.º do RJUE;
- c) Concluídas as obras, o promotor fica obrigado a proceder ao levantamento do estaleiro e à limpeza da área, nos termos previstos no regime jurídico da gestão dos resíduos de construção e demolição;
- d) Assegurar a segurança e limpeza nas áreas confinantes com a via pública.

2 — Quando seja entendido como necessário, a Câmara municipal poderá determinar a verificação da implantação das edificações pela topografia municipal, após o início dos trabalhos.

Artigo 42.º

Alinhamento e cota de soleira

1 — Nas zonas urbanas consolidadas deve ser mantido o alinhamento estabelecido pelas edificações contíguas existentes licenciadas, desde que não advenham inconvenientes funcionais para a circulação pedonal ou viária.

2 — Fora das zonas urbanas consolidadas pode ser dispensada a execução de passeios, sendo os alinhamentos definidos com base em perfis que contenham apenas faixa de rodagem e valetas marginais de escoamento de águas pluviais, devendo, sempre que possível, ser respeitado o afastamento mínimo ao eixo da via fixado no Regulamento das Estradas e Caminhos Municipais, aprovado pelo Lei n.º 2110, de 19 de agosto de 1961.

3 — Podem ainda aceitar-se alinhamentos recuados em relação aos alinhamentos dominantes, desde que:

- a) Se destine a concretizar uma implantação em zona mais favorável, em termos de salubridade, segurança ou paisagismo;
- b) A escassez da largura do terreno na zona de implantação dominante não permita a respetiva concretização;

4 — As vias e arruamentos existentes que sejam contíguos ou confinantes com as parcelas objeto de operações urbanísticas devem ser adequadas com o perfil estabelecido pelos serviços técnicos, de modo a obter-se uma correção do traçado.

5 — A definição da cota altimétrica da soleira da entrada principal do edifício deve respeitar a relação com o perfil natural do terreno existente, as cotas do arruamento de acesso e as cotas dos terrenos e construções confinantes, assegurando a efetiva integração das construções na topografia natural, na paisagem e no meio urbano.

6 — Não são admitidas elevações da soleira superiores a 0,50 m acima do perfil natural do terreno, exceto em circunstâncias atípicas e desde que devidamente fundamentadas.

7 — Caso se verifique a necessidade de cumprir o alinhamento que pressuponha o recuo das construções e muros de vedação para o interior da parcela, deve o promotor assumir os correspondentes encargos.

8 — O disposto no presente artigo não isenta os requerentes do cumprimento do estabelecido no instrumento de gestão territorial aplicável.

Artigo 43.º

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 respetiva intersecção não afete a continuidade do espaço público ou impeça condições de circulação seguras e confortáveis para os peões, na via pública.

2 — 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 0,30 m 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 44.º

Muros e outras vedações

1 — Confrontando com a via pública, as parcelas de terreno poderão ser delimitadas por muros de alvenaria, com altura máxima de 1,50 m, admitindo-se a edificação de vedações com elementos vazados, nomeadamente com gradeamentos em ferro, cimento ou vedações em rede metálica, desde que a altura máxima não ultrapasse 2,0 m.

2 — Os muros de vedação de terrenos que possuam cota natural superior ao arruamento não poderão ultrapassar a altura de 2,0 m contada do arruamento; nos casos em que a cota natural fique a altura igual ou superior a 1,50 m o muro de vedação não poderá exceder 1,20 m acima da cota natural.

3 — Os muros de vedação entre prédios ou interiores poderão ter a altura máxima de 2,0 m a contar da cota natural do terreno que vedarem. Quando o muro de vedação separe prédios, lotes ou terrenos com cotas diferenciadas, aplicam-se as seguintes condicionantes:

a) A altura será contada a partir da cota natural mais elevada;

b) Nos casos em que a diferença de cotas entre os terrenos seja igual ou superior a 1,50 m, o muro à cota mais alta não poderá exceder 1,20 m acima dessa;

c) A referência das cotas será sempre efetuada tendo por base a topografia original do terreno não sendo de considerar eventuais aterros.

4 — Da execução de aterros ou desaterros não poderão resultar muros de suporte de altura superior a 4,0 m em relação ao terreno suportado, ou a eventuais parcelas vizinhas, devendo sempre ser acautelada a sua correta integração no conjunto edificado e na paisagem urbana ou rural.

5 — É admissível a vedação de terrenos por meio de sebes arbóreas, desde que as mesmas não ultrapassem a altura de 2,00 metros nem tenham projeção sobre o espaço público.

6 — Poderão ser admitidas e ou exigidas outras soluções de forma a preservar a envolvente, contribuindo para a estética ou inserção no ambiente urbano.

7 — Quando não confrontem com a via pública, a edificação de muros de vedação e de muros de suporte de terras até uma altura de 2 metros será considerada obra de escassa relevância urbanística, nos termos do artigo 6.º-A do RJUE e do artigo 29.º do presente Regulamento.

8 — As vedações de prédios rústicos com rede e prumos, cuja ligação ao solo não tenha carácter permanente e com uma altura máxima de 1,5 m e cumpram a distância à via pública prevista

no n.º 2 do artigo 39.º do presente regulamento, constitui igualmente obra de escassa relevância urbanística, nos termos do artigo 6.º-A do RJUE e do artigo 29.º do presente Regulamento.

Artigo 45.º

Anexos, telheiros

1 — A construção de anexos, telheiros nos logradouros dos prédios, deve respeitar cumulativamente as seguintes condições:

- a) Destinarem-se exclusivamente a arrumos, estacionamento automóvel e outras funções de apoio à edificação principal, sendo interdita qualquer unidade suscetível de utilização independente de caráter comercial, industrial ou de serviços;
- b) Implantarem-se, preferencialmente, no tardo do lote edificável, devendo evitar-se a sua disposição ao longo das extremas laterais;
- c) Garantir uma adequada integração no local, de modo a não afetar as características urbanísticas existentes em termos de estética, de insolação e de salubridade;
- d) Possuírem apenas piso térreo, não podendo a altura máxima dos anexos e dos telheiros, medida em qualquer ponto da sua cobertura, exceder 3,50 m;
- e) Quando construídos ao limite da parcela de terreno, não podem possuir cobertura com mais de uma água, e quando possuírem cobertura plana, esta não poderá ser utilizável;

2 — Nas áreas abrangidas por alvará de loteamento, plano de pormenor ou outro instrumento de gestão territorial em vigor, só não será permitida a construção de anexos e telheiros que respeitem as condições previstas no presente artigo, quando a mesma se encontrar expressamente proibida naqueles.

3 — A edificação de anexos que tenham uma área igual ou inferior a 10 m², não confinem com espaço público e respeitem as condições previstas no presente artigo, é considerada obra de escassa relevância urbanística, nos termos do artigo 6.º-A do RJUE e do artigo 29.º do presente Regulamento, carecendo apenas de ser comunicada.

4 — A edificação de telheiros que não confinem com espaço público, nem careçam de projeto de estabilidade e que respeitem as condições previstas no presente artigo é considerada obra de escassa relevância urbanística, nos termos do artigo 6.º-A do RJUE e do artigo 29.º do presente Regulamento, carecendo apenas de ser comunicada.

5 — No caso de edifícios constituídos em regime de propriedade horizontal, com a comunicação referida no número anterior deverá ser entregue autorização da assembleia de condóminos, nos termos previstos no Código Civil.

6 — Sem prejuízo das condições fixadas no presente artigo, a construção de anexos, telheiros estará sempre dependente do cumprimento das prescrições e índices máximos de ocupação e de construção fixados nos instrumentos de gestão territorial aplicáveis ao local ou no Alvará de Loteamento, se aplicável.

Artigo 46.º

Cérceas e profundidade das edificações

1 — Sem prejuízo do previsto em instrumento de gestão territorial ou alvará de loteamento, em situações específicas de edifícios confinantes com dois ou mais arruamentos onde se verifiquem desníveis topográficos, a determinação da cércea pelo valor modal sobre os arruamentos confinantes, deve ter em consideração a leitura volumétrica do quarteirão onde a edificação se insere.

2 — Os pisos técnicos, nomeadamente os referentes à instalação de maquinaria, de ascensores ou outras infraestruturas indispensáveis ao edifício, não se consideram pisos para efeitos de contabilização de cérceas.

3 — No caso da existência de cobertura plana, esta pode ser utilizada como espaço de lazer ou espaços destinados a lavandaria, não podendo a área afeta a estes fins exceder 35 % da área de cobertura com garantia de afastamentos mínimos ao plano das fachadas de 3,0 m.

4 — A construção de andares recuados só poderá ser autorizada desde que seja garantido um afastamento mínimo ao plano da fachada de 3,0 m, exceto quando, nos edifícios contíguos, já existam andares recuados com um afastamento inferior, em que poderá ser admitido o alinhamento com os edifícios contíguos.

Artigo 47.º

Corpos balançados

1 — Admite-se a existência de balanços sobre o espaço público desde que:

- a) Justifiquem a composição formal da fachada;
- b) Não excedam 50 % da fachada do edifício;
- c) Não encostem às extremas das parcelas, a não ser que se trate de um projeto conjunto de edifícios contíguos e, formalmente, se justifique;
- d) Garantam uma altura livre com o mínimo de 2,50 metros acima do respetivo pavimento;
- e) A sua projeção não exceda 1/3 da largura do passeio.

2 — Não é permitida a existência de balanços sobre o espaço público, nas seguintes situações:

- a) Nos arruamentos em que não existam passeios;
- b) Nos arruamentos em que os passeios possuam uma largura igual ou inferior a 1 metro;
- c) Nas situações em que os instrumentos de gestão territorial ou Alvará de Loteamento assim o proibam.

Artigo 48.º

Fecho de varandas em edifícios existentes

1 — O fecho de varandas com elementos envidraçados de que resultem marquises está sujeito aos procedimentos previstos no artigo 4.º do RJUE, devendo verificar cumulativamente as seguintes condições:

- a) Fique contido dentro dos limites da projeção vertical das varandas ou outros corpos salientes existentes nos pisos superiores;
- b) Se enquadrem esteticamente com a arquitetura da edificação;
- c) Não comprometam, pela sua localização, aparência ou proporções, o aspeto dos conjuntos arquitetónicos, edifícios e locais de reconhecido interesse histórico ou artístico;
- d) Não agravem os índices de edificabilidade definidos no instrumento de gestão territorial aplicável;

2 — Sem prejuízo do cumprimento do disposto no número anterior, o fecho de varandas localizadas no último piso de um edifício só é admissível se a área a encerrar já estiver no projeto licenciado como integralmente coberta.

3 — Para além dos condicionalismos previstos nos números anteriores, o fecho de varandas com elementos envidraçados em prédios constituídos em propriedade horizontal, em qualquer das suas fachadas estará dependente da apresentação de ata do condomínio da qual conste, de forma explícita, deliberação relativa à autorização de alteração da linha arquitetónica do edifício, nos termos do disposto no Artigo 1422.º do Código Civil.

4 — O fecho de varandas com elementos envidraçados, desde que não altere as paredes exteriores da edificação, será considerada obra de escassa relevância urbanística, nos termos do artigo 6.º-A do RJUE e do artigo 29.º do presente Regulamento, desde que se encontrem previstas no projeto de arquitetura aprovado.

5 — O fecho de varandas com elementos envidraçados que não cumpra o disposto no número anterior está sujeito ao procedimento de licenciamento simplificado previsto no artigo 17.º do presente Regulamento.

Artigo 49.º

Sótãos

1 — Nas habitações unifamiliares poderá ser permitido o uso do sótão para fins habitacionais, quando se tratar exclusivamente da utilização do desvão da cobertura e sem que, para aumento da área útil, haja elevação das paredes exteriores, não podendo a altura da cumeeira ultrapassar os 3,50 metros medidos a partir do pavimento do último piso.

2 — Nas edificações destinadas a habitação coletiva, poderá ser permitido o uso do sótão para fins habitacionais, ligado ao fogo situado imediatamente por baixo, em duplex, quando se tratar exclusivamente da utilização do desvão da cobertura e sem que, para aumento da área útil, haja elevação das paredes exteriores não podendo a altura da cumeeira ultrapassar os 3,50 metros medidos a partir do pavimento do último piso.

3 — Quando a opção do projeto for a de cobertura plana, pode ser permitida a utilização para fins habitacionais em piso recuado que cumpra o disposto no artigo 46.º do presente regulamento.

4 — Os sótãos que não possuem as condições de habitabilidade previstas no RGEU, bem como aqueles cujo uso se destina a arrumos, não podem ter vãos tipológica e morfologicamente característicos de habitação.

Artigo 50.º

Exaustão de fumos e ventilação

1 — Os projetos de arquitetura dos novos edifícios e das demais operações urbanísticas, em função da natureza da operação proposta, devem ser dotados de condutas de exaustão de fumos e ventilação, tendo em conta a previsão das necessidades das utilizações pretendidas, bem como de futuras adaptações, designadamente comércio, serviços ou qualquer outra atividade prevista no projeto e respetiva propriedade horizontal.

2 — É interdita a instalação de saídas de fumos e exaustores, qualquer que seja a finalidade dos mesmos, nas fachadas dos edifícios que confinam diretamente com arruamentos ou espaços públicos.

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

4 — A instalação de saídas de fumos e exaustores previstos no presente artigo está sujeita ao procedimento de licenciamento simplificado previsto no artigo 17.º do presente Regulamento.

5 — Sem prejuízo do disposto no número anterior, a realocação de chaminés idênticas às licenciadas/comunicadas, que cumpram o disposto no presente artigo e no RGEU, é considerada obra de escassa relevância urbanística, nos termos do artigo 6.º-A do RJUE e do artigo 29.º do presente Regulamento, carecendo apenas de ser comunicada.

Artigo 51.º

Equipamentos de ar condicionado e similares

1 — Os projetos de arquitetura dos novos edifícios e das demais operações urbanísticas, em função da natureza da operação proposta, quando prevejam a instalação ou pré-instalação de equipamentos de ventilação e de aquecimento, AVAC ou similares devem respeitar as seguintes condições:

a) Os equipamentos devem ser colocados em locais não visíveis do exterior, devendo adotar soluções técnicas que minimizem o ruído;

b) A colocação de equipamentos nas fachadas confrontantes com o espaço público só é admitida caso não exista outra localização possível e se acompanhada da criação de um elemento de dissimulação ou ocultação dos aparelhos, devidamente enquadrado no desenho da fachada, em termos de dimensão, métrica, material e cores;

c) Na cobertura, os equipamentos devem ser colocados em locais de menor impacto visual, adotando igualmente soluções de ocultação ou dissimulação do aparelho, não podendo o volume do conjunto proposto, ser intercetado por um plano de 45° desde o topo da platibanda ou beirado do edifício, de forma a minimizar o impacto visual no espaço público.

2 — É proibido o escoamento das águas de condensação dos aparelhos de ar condicionado, ou outros dispositivos, nas fachadas ou para os arruamentos, devendo este fazer-se, preferencialmente, através de ligação à rede de esgotos do edifício.

3 — A colocação dos equipamentos previstos no presente artigo será considerada obra de escassa relevância urbanística, nos termos do artigo 6.º-A do RJUE e do artigo 29.º do presente Regulamento desde que se encontrem previstas no projeto de arquitetura aprovado e cumpram os condicionalismos previstos nos números anteriores.

4 — A colocação dos equipamentos previstos no presente artigo que não cumpram o disposto no número anterior está sujeita ao procedimento de licenciamento simplificado previsto no artigo 17.º do presente Regulamento.

5 — No caso de edifícios existentes construídos em regime de propriedade horizontal, o pedido deverá ser instruído com autorização da respetiva assembleia de condóminos.

Artigo 52.º

Antenas e painéis solares

A colocação das antenas e painéis solares, quando não integrados no projeto da edificação, deve respeitar os seguintes critérios de integração:

- a) Ser colocados nas coberturas dos edifícios, no local menos visível da via pública e por forma a minimizar o impacto visual;
- b) Racionalizar a sua colocação, de modo a que uma estrutura sirva várias ocupações e/ou frações do edifício, com vista à utilização do menor número possível de elementos.
- c) No caso de edifícios existentes construídos em regime de propriedade horizontal, a colocação destes equipamentos deverá ser previamente autorizada pela respetiva assembleia de condóminos.

Artigo 53.º

Estendais

Os projetos de arquitetura dos novos edifícios e das demais operações urbanísticas destinadas as habitações deverão prever, na organização dos fogos, um espaço para lavandaria e estendal que oculte a roupa estendida de modo que esta não seja visível a partir do espaço público, e que possibilite o devido arejamento e secagem.

Artigo 54.º

Revestimentos exteriores

1 — As cores e materiais a utilizar nas fachadas devem ser escolhidos de modo a proporcionar a integração do edifício no local, do ponto de vista arquitetónico, paisagístico e cultural, devendo a sua aplicação obter a aprovação prévia da Câmara Municipal, através dos respetivos serviços.

2 — A Câmara Municipal poderá determinar outros materiais ou cores, diferentes dos propostos, no sentido de acautelar a correta inserção urbanística das edificações e a harmonia do conjunto edificado.

3 — A alteração do revestimento exterior e das cores dos muros confinantes com a via pública e das fachadas está sujeita ao procedimento de licenciamento simplificado previsto no artigo 17.º do presente Regulamento.

Artigo 55.º

Estacionamento automóvel em geral

1 — Todas as operações urbanísticas estão sujeitas à previsão de oferta de estacionamento público e privado, respeitando as dotações previstas nos instrumentos de gestão territorial aplicáveis.

2 — As operações urbanísticas sobre edifícios existentes em zonas urbanas consolidadas de que não resulte o aumento de número de fogos ou de frações autónomas, ou que não introduza outros novos usos para além dos 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 da área, do número de fogos ou de frações autónomas ou a previsão de funções e utilizações não existentes, nomeadamente comerciais e de serviços, haverá lugar à previsão de lugares de estacionamento nos termos previstos no n.º 1 do presente artigo, ou ao pagamento de compensação ao Município, relativamente ao diferencial de área, fogos ou frações e utilizações existentes.

Artigo 56.º

Estacionamento automóvel

1 — Quando o acesso automóvel à zona de estacionamento se efetuar através de rampa, esta deve respeitar disposto no artigo 43.º do presente Regulamento.

2 — As rampas de acesso automóvel às zonas de estacionamento devem ter a inclinação máxima de 12.º ou 20 %.

3 — O espaço destinado a estacionamento coletivo deve respeitar as seguintes dimensões mínimas:

a) Profundidade — 5,0 m quando se trate de uma sequência de lugares contíguos, separados apenas por marcação no pavimento; 5,5 m no caso de garagens individuais;

b) Largura — 2,30 m, 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; 3,0 m se o lugar for limitado por duas paredes laterais, ou no caso de garagens individuais;

4 — Os corredores de circulação automóvel nos estacionamentos devem contemplar espaço adequado de manobra com as seguintes dimensões mínimas:

a) 3,50 m no caso de estacionamento organizado longitudinalmente e com um único sentido de circulação;

b) 4,50 m no caso de estacionamento organizado até ao ângulo de 45.º;

c) 5,50 m no caso de estacionamento organizado perpendicularmente à faixa de circulação

Artigo 57.º

Estudos de tráfego

1 — Para além das situações previstas nos instrumentos de gestão territorial, poderão estar sujeitas a estudo técnico de tráfego todas as operações urbanísticas que a Câmara Municipal entenda serem suscetíveis de agravar as condições de mobilidade urbana existentes ou exigíveis por legislação específica.

2 — Os estudos técnicos de tráfego devem justificar os níveis e tipos de oferta de estacionamento propostos, tendo em conta os usos previstos para o solo, as alternativas existentes ou possíveis de implementar por outros modos de transporte e o impacto previsto na rede viária envolvente.

3 — No estudo técnico de tráfego deve constar:

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

SECÇÃO IV

Autorização de utilização de edifícios

Artigo 58.º

Utilização dos edifícios

1 — A utilização de qualquer edifício novo, reconstruído, ampliado ou alterado, quando as obras de alteração incidam sobre alguma das informações constantes de licença de utilização que já tenha sido emitida, carece de prévia autorização municipal.

2 — A autorização de utilização só deverá ser requerida e emitida após a total conclusão das obras e arranjos exteriores.

3 — Os pedidos de autorização de utilização para edifícios ou suas frações, serão instruídos com os documentos previstos na Portaria correspondente e ainda com os seguintes elementos:

- a) Certificado de conformidade da instalação elétrica;
- b) Certificado de conformidade da instalação de gás, quando aplicável;
- c) Certificado de exploração dos elevadores, quando aplicável;
- d) Certificado de licenciamento de entidades exteriores, quando exigível;

4 — O disposto no presente artigo aplica-se igualmente às alterações de utilização existentes ou aprovadas, mesmo quando para o efeito não seja necessária a realização de obras.

SECÇÃO V

Conservação, manutenção e limpeza de lotes urbanos, parcelas de terrenos e edificações

Artigo 59.º

Conservação, desmatização, limpeza, manutenção e vedação

1 — Os proprietários dos lotes urbanos, ou parcelas de terreno, não edificadas, são responsáveis pela sua desmatização, 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 dos trabalhos necessários à correção das más condições de salubridade, conservação e segurança, identificadas através de vistoria a realizar nos termos previstos no artigo 90.º do RJUE.

Artigo 60.º

Correção das más condições de salubridade, conservação e segurança das edificações

1 — O estado de conservação das edificações será apurado pela comissão de vistorias através da determinação do nível de conservação da edificação de acordo com o disposto no

artigo 5.º do Decreto-Lei n.º 266-B/2012, de 31 de dezembro e na respetiva regulamentação, em 5 níveis: 5 — Excelente; 4 — Bom; 3 — Médio; 2 — Mau; 1 — Péssimo.

2 — Previamente à realização dos trabalhos determinados pela Câmara Municipal, deverá ser submetida a respetiva comunicação prévia acompanhada dos elementos instrutórios indicados na notificação do auto da vistoria realizada.

3 — O prazo máximo para submissão dos elementos referidos no número anterior será de:

- a) 30 dias para os trabalhos a realizar em imóveis classificados com os níveis 1 e 2;
- b) 60 dias para os trabalhos a realizar em imóveis classificados com os demais níveis.

4 — O início dos trabalhos determinados deverá ter início no prazo de 20 dias após a submissão da comunicação prévia instruída com todos os elementos indicados na notificação do auto da vistoria realizada.

5 — A comunicação prévia prevista no presente artigo é titulada pelo comprovativo da sua apresentação, acompanhado do documento comprovativo do pagamento das taxas.

6 — Quando os proprietários, depois de notificados, não derem cumprimento às ordens municipais, no prazo fixado para tal, a Câmara Municipal poderá executar as mesmas, em substituição do proprietário, mediante prévia posse administrativa do prédio, com cobrança coerciva das despesas realizadas.

CAPÍTULO V

Ocupação e Utilização do Espaço Público

SECÇÃO I

Ocupação do espaço público por motivo de obras

Artigo 61.º

Ocupação do espaço público

1 — Sem prejuízo do disposto no n.º 2 do artigo 57.º do RJUE, a ocupação do espaço público que decorra, direta ou indiretamente, da realização de quaisquer operações urbanísticas está sujeita a licença administrativa.

2 — O pedido de licença para a ocupação do espaço público e o plano dessa ocupação, devem ser apresentados conjuntamente com os projetos das especialidades ou com o requerimento para emissão do alvará de licença, quando a este houver lugar.

3 — A licença para ocupação do espaço público, no âmbito da execução de obras, sujeitas ou não a controlo municipal, deve ser requerida previamente ao início da execução das obras, com uma antecedência mínima de 15 dias.

4 — O prazo de ocupação do espaço público não pode exceder o prazo de execução da respetiva operação urbanística.

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

6 — Quando a natureza dos trabalhos a executar o justificar, a Câmara Municipal poderá exigir a prestação de caução destinada a garantir o cumprimento do disposto na alínea k) do artigo 63.º do presente regulamento.

Artigo 62.º

Plano de ocupação do espaço público

1 — Os pedidos de ocupação do espaço público devem se instruídos com um plano que defina a ocupação e o modo de vedação dos locais de trabalho.

2 — Do plano de ocupação do espaço público deve constar obrigatoriamente:

- a) As características do espaço público a ocupar, assinalando a localização de todos os equipamentos públicos, nomeadamente, a localização da sinalização, dos candeeiros de iluminação pública, das bocas ou dos sistemas de regas, dos marcos de incêndio, das sarjetas, sumidouros e caixas de visita, das árvores ou de quaisquer instalações fixas de utilidade pública;
- b) A delimitação da área a ocupar devidamente cotada, assinalando os tapumes, a ocupação de passeios, a colocação dos andaimes, os amassadouros e depósitos de entulhos e materiais, o equipamento de elevação dos materiais e a sinalização a colocar;
- c) Corte transversal, quando aplicável, no qual se representem as silhuetas da fachada ou fachadas do edifício a intervencionar e, caso assim se verifique, das edificações fronteiras com localização do tapume e todos os dispositivos a colocar visando a proteção de pessoas e bens.

Artigo 63.º

Obrigações decorrentes da ocupação do espaço público

Constituem obrigações dos promotores das operações urbanísticas:

- a) Assegurar a segurança da população e, quando possível, as condições normais de circulação de veículos e peões, por forma a evitar danos materiais que possam afetar os bens de domínio público ou particular;
- b) Manter o estaleiro em boa ordem, designadamente, com os materiais de construção bem armazenados, as vedações em bom estado, garantindo as condições de salubridade através do depósito de entulho em local próprio;
- c) Garantir as condições de acesso, deslocação e circulação necessárias à segurança de todos os postos de trabalho no estaleiro, designadamente, no que concerne à zona envolvente, ruas e passeios contíguos ao estaleiro;
- d) Assegurar as condições de limpeza na zona envolvente, ruas e passeios contíguos ao estaleiro, sem terra ou areias provenientes da obra;
- e) Garantir a correta movimentação dos materiais quanto à circulação no interior do estaleiro e à elevação para o prédio em construção, bem como no seu transporte de entrada ou saída da obra;
- f) Efetuar a manutenção e o controlo das instalações e dos equipamentos antes da sua entrada em funcionamento e com intervalos regulares durante a laboração para garantir a segurança dos trabalhos de construção fundamentalmente no que aos andaimes diz respeito;
- g) Recolher em condições de segurança os materiais perigosos utilizados, garantindo uma zona de armazenagem específica;
- h) Eliminar ou evacuar os resíduos, escombros e lixo provenientes da obra de forma devidamente acondicionada, de molde a manter a salubridade do estaleiro, bem como da zona envolvente, nos termos do regime da gestão de resíduos de construção e demolição;
- i) Efetuar a limpeza integral dos rodados de todos os veículos à saída do estaleiro;
- j) Repor integralmente as vias e os locais utilizados logo que cumpridos os fins previstos ou terminado o prazo de execução;
- k) Reparar totalmente os danos ou prejuízos causados nos espaços públicos decorrentes, direta ou indiretamente, da sua ocupação ou utilização.

Artigo 64.º

Recusa de pedido de ocupação do espaço público

1 — Para além das situações previstas do n.º 2 do Artigo 57.º do RJUE, a ocupação do espaço público será recusada sempre que se verifique qualquer das seguintes circunstâncias:

- a) Quando não cumpra o disposto no presente regulamento
- b) Quando cause manifestos prejuízos estéticos, nomeadamente quando a localização da edificação em contexto urbano ou paisagístico tenha especial valor ou interesse patrimonial ou turístico;

- c) Quando a obra a que respeite a ocupação, esteja embargada;
- d) Quando a obra a que respeite a ocupação se encontre em situação irregular ou ilegal

2 — Nos casos de recusa com os fundamentos constantes das alíneas a) e b) deverá a Câmara Municipal enunciar quais as condições em que poderá ser efetuada a ocupação do espaço público.

Artigo 65.º

Proteção de árvores e mobiliário urbano

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 — A Câmara Municipal poderá determinar a retirada do mobiliário urbano existente, devendo o requerente, a expensas suas, promover a desmontagem e transporte até ao armazém municipal bem como a sua colocação nos exatos 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 termos em que se encontrava.

Artigo 66.º

Tapumes

1 — É obrigatória a construção de tapumes ou a colocação de resguardos que tornem inacessível aos transeuntes a área destinada aos trabalhos, resíduos, materiais e amassadouros.

2 — No licenciamento e na construção dos tapumes ou de outros meios de proteção, deve ser cumprida a legislação existente, nomeadamente quanto às normas de segurança.

3 — A colocação de tapumes para obras deve obedecer às seguintes condições:

a) Os tapumes devem ser construídos em madeira, material metálico ou similar bem acabados e devidamente pintados;

b) Os tapumes devem ter altura mínima de 2,00 metros;

c) As cabeceiras dos tapumes devem ser pintadas com faixas alternadas refletoras a cores branca e vermelha;

d) A restante fachada do edifício objeto de obra deve ser resguardada com uma lona, pano, tela ou rede de ensombramento de forma a evitar a projeção de quaisquer resíduos ou poeiras para fora da área dos trabalhos, que deverão ser bem amarrados a uma estrutura rígida de suporte, por forma a impedir que se soltem;

e) Quando as obras ocorram em edifícios com dois ou mais pisos a partir do nível de menor cota da via pública, é obrigatória a colocação de palas para o lado exterior do tapume, em material resistente e uniforme, solidamente fixadas, inclinadas para o interior, colocadas a uma altura nunca inferior a 2,50 m em relação ao passeio e com rebordo com altura mínima de 15 cm;

4 — Sempre que a instalação de tapumes ou outros meios de proteção provoque uma redução dos níveis de iluminação pública para valores inferiores a 16 lux, o dono da obra deve instalar iluminação provisória.

Artigo 67.º

Circulação de peões

1 — Quando, para a execução da operação urbanística seja necessário ocupar parte de um passeio, deve ser garantida uma largura mínima remanescente de 1,00 m.

2 — Quando não seja possível dar cumprimento ao disposto no número anterior, devem ser construídos, se tal for viável, corredores cobertos para peões, com as dimensões mínimas de 1,00 m

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

3 — Caso existam andaimes sobre o corredor mencionado no número anterior, devem prever-se soluções que garantam a segurança e a comodidade, designadamente, através da sua delimitação e colocação de estrado 20 estanque ao nível do primeiro teto.

Artigo 68.º

Colocação de andaimes

1 — Os andaimes devem ser fixados ao solo e/ou às paredes dos edifícios.

2 — A colocação de andaimes deve obedecer às prescrições estabelecidas pelo Regulamento de Segurança no Trabalho de Construção Civil.

3 — Sempre que o andaime tenha uma altura superior a 7 m deve ser apresentada no Município a competente declaração de responsabilidade por técnico inscrito habilitado para o efeito.

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

5 — O pedido de ocupação de espaço público com andaimes não será deferido sem que seja apresentado comprovativo da contratação de seguro de responsabilidade civil adequado.

Artigo 69.º

Amassadouros e depósitos de entulhos e materiais

1 — Os amassadouros e os depósitos de entulhos e de materiais deverão ficar no interior dos tapumes.

2 — Em casos especiais, plenamente justificados, ou quando for excecionalmente dispensado o tapume, poderão situar-se no espaço público sempre que a largura da rua e o seu movimento o permitam.

3 — Os amassadouros que venham a ser autorizados no espaço público serão convenientemente resguardados com vedações.

4 — Os amassadouros não poderão assentar diretamente sobre os pavimentos construídos.

5 — Os entulhos provenientes das obras devem ser devidamente acondicionados a fim de serem removidos para local apropriado, nos termos do regime da gestão de resíduos de construção e demolição.

6 — Se das obras resultarem entulhos que tenham de ser lançados do alto, a sua remoção deve ser feita por meio de condutas fechadas, para depois de devidamente acondicionados, serem transportados para local a comunicar aos serviços municipais.

7 — Não é permitido vazar entulhos nos contentores de recolha de lixo.

Artigo 70.º

Equipamento de elevação de materiais

1 — A elevação dos materiais para a construção dos edifícios deverá fazer-se por meio de guinchos, gruas ou outro equipamento em perfeitas condições de funcionamento e segurança.

2 — Quando se preveja a instalação de grua, deve constar do plano de ocupação do espaço público, a sua localização, a sua altura e raio de ação do seu braço.

3 — Quando os equipamentos destinados à elevação dos materiais de construção, instalados em espaço público ou privado, tiverem projeção que possa cair sobre a via pública ou outros edifícios, deverão estar cobertos por seguro de responsabilidade civil.

4 — Fora dos períodos de trabalho, as lanças das gruas 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 licenciados em condições a definir pela Câmara Municipal.

Artigo 71.º

Sinalização da obra

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

2 — A Câmara Municipal poderá determinar a colocação de outra sinalização que se revele adequada às características do espaço público.

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

Artigo 72.º

Cargas e descargas no espaço público

1 — A ocupação do espaço público com cargas e descargas de materiais necessários à realização das obras só é permitida durante as horas de menor intensidade de tráfego e no mais curto espaço de tempo sendo obrigatória a colocação de placas sinalizadoras adequadas.

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

3 — Sempre que a permanência do equipamento referido no número anterior seja suscetível de condicionar o trânsito, o dono da obra deve recorrer às autoridades policiais para assegurarem a sua disciplina.

4 — Imediatamente após as cargas e descargas de materiais e entulhos, é obrigatória a limpeza do espaço público, com especial incidência dos sumidouros, sarjetas e tampas de caixa de visita.

CAPÍTULO VI

Fiscalização e Regime sancionatório

SECÇÃO I

Disposições genéricas

Artigo 73.º

Fiscalização, sancionamento e medidas de tutela da legalidade

1 — Sem prejuízo das competências atribuídas por lei a outras entidades, a fiscalização prevista no artigo anterior compete ao presidente da câmara municipal, com a faculdade de delegação em qualquer dos vereadores.

2 — No exercício da atividade de fiscalização, o presidente da câmara municipal é auxiliado por funcionários municipais com formação adequada, a quem incumbe preparar e executar as suas decisões.

3 — Sem prejuízo da responsabilidade civil, criminal ou disciplinar a que houver lugar, o incumprimento das disposições previstas neste Regulamento constitui contraordenação punível com coima e sanções acessórias, nos termos previstos no presente Capítulo.

4 — Nos termos legais e de acordo com o previsto no presente Regulamento, os órgãos municipais competentes podem adotar as medidas de tutela da legalidade que se mostrem mais adequadas.



SECÇÃO II

Regime sancionatório

Artigo 74.º

Contraordenações

1 — O incumprimento de qualquer das disposições do presente regulamento, constitui contraordenação punível com coima graduada de 200,00€ (duzentos euros) a 1.500,00€ (mil e quinhentos euros).

2 — A supressão de árvores ou maciços abrangidos pela disposição do Artigo 126.º do R.G.E.U., quando os proprietários tenham sido previamente notificados da interdição do respetivo corte, constitui contraordenação punível com coima graduada de 250,00€ (duzentos euros) a 5.000,00€ (cinco mil euros).

3 — A tentativa e a negligência são sempre puníveis.

4 — Os montantes mínimos e máximos das coimas previstos no presente regulamento, serão elevados para o dobro quando a infração seja praticada por pessoas coletivas.

Artigo 75.º

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, sem prejuízo do disposto no RJUE e na legislação quanto ao procedimento criminal.

Artigo 76.º

Instrução do processo e aplicação das coimas

1 — Compete ao Presidente da Câmara determinar a instrução dos processos de contraordenação e aplicar as coimas e sanções acessórias, pelas violações ao presente regulamento.

2 — O produto das coimas aplicadas reverte para o Município da Covilhã.

CAPÍTULO VII

Disposições Finais e Transitórias

Artigo 77.º

Taxas, compensações e outras receitas

Os atos sujeitos ao pagamento de taxas, compensações e/ou outras receitas, as isenções, formas de pagamento, as consequências da mora e do incumprimento estão previstos no Regulamento Municipal de Taxas, Compensações e Outras Receitas da Covilhã.

Artigo 78.º

Notificações e comunicações

1 — As notificações e comunicações que decorram do presente Regulamento ou do RJUE concernentes com os procedimentos referentes a quaisquer operações urbanísticas são efetuadas, preferencialmente, através de correio eletrónico ou outro meio de transmissão eletrónica de dados, salvo quando esta não for possível, se mostre inadequada ou não mereça consentimento por parte do interessado.

2 — Para efeitos do disposto no número anterior deverá o interessado fornecer o endereço eletrónico para o qual devem ser enviadas as notificações ou comunicações.

Artigo 79.º

Contagem de prazos

Os prazos previstos no presente Regulamento contam-se nos termos previsto no Código do Procedimento Administrativo.

Artigo 80.º

Delegação de competências

À delegação de competências aplicam-se as disposições que a tal respeitam no Código de Procedimento Administrativo, no RJUE, no RJAL e na demais legislação especial que se mostre aplicável.

Artigo 81.º

Modelos de requerimentos e demais elementos instrutórios

1 — Tendo em consideração o disposto no presente regulamento e visando um melhor funcionamento, organização e simplificação procedimental das disposições inerentes aos vários regimes conexos ao RJUE, fica a Câmara Municipal autorizada aprovar os modelos de requerimentos a submeter a apreciação municipal, elementos instrutórios de cada pedido e as normas de apresentação das peças processuais necessárias a aperfeiçoar a instrução de processos.

2 — Os modelos de requerimentos a submeter a apreciação municipal, elementos instrutórios de cada pedido e as normas de apresentação das peças processuais referidos no número anterior e respetivas alterações/atualizações, carecem de aprovação da Câmara Municipal, publicitação em edital e divulgação via internet na página do Município.

Artigo 82.º

Integração de lacunas

Os casos omissos e as dúvidas suscitadas na aplicação do presente regulamento são resolvidos por deliberação da Câmara Municipal, com recurso aos critérios legais de interpretação e integração de lacunas.

Artigo 83.º

Norma revogatória

1 — É revogado o Regulamento Municipal de Urbanização e de Edificação do Município da Covilhã, aprovado pela Assembleia Municipal de 14 de maio de 2010, sob proposta da Câmara Municipal aprovada em 7 de maio de 2010 e publicitado pelo Edital n.º 607/2010, publicado na 2.ª série do *Diário da República*, n.º 114, de 15 de junho de 2010.

2 — Consideram-se tacitamente revogadas as normas previstas noutros Regulamentos Municipais, aprovados em data anterior à da entrada em vigor do presente Regulamento, que o contrariem ou que com este sejam incompatíveis.

Artigo 84.º

Legislação posterior

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



Artigo 85.º

Aplicação no tempo

1 — O presente Regulamento aplica-se aos processos que se iniciem após a sua entrada em vigor.

2 — Sem prejuízo do disposto no número anterior, a requerimento do interessado, o Presidente da Câmara Municipal pode autorizar que se aplique o regime constante do presente regulamento aos procedimentos em curso.

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

Artigo 86.º

Publicidade

O presente Regulamento, bem como todas as alterações ou atualizações que se lhe introduzam, será objeto de publicação na 2.ª série do *Diário da República*, no Boletim Municipal e na internet, na página institucional do Município.

Artigo 87.º

Entrada em vigor

O presente Regulamento entra em vigor quinze dias após a sua publicação no *Diário da República*.

13 de julho de 2020. — O Presidente, *Vítor Manuel Pinheiro Pereira*.

313393945