

EDITAL N.º 5/2018

----- Carlos Alberto Chaves Monteiro, Vice-Presidente da Câmara Municipal da Guarda:-----

----- Torna público, que conforme proposta da Câmara Municipal datada de 11 de dezembro de 2017 e da Assembleia Municipal da Guarda na sua sessão de 18 de dezembro de 2017 foi aprovado o projeto de Regulamento Municipal de Urbanização e de Edificação do Município da Guarda.-----

----- Para constar se publica o presente e outros de igual teor que vão ser afixados nos lugares públicos do costume.-----

----- E eu,  (Rita Sofia Guerra da Cruz Teimão Figueiredo), Directora do Departamento de Administração e Coordenação Geral, o subscrevi.--

Paços do Concelho da Guarda, 18 de Janeiro de 2018

O Vice-Presidente da Câmara Municipal da Guarda


Carlos Alberto Chaves Monteiro

Aviso

Aprovação do

“Regulamento Municipal de urbanização e edificação do Município da Guarda”

Álvaro dos Santos Amaro, Presidente da Câmara Municipal da Guarda, torna público, nos termos e para efeitos das disposições conjugadas na alínea t), do n.º 1, do artigo 35.º e artigo 56.º do Anexo I da Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, do n.º 4 do artigo 3.º do Regime Jurídico da Urbanização e Edificação, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, e do artigo 139.º do Código do Procedimento Administrativo, publicado com o Decreto-Lei n.º 4/2015, de 7 de janeiro, que a assembleia Municipal da Guarda, na sua reunião de 18 de dezembro de 2017, deliberou, por maioria, e conforme proposta da Câmara Municipal datada de 11 de dezembro de 2017, aprovar o projeto de Regulamento Municipal de Urbanização e Edificação do Município da Guarda.

Para conhecimento geral se mandou publicar este aviso na 2.ª Série do Diário da República e proceder à sua divulgação através da colocação de editais no lugares de estilo habituais e no sítio da internet da Câmara Municipal, em www.mun-guarda.pt

Paços do Concelho, 15 de janeiro de 2018

O Presidente da Câmara Municipal, Álvaro dos Santos Amaro

REGULAMENTO MUNICIPAL DE URBANIZAÇÃO E EDIFICAÇÃO DO MUNICÍPIO DA GUARDA

Preâmbulo

Nos termos do disposto no artigo 3.º do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, alterado e republicado pelo Decreto-Lei n.º 136/2014, de 9 de setembro, sob a epígrafe “Regulamentos Municipais”, os Municípios aprovam regulamentos municipais de urbanização e edificação, regulamentos que têm como objetivo a concretização e execução das soluções normativas previstas no RJUE.

Pretende-se assim com o presente regulamento, estabelecer e definir as matérias que o RJUE remete expressamente para tratamento em regulamento municipal, procedendo-se também à atualização de conceitos e preceitos legais, bem como ainda à adequação dos procedimentos relacionados com as operações urbanísticas, numa ótica de simplificação administrativa, nomeadamente quanto à nova forma de relacionamento entre os promotores e os órgãos da administração através da consagração da utilização de sistemas eletrónicos para a desmaterialização dos processos.

É também tido em consideração o Decreto Regulamentar n.º 9/2009, de 29 de maio, o qual vem clarificar e normalizar um conjunto de conceitos técnicos nos domínios do ordenamento do território e do urbanismo, a utilizar pelos instrumentos de gestão territorial, os quais e refletem no RJUE e no próprio RMUE, para que estejam em conformidade com o referido diploma legal.

Por último, tendo-se em consideração o disposto no artigo 3.º do RJUE e atendendo às exigências que a Lei n.º 53-E/2006, de 29 de dezembro (Regime Geral das Taxas das Autarquias Locais) introduziu no que respeita à criação de taxas municipais, foram retiradas do regulamento as normas e tabelas referentes às taxas aplicáveis no âmbito dos procedimentos relativos às

operações urbanísticas, bem como ainda a forma de determinação do cálculo das compensações, em numerário, previstas no n.º 4 do artigo 44.º do RJUE, matérias estas entretanto já objeto de tratamento regulamentar no atual “Regulamento de Taxas e Outras Receitas do Município da Guarda”.

Face às disposições aplicáveis dos artigos 97.º a 101.º do Código do Procedimento administrativo aprovado pelo Decreto-Lei n.º 4/2015, de 7 de janeiro, o projeto de regulamento foi, em sequência do deliberado pela Câmara Municipal na sua reunião ordinária de 2016-10-24 submetido a consulta pública, pelo prazo de 30 dias, conforme aviso publicado na 2.ª série do Diário da República n.º 221, de 2016-11-17 e, sob proposta da Câmara Municipal datada de 2017-12-11, posteriormente aprovado pela Assembleia Municipal da Guarda na sua reunião de 2017-12-18.

CAPÍTULO I

Disposições gerais

Artigo 1.º

Lei habilitante

O presente regulamento é elaborado nos termos do disposto no n.º 8 do artigo 112.º e artigo 241.º, ambos da Constituição da República Portuguesa, bem como da alínea g) do n.º 1 do artigo 25.º, da alínea k) do n.º 1 do artigo 33.º, ambos da Lei n.º 75/2013, 12 de setembro, e do artigo 3.º do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, alterado e republicado pelo Decreto-Lei n.º 136/2014, de 9 de setembro.

Artigo 2.º

Objetivos e âmbito de aplicação

1 - O presente regulamento tem por objetivo a fixação dos princípios e as regras relativas a:

- a) Concretizar quais as obras de escassa relevância urbanística para efeitos de delimitação das situações isentas de controlo prévio;
- b) Pormenorizar os aspetos que envolvam a formulação de valorações próprias do exercício da função administrativa, em especial os aspetos morfológicos e estéticos a que devem obedecer os projetos de urbanização e edificação, assim como as condições exigíveis para avaliar a idoneidade da utilização dos edifícios e suas frações;
- c) Disciplinar os aspetos relativos ao projeto, execução, receção e conservação das obras e serviços de urbanização;
- d) Disciplinar os aspetos relativos à segurança, funcionalidade, economia, harmonia e equilíbrio socio ambiental, estética, qualidade, conservação e utilização dos edifícios e suas frações, bem como as demais construções e instalações;
- e) Fixar os critérios e trâmites do reconhecimento de que as edificações construídas se conformam com as regras em vigor à data da sua construção, assim como do licenciamento ou comunicação prévia de obras de reconstrução ou de alteração das edificações para efeitos da aplicação do regime da garantia das edificações existentes;
- f) Condições a observar na execução de operações urbanísticas objeto de comunicação prévia;
- g) Especificar quais os atos e operações que devem estar submetidos a discussão pública, designadamente, concretizar as operações de loteamento com significativa relevância urbanística e definir os termos do procedimento da sua discussão;

- h) Regular os demais aspetos relativos à urbanização e edificação cuja disciplina não esteja reservada, por lei a outros normativos, designadamente aos instrumentos de gestão territorial;
- i) As condições de cedência de terrenos para o domínio público, ou privado, do Município da Guarda, bem como as compensações, quando aplicável, no âmbito das operações urbanísticas previstas no RJUE.

2 — O presente Regulamento aplica-se à totalidade do território do Município da Guarda, sem prejuízo da demais legislação em vigor e do disposto nos instrumentos de gestão do território plenamente eficazes, ou de outros regulamentos e programas de âmbito especial que abranjam a área do Município da Guarda.

3 - As taxas aplicáveis no âmbito dos procedimentos de controlo prévio das operações urbanísticas e atividades administrativas com eles relacionadas, bem como ainda a fórmula de determinação das compensações em numerário, quando devidas ao Município, são as constantes do “Regulamento de Taxas e Outras Receitas do Município da Guarda” publicado no Diário da República, 2.ª série, N.º 16, de 25 de janeiro de 2016.

Artigo 3.º

Definições

1 - Para efeitos da aplicação do presente regulamento são consideradas as definições e vocabulário urbanístico constantes no artigo 2.º do RJUE, no Decreto Regulamentar n.º 9/2009, de 29 de maio, e no RGEU, bem como ainda todas as definições e conceitos expressos nos regulamentos dos instrumentos de gestão do território plenamente eficazes na área do Município da Guarda, bem como ainda, e quando aplicável, a demais legislação com eles relacionada.

2 – Devem ainda ser consideradas, quando aplicáveis, as demais definições e conceitos técnicos constantes em diplomas legais que regulem matérias relacionadas com as tratadas no presente regulamento.

Artigo 4.º

Sistema da qualidade

Para efeitos de instrução e formalização dos procedimentos previstos no presente regulamento e em tudo o que não se encontre expressamente previsto no mesmo, deverão ser considerados os modelos de requerimento e normas de instrução de processos (NIP's) disponibilizados no âmbito do sistema da qualidade em vigor na Câmara Municipal.

CAPÍTULO II

Procedimentos de controlo prévio

SECÇÃO I

Disposições gerais

Artigo 5.º

Licença, comunicação e autorização

1 — A realização de operações urbanísticas depende de licença, comunicação prévia com prazo, adiante designada abreviadamente apenas por comunicação prévia ou comunicação, ou ainda autorização de utilização.

2 — Estão sujeitas a licença administrativa as operações urbanísticas previstas no n.º 2, do artigo 4.º, do RJUE, cujo procedimento é regulado nos artigos 18.º a 27.º do mesmo diploma legal.

3 — Estão sujeitas a comunicação prévia as obras referidas no n.º 4, do artigo 4.º, do RJUE, cujo procedimento é regulado nos artigos 34.º e 35.º do mesmo diploma legal.

4 — Estão sujeitas a autorização a utilização dos edifícios ou suas frações, bem como as alterações de utilização dos mesmos, cujo procedimento é regulado nos artigos 62.º a 65.º do mesmo diploma legal.

Artigo 6.º

Isenção de controlo prévio

1 — Estão isentas de controlo prévio:

- a) As obras previstas no n.º 1 do artigo 6.º do RJUE.
- b) As obras de escassa relevância urbanística previstas no artigo 6.º-A do RJUE;
- c) As obras identificadas no artigo 7.º do presente regulamento, para efeitos do disposto na alínea i) do n.º 1 do artigo 6.º-A do RJUE;
- d) Os atos que tenham por efeito o destaque de uma única parcela de prédio com descrição predial nas condições previstas nos n.ºs 4 a 10 do artigo 6.º do RJUE, devendo, contudo, o pedido de emissão de certidão ser requerido à Câmara devidamente instruído nos termos do disposto no artigo 81.º do presente regulamento.

2 — No caso das operações urbanísticas não sujeitas a qualquer procedimento de controlo prévio referidas no presente artigo, devem os interessados dar conhecimento à Câmara Municipal, até cinco dias antes do início dos trabalhos, do local e do tipo de operação urbanística que vai ser realizada, para os efeitos previstos nos artigos 80.º-A e 93.º, ambos do RJUE.

Artigo 7.º

Obras de escassa relevância urbanística

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

2 — Para além das mencionadas no artigo 6º-A do RJUE, e para efeitos do disposto na alínea i) do n.º 1 do mesmo artigo, são qualificadas como *obras de escassa relevância urbanística*, sem prejuízo do disposto em legislação especial, instrumentos de gestão do território em vigor na área do município da Guarda, ou servidões e restrições de utilidade pública, as enquadráveis nas seguintes situações:

- a) Arruamentos e caminhos no interior de prédios rústicos, ou alteração dos existentes, desde que, cumulativamente, não impliquem alteração significativa da morfologia dos solos, não impliquem a construção de muros de suporte de terras com altura superior a um metro e meio e não interfiram com áreas de salvaguarda ou sujeitas a restrições ou servidões de utilidade pública, designadamente Reserva Agrícola Nacional ou Reserva Ecológica Nacional;
- b) Obras relativas à colocação de vedações não confinantes com o espaço público, que não tenham como resultado a divisão material de prédios rústicos ou urbanos, tais como redes, muros divisórios de propriedade, que poderão levar gradeamento, chapa, vidro ou rede, desde que, cumulativamente, a altura do muro não ultrapasse 1,8 m e, se com gradeamento ou rede, a altura do conjunto não ultrapasse os 3,00 m de altura;
- c) A simples abertura, encerramento ou alteração de vãos em muros de vedação, confinantes com o domínio público, desde que a intervenção não exceda a largura de 1,20 m, o portão introduzido não invada o domínio público no momento da abertura,

apresente características idênticas a outros pré-existentes, se existirem, e não impliquem alterações, em desconformidade com as disposições aplicáveis do presente regulamento, nas características dos muros ou vedações existentes;

- d) Obras de arranjo de espaços exteriores de edificações, tais como rampas de acesso para deficientes motores, eliminação de barreiras arquitetónicas, ajardinamento e pavimentação, desde que das mesmas não resulte uma taxa de impermeabilização do solo superior a 30 % da sua área e fiquem devidamente salvaguardas, sem prejuízo para os terrenos confinantes, as condições de drenagem e escoamento das águas pluviais;
- e) Todas as obras de edificação com área de implantação que não ultrapasse os 10,00 m² situadas no interior de parcelas em perímetro urbano não resultantes de operação de loteamento, desde que, cumulativamente, a sua altura em relação ao solo seja inferior a 2,20 m, não confinem com vias ou quaisquer espaços públicos, distem destes mais de 20 metros, sejam separadas de quaisquer construções pré-existentes, não se destinem à instalação de atividades incómodas ou insalubres e não impliquem violação de quaisquer outras normas ou regulamentos em vigor, designadamente o disposto nos instrumentos de gestão do território plenamente eficazes em vigor na área do Município da Guarda;
- f) Todas as obras de edificação com área de implantação até 30,00 m² situadas fora de perímetro urbano, desde que, cumulativamente a sua altura em relação ao solo não ultrapasse os 4,50 m, não confinem com vias ou quaisquer espaços públicos, distem destes mais de 20 metros, sejam separadas de quaisquer construções pré-existentes, não careçam de licenciamento nos termos de legislação específica, não impliquem soluções estruturais com vãos superiores a 5,00 m, sejam executadas com recurso a técnicas e materiais de construção correntes, não interfiram com áreas de salvaguarda ou sujeitas a restrições ou servidões de utilidade pública, designadamente Reserva Agrícola Nacional ou Reserva Ecológica Nacional, e não impliquem violação de quaisquer outras normas ou regulamentos em vigor, designadamente o disposto nos instrumentos de gestão do território plenamente eficazes em vigor na área do Município da Guarda;
- g) A edificação de estufas em estrutura simples, recobertas com material plástico, que se destinem exclusivamente a fins agrícolas, sem impermeabilização do solo, desde que se verifique o cumprimento dos afastamentos regulamentares a edificações e vias públicas;
- h) Quando situadas em lotes resultantes de operação de loteamento cujas prescrições sejam omissas quanto à possibilidade de construção de anexos, todas as obras de edificação com área de implantação inferior a 3% da área de implantação prevista para o respetivo lote, até um máximo de 10,00 m², desde que, cumulativamente, sejam adotadas soluções arquitetónicas que não impliquem, ou possibilitem, a sua transformação em espaços encerrados ou fechados, a sua altura em relação ao solo seja inferior a 2,20 m, não confinem com vias ou quaisquer espaços públicos, distem destes mais de 20 metros, sejam separadas de quaisquer construções pré-existentes, não se destinem à instalação de atividades incómodas ou insalubres e não impliquem violação de quaisquer outras normas ou regulamentos em vigor, designadamente o disposto nos instrumentos de gestão do território plenamente eficazes em vigor na área do Município da Guarda;
- i) As obras de demolição e limpeza no interior de construções abandonadas, ou cuja demolição seja aconselhável para garantir a segurança para a via pública ou salubridade das edificações contíguas, bem como as que resultem da aplicação de medidas de tutela da legalidade urbanística;
- j) Todas as obras de carácter manifestamente precário ou provisório, designadamente as

relativas a estaleiros de obras particulares devidamente licenciadas ou comunicadas e que não impliquem a ocupação do espaço público, bem como as destinadas à realização de feiras ou festas devidamente autorizadas, desde que, em qualquer dos casos, fique salvaguardada a reposição da situação anterior à realização das mesmas no prazo máximo de 10 dias após a realização dos eventos que justificaram a existência das mesmas;

- k) Sem prejuízo do disposto em legislação específica, todas as obras destinadas à instalação de estaleiros de obras públicas que se localizem no interior das áreas consignadas ou, se fora destas áreas, se limitem à ocupação de terrenos particulares e, cumulativamente, possuam uma área não superior a 500 m², não interfiram com áreas de salvaguarda ou sujeitas a restrições ou servidões de utilidade pública, designadamente Reserva Agrícola Nacional ou Reserva Ecológica Nacional, e fiquem devidamente salvaguardadas as condições de reposição da situação anterior à realização das mesmas.
- l) A instalação, quando associados à edificação principal, no interior das parcelas ou lotes e desde que ao nível do solo, de painéis solares destinados ao aproveitamento de energias renováveis, cuja altura seja inferior a 1,20 m e área de ocupação do solo, medida em projeção vertical, incluindo fundações, seja inferior a 12,00 m²;
- m) O encerramento de espaços cobertos e abertos (varandas, alpendres) com vidro liso e transparente, sem qualquer tipo de caixilharia de suporte, de obscurecimento ou proteção (gradeamento).
- n) A construção, reconstrução, ou ampliação de muros de vedação confinantes com a via pública, com a altura máxima de 1,2 m, em alvenaria de pedra (granito ou xisto) com junta seca e implantados a mais de 4,00 m do eixo dos caminhos municipais ou vias não classificadas e a mais de 5,00 m do eixo das estradas municipais, ou que respeitem o alinhamento existente.
- o) A construção, reconstrução, de muretes para alojamento de infraestruturas com a altura máxima de 1,20 m, em alvenaria de pedra (granito ou xisto) ou outro material pintado com as cores RAL 7000 a 8028, e implantados a mais de 4,00 m do eixo dos caminhos municipais ou vias não classificadas e a mais de 5,00 m do eixo das estradas municipais, ou que respeitem o alinhamento existente.
- p) A construção, reconstrução, de edificações para alojamento de infraestruturas com a altura máxima de 2,00 m, cobertura plana, área máxima de implantação de 3,00 m², implantadas a mais de 4,00 m do eixo dos caminhos municipais ou vias não classificadas e a mais de 5,00 m do eixo das estradas municipais, ou que respeitem o alinhamento existente, em alvenaria de pedra (granito ou xisto) ou outro material pintado com as cores RAL 7000 a 8028;
- q) A construção, ou reconstrução, de vedações em rede, com a altura máxima de 2,20 m, em área rural, e implantadas a mais de 4,00 m do eixo dos caminhos municipais ou vias não classificadas e a mais de 5,00 m do eixo das estradas municipais, ou que respeitem o alinhamento existente, de cor RAL 7000 a 8028;
- r) A construção, ou reconstrução, de pérgulas ou ramadas de sombreamento, com área de implantação igual ou inferior a 20,00 m², altura não superior a 3,00 m, e afastadas da via pública numa distância igual ou superior a 10,00;

- s) A construção, reconstrução, ampliação, ou demolição de tanques ou outros tipos de reservatórios de água, de apoio às atividades agrícola, pecuária ou florestal, desde que localizadas em área rural, com a profundidade máxima de 1,20 m, área de implantação igual ou inferior a 20,00 m²;
- t) A pintura de empenas cegas, com carácter de encosto, com as cores RAL 7000 a 8028;
- u) A substituição de material de revestimento de coberturas inclinadas, com telha cerâmica, à cor natural;
- v) A substituição de material de revestimento de coberturas inclinadas, de edifícios de apoio às atividades agrícola, pecuária ou florestal, com painéis sandwich à cor RAL 8004, desde que localizados fora das áreas urbanas e urbanizáveis e dos aglomerados em área rural;
- w) A reparação de coberturas inclinadas, através da utilização de elementos pré-esforçados de betão (vigota e ripa), de perfis metálicos ou peças de madeira, desde que os vãos resultantes não sejam superiores aos existentes e não impliquem alteração na volumetria, forma ou altura da cobertura.
- x) Alteração, do revestimento das fachadas ao nível do piso térreo dos edifícios, sempre que estas digam respeito a espaços autorizados para comércio ou serviços, desde que essa alteração não interfira com a estrutura do edifício, com o dimensionamento dos vãos de acesso ou iluminação, e não implique um acréscimo superior a 0,1 m de espessura na fachada existente;
- y) Substituição de caixilharias de vão de iluminação que, conferindo desenho e cor idênticos ao original, promovam a eficiência energética das edificações;
- z) Substituição de portas de acesso a imóveis e de portões de garagem, com cor e desenho idênticos ao original ou, quando em área rural, se à cor RAL 7000 a 8028 e, se em área urbana, à cor RAL 7000 a 9001;
- aa) Instalação de equipamento de ar condicionado, condutas de ventilação ou outras, em fachadas não visíveis a partir da via pública, devidamente enquadrados nessas fachadas através da aplicação de cores e materiais semelhantes à do edifício onde serão integradas e que não criem situações de insalubridade nos termos das disposições legais e regulamentares aplicáveis;
- bb) A demolição das edificações previstas neste artigo.

3 - Para efeitos do disposto na alínea e) do n.º 1 do artigo 6.º-A do RJUE, deve entender-se por “edificação de equipamento lúdico ou de lazer associado a edificação principal” as obras de edificação situadas no interior de parcelas, ou lotes, que visem a criação de espaços ao ar livre, ou em que sejam adotadas soluções arquitetónicas que não impliquem, ou possibilitem, a sua transformação em espaços encerrados ou fechados, para repouso ou para a prática de atividades lúdicas ou desportivas (jogos, divertimentos, passatempos, etc.) associadas ao uso da construção principal.

SECÇÃO II

Formas de procedimento

Artigo 8.º

Requerimento e respetiva instrução

1 - Todos os procedimentos previstos no RJUE iniciam-se através de requerimento ou

comunicação e obedecem ao disposto nos artigos 8.º a 10.º desse diploma, devendo ser acompanhados, em função do tipo de operação urbanística, dos elementos instrutórios previstos na Portaria n.º 113/2015, de 22 de abril.

2 – Todos os requerimentos só poderão ser assinados pelo dono de obra, ou pelo seu representante legal devidamente mandatado para o efeito;

3 – Excetuam-se do disposto no ponto anterior os requerimentos que a prática de atos da exclusiva responsabilidade e competência dos demais intervenientes nas operações urbanísticas, designadamente dos técnicos autores dos projetos, ou dos diretores de obra e de fiscalização, quanto estejam em causa situações para os quais a lei preveja expressamente a sua prática, designadamente em situações de cessação das funções que desempenhavam, bem como em resposta a notificações que lhes sejam diretamente endereçadas pela Câmara Municipal.

4 - Para além dos documentos instrutórios expressamente referidos na Portaria n.º 113/2015, de 22 de abril, deverão ainda, consoante as especificidades da operação urbanística, designadamente no que se refere à sua localização e sempre que houver lugar a consultas a entidades externas, serem apresentados todos os demais elementos instrutórios previstos em legislação especial que for aplicável à pretensão.

Artigo 9.º

Organização e apresentação dos projetos

1 — As peças escritas e desenhadas que compõem os projetos relativos às operações urbanísticas sujeitas a licenciamento, ou a comunicação prévia, ou ainda as que tenham como finalidade a instrução de pedidos de informação prévia, tais como estudos prévios, ou outros, de carácter eminentemente técnico, devem também obedecer às seguintes regras de apresentação e organização:

- a) Cada projeto, ou estudo, deverá conter um índice das peças desenhadas e escritas que os constituem, devidamente subscrito pelo seu autor;
- b) Os projetos, quer de arquitetura, quer de especialidade, ou quaisquer estudos relacionados com operações urbanísticas, devem ser organizados em fascículos autónomos devidamente agrafados, de acordo com o índice apresentado,
- c) Todas as peças dos projetos, ou estudos relativos a operações urbanísticas, devem ser apresentadas, ou dobradas, em formato A4 (210 mm x 297 mm), estar redigidas em português, serem numeradas, datadas, e assinadas pelo técnico autor do projeto, ou estudo;
- d) A legenda das peças desenhadas deverá conter, impresso, o nome do autor do projeto, ou estudo, a sua qualificação profissional e, quando aplicável, o número de inscrição na respetiva ordem ou associação profissional;
- e) Quanto os serviços sejam prestados através de pessoa coletiva, a legenda deverá conter também a identificação da mesma, incluindo o respetivo domicílio e número de identificação de pessoa coletiva (NIPC);
- f) Todas as peças desenhadas dos projetos, ou estudos, devem obedecer às normas técnicas e convenções de desenho técnico e representação gráfica rigorosa e serem apresentadas a tinta indelével com boas condições de legibilidade, sob pena de não virem a ser considerados enquanto elementos válidos de instrução processual;
- g) Quaisquer rasuras só serão aceites se forem de pequena monta e estiverem devidamente subscritas pelo autor da peça processual;

2 – Para efeitos do presente artigo consideram-se “peças dos projetos”, ou estudos, o conjunto,

quando composto por mais do que uma folha, das folhas que, agrupadas, constituam um dos elementos de instrução de apresentação legalmente obrigatória (ex: memória descritiva).

Artigo 10.º

Validade dos elementos instrutórios

1 - Todos os elementos instrutórios dos requerimentos, designadamente certidões ou impressos utilizados, deverão estar dentro do seu prazo legal de validade.

2 – Não serão considerados, para efeitos de instrução dos requerimentos, quaisquer documentos, projetos ou outros estudos, bem como estimativas de custo, com data anterior a 12 meses contados a partir da data de apresentação do requerimento que faz a sua entrega na Câmara Municipal.

Artigo 11.º

Conteúdo dos elementos que constituem os projetos

1 — Das peças escritas e desenhadas que compõem os projetos relativos às operações urbanísticas sujeitas a licenciamento e comunicação prévia deverá constar toda a informação necessária a uma definição clara e completa das características da obra, sua implantação e integração urbanística e, tendo-se em vista uma melhor e mais célere apreciação por parte da Câmara Municipal, serem cumpridas as seguintes regras:

1.1 — A memória descritiva deverá:

- a) Ser organizada e redigida de acordo com a sistematização constante na Portaria n.º 113/2015, de 22 de abril e, em caso de não cumprimento de alguma das regras constantes das alíneas seguintes, fazer referência expressa ao seu não cumprimento bem como às razões objetivas que o dispensam;
- b) Conter, em anexo, pelo menos quatro fotografias a cores, elucidativas do local onde se pretende proceder à operação urbanística e da área envolvente, tiradas de pontos de observação diferentes.

1.2 — A planta de implantação deverá:

- a) Indicar a delimitação do terreno tal qual consta na certidão emitida pela Conservatória do Registo Predial, conter a inscrição das respetivas confrontações, acessos e arruamentos existentes devidamente cotados, bem como indicação das infraestruturas pré-existentes que sirvam o terreno e, se existirem, os edifícios da envolvente que sejam fundamentais para uma correta avaliação da inserção urbana da operação urbanística pretendida, designadamente em matéria de cumprimento do disposto nos instrumentos de planeamento territorial em vigor, usos dos mesmos, alinhamentos, afastamentos, alturas, etc.;
- b) Conter cotas que permitam avaliar com rigor a pretensão, designadamente em matéria de alinhamentos e afastamentos, quer às construções pré-existentes quer aos limites cadastrais do terreno;
- c) Representar a implantação da operação urbanística indicando e quantificando a área ocupada ao nível do solo bem como, em projeção e se existirem, os corpos balançados, escadas, varandas, alpendres, etc.;

1.3 — Quando, por razões de manifesta impossibilidade prática, designadamente no caso de lotes ou parcelas de terreno com área manifestamente elevada que impossibilite ou dificulte o cumprimento do disposto nas alíneas b) e c) do ponto anterior, a planta de implantação poderá circunscrever-se à área envolvente próxima do edifício, devendo, no entanto, ser apresentado desenho, a escala adequada, que permita uma correta apreciação da pretensão e sua integração

urbanística.

1.4 — Os alçados e cortes deverão:

- a) Se existirem edifícios a uma distância inferior a 10 m, representá-los de forma esquemática e indicar relativamente aos mesmos o número de pisos e cota de beirado, ou na sua ausência, a cota correspondente à laje de esteira do piso mais elevado, ou platibanda;
- b) Representar sempre o terreno e, se for caso disso, indicar a topografia existente e a proposta bem como, pelo menos um deles, indicar o espaço público ou, na sua ausência, o respetivo acesso;
- c) Ser devidamente cotados, indicando sempre, em função do levantamento topográfico, a cota de soleira em relação ao terreno e/ou espaço público, a altura máxima da construção, bem como a cota dos diversos pisos;
- d) Seccionar, se em edifícios com vários pisos, a caixa de escada no sentido do desenvolvimento dos lanços e, se existirem, também as escadas exteriores;

2 — Independentemente do disposto nas alíneas anteriores, se em sede de apreciação técnica surgirem dúvidas fundamentadas relativamente ao cumprimento pelas pretensões de alguma disposição regulamentar em vigor, poderão ser solicitados quaisquer outros elementos adicionais considerados relevantes para o completo esclarecimento da pretensão e do seu enquadramento urbanístico.

3 — Para efeitos de cumprimento do disposto na Portaria n.º 113/2015, de 22 de abril, os pormenores de construção devem ser desenhados à escala 1/20, ou superior e, cumulativamente, conter toda informação indispensável ao completo esclarecimento das técnicas e sistemas construtivos a utilizar devidamente compatibilizada com os projetos das especialidades que sejam relevantes para efeitos de determinação das suas características construtivas.

Artigo 12.º

Desmaterialização de processos

1 — Até à implementação na Câmara Municipal do sistema de desmaterialização de processos relacionados com as operações urbanísticas, o requerimento, ou comunicação, e respetivos elementos instrutórios, devem ser apresentados em papel;

2 - Nos procedimentos de licenciamento deverão ser entregues em papel dois exemplares do projeto de arquitetura e um dos projetos de especialidades;

3 — Nos procedimentos de comunicações prévia deverá ser entregue em papel um exemplar, do projeto de arquitetura e um dos projetos de especialidade.

4 — Para efeitos de instrução dos processos, e se tal lhe for solicitado, a Câmara Municipal poderá fornecer, sempre que existam, planta de localização e extratos das cartas dos planos municipais em vigor em formato digital, raster ou vetorial.

5 — Para além do cumprimento do disposto na Portaria n.º 113/2015, de 22 de abril, os elementos a apresentar em suporte digital devem ainda, cumulativamente e quanto ao seu conteúdo e forma de organização, dar cumprimento às seguintes regras:

- a) Peças escritas — ser entregues no formato: PDF (Portable Document Format da Adobe Systems), ou outro formato equivalente que seja previamente acordado com os serviços técnicos municipais;
- b) Peças desenhadas - ser entregues no formato: DWF (Design Web Format da Autodesk), ou outro formato equivalente que seja previamente acordado com os serviços técnicos

municipais;

- c) O CD/DVD no qual se proceda à entrega na Câmara Municipal dos elementos em formato digital deverá ser organizado de forma a que a cada elemento processual corresponda um único ficheiro separado, cuja designação seja a mesma do índice referido na alínea a) do artigo 9.º do presente regulamento, incluindo-se no início do nome do ficheiro o número da peça processual que esta possua no processo entregue em papel;
- d) Os termos de responsabilidades dos autores dos projetos deverão estar digitalmente assinados por assinatura certificada;
- e) O levantamento topográfico, a planta de implantação (no caso de obras de edificação ou de urbanização), bem como a planta de síntese (no caso de operações de loteamento com ou sem obras de urbanização) devem também ser entregues no formato DWG (extensão de arquivo da Autodesk), outro formato aberto que seja previamente acordado com os serviços técnicos municipais;
- f) O levantamento topográfico deve estar datado, conter a completa identificação do técnico autor do mesmo e ser elaborado com base no sistema de georreferência PT-TM06/ETRS89, bem como ainda informação sobre a área envolvente da parcela, representando todos os elementos físicos identificáveis e edificações envolventes, sempre que possível num raio mínimo de 20,00 m, que sejam fundamentais à correta caracterização da operação urbanística para efeitos de definição dos parâmetros de edificabilidade aplicáveis;
- g) A planta de implantação (no caso de obras de edificação ou de urbanização), bem como a planta de síntese (no caso de operações de loteamento com ou sem obras de urbanização) devem ser apresentadas sobre o levantamento topográfico georreferenciado, nos termos da alínea anterior;
- h) Os limites físicos da área objeto da pretensão deverão ter uma representação gráfica inequívoca que não apresente dúvidas sobre a sua real configuração;
- i) As peças desenhadas do projeto em formato digital deverão estar à escala real (1:1 - uma unidade no desenho correspondente a um metro no terreno), sem prejuízo das escalas normalmente adotadas para a representação e impressão em papel;
- j) Os elementos em suporte digital (CD/DVD) deverão ser acompanhados de declaração subscrita pelo coordenador do projeto no qual este declare a conformidade dos elementos apresentados em suporte digital com os apresentados em papel.

SECÇÃO III

Especificidades dos procedimentos de controlo prévio

Artigo 13.º

Informação Prévia

1 — No pedido de informação prévia relativo a qualquer tipo de operação urbanística, o respetivo requerimento deve referir expressamente quais os aspetos, em concreto, que se pretendem ver esclarecidos, ou informados.

2 - Quando o interessado não seja o proprietário do prédio, deve indicar no requerimento o nome do proprietário e o seu domicílio, bem como dos demais titulares de qualquer direito real sobre o prédio com vista à sua correta notificação por parte da Câmara Municipal.

Artigo 14.º

Licença e Comunicação Prévia

A planta de síntese do pedido de licenciamento ou comunicação prévia de operações urbanísticas de loteamento deverá conter um quadro sinóptico no qual constem, devidamente, discriminados, quer lote a lote, se for o caso, quer em valores globais, todos os parâmetros relativos à operação urbanística.

Artigo 15.º

Plano de Acessibilidades

1 — As operações urbanísticas sujeitas a um plano de acessibilidades para pessoas com mobilidade condicionada, nos termos do disposto no Decreto-Lei n.º 163/2006, de 8 de agosto, com as alterações introduzidas pelo Decreto-Lei n.º 136/2014, de 9 de setembro, devem contemplar soluções de detalhe métrico e construtivo e integrar os seguintes elementos mínimos:

- a) Termo de responsabilidade do seu autor;
- b) Memória descritiva e justificativa;
- c) Peças desenhadas à escala 1/100 ou superior, contendo informação relativa aos percursos acessíveis no espaço exterior, na relação com as edificações envolventes e, quando aplicável, o acesso a partir da entrada do edifício até às várias áreas propostas para o interior do mesmo;
- d) Os elementos gráficos deverão ser devidamente cotados em toda a sua extensão, com indicação inequívoca dos materiais a aplicar, das dimensões, da inclinação das rampas propostas, da altura das guardas e dos pormenores das escadas em corte construtivo, etc.

2 — O Plano de acessibilidades deve constituir um anexo do projeto de arquitetura, que o acompanha na instrução do processo.

SECÇÃO IV

Disposições especiais

Artigo 16.º

Alterações à operação de loteamento objeto de licença ou de comunicação prévia

1 — A alteração da licença de operação de loteamento é precedida de consulta pública, a efetuar nos termos do artigo seguinte, quando seja excedido algum dos limites previstos no número 2 do artigo 22.º do RJUE.

2 — O pedido de alteração da licença de operação de loteamento deverá ser notificado aos proprietários dos lotes que integram o alvará de loteamento, nos termos do disposto no número 3 do artigo 27.º e do artigo 121.º do RJUE;

3 - Para efeito do cumprimento do disposto no ponto anterior com o requerimento que der entrada ao pedido de alteração da licença de operação de loteamento o requerente deverá identificar os seus proprietários e respetivas moradas;

4 - A notificação poderá ser dispensada no caso dos mesmos, através de qualquer intervenção não escrita no procedimento, designadamente através de declaração formal, revelarem perfeito conhecimento dos termos da alteração pretendida e que com a mesma concordam.

5 — No caso em que se revele impossível a identificação dos interessados, ou quando estes forem em número superior a 10, a notificação será feita através de edital a fixar nos locais de estilo e no sítio da internet do Município da Guarda.

6 — Nas situações em que os edifícios integrados no loteamento estejam sujeitos ao regime da propriedade horizontal, a notificação prevista no número 2 será remetida à administração do condomínio.

Artigo 17.º

Consulta pública de operações de loteamento

1 — Para efeitos do disposto no n.º 1 do artigo 22.º do RJUE são consideradas operações de loteamento com significativa relevância urbanística todas aquelas que ultrapassem, ou que, em resultado de um pedido de alteração da licença, ou comunicação, de operação de loteamento, possam vir a ultrapassar algum dos seguintes limites:

- a) 4 ha;
- b) 100 fogos;
- c) 10 % da população do aglomerado urbano em que se insere a pretensão.

2 — Quando houver lugar a consultas externas a entidades externas à Câmara Municipal a consulta pública prevista no n.º 2, do artigo 22.º e no n.º 2, do artigo 27.º, ambos do RJUE, é promovida no prazo de 15 dias a contar da data da receção do último dos pareceres, autorizações ou aprovações emitidos pelas referidas entidades.

3 — O período de consulta pública terá a duração máxima de 15 dias e será publicitado através de edital a afixar nos locais de estilo e no local da pretensão, bem como ainda objeto de divulgação no sítio do Município da Guarda na internet;

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

5 — Estão dispensadas de discussão pública as alterações à licença de loteamento previstas no n.º 8 do artigo 27.º do RJUE.

Artigo 18.º

Impacte semelhante a uma operação urbanística de loteamento

1 — Para efeitos da aplicação do disposto no n.º 5 do artigo 57.º do RJUE, consideram-se *edifícios contíguos e funcionalmente ligados entre si* aqueles que se apresentem acima do solo como um conjunto de edificações autónomas, mesmo que disponham abaixo da cota de soleira de algum tipo de ligação estrutural ou funcional.

2 — Os *edifícios contíguos e funcionalmente ligados entre si* determinam, em termos urbanísticos, impactes semelhantes a uma operação de loteamento quando se verifique qualquer uma das seguintes situações:

- a) Disponham de mais do que uma caixa de escadas de acesso independente a conjuntos de frações autónomas, não sendo para este efeito consideradas as caixas de escadas cuja existência esteja fundamentada no cumprimento de normas de segurança relacionadas com o regime jurídico da segurança contra incêndios em edifícios;
- b) Disponham de cinco ou mais frações, destinadas a habitação, comércio ou serviços, ou unidades suscetíveis de utilização autónoma, com acesso direto a partir do exterior, com exceção das destinadas exclusivamente a estacionamento.

Artigo 19.º

Impacte urbanístico relevante

1 — Para efeitos do disposto no n.º 5 do artigo 44.º do RJUE, consideram -se com *impacte relevante* as operações urbanísticas de que resulte, ou possa vir a resultar:

- a) Uma área de construção superior a 1.500,00 m² quando esta se destine, isoladamente ou cumulativamente, aos usos de habitação, comércio, serviços ou armazenagem e a operação urbanística não se insira em operação de loteamento;
- b) Uma área de construção superior a 3.000,00 m², quando destinada a equipamentos privados, designadamente, estabelecimentos de ensino, estabelecimentos de saúde ou de apoio social;
- c) A ampliação da área de construção de edificações existentes quando das mesmas resulte uma área de construção superior a 1.500,00 m²;
- d) A alteração da autorização de utilização de edificações existentes, ou suas frações, quando esteja em causa uma área a afetar a novos usos que seja superior a 500,00 m²;

2 — As atividades referidas na alínea b) do número anterior são consideradas serviços para efeitos de aplicação da Portaria n.º 216-B/2008 de 3 de março.

Artigo 20.º

Condições e prazo de execução das obras de urbanização e de edificação

1 — Para os efeitos das disposições conjugadas dos n.ºs 1 e 2, ambos do artigo 53.º e do n.º 2 do artigo 58.º do RJUE, o prazo total de execução quer das obras de urbanização, quer das obras de edificação, não pode ultrapassar os cinco anos.

2 — Na execução da obra deverá ser assegurado o cumprimento das normas previstas no capítulo VII do presente regulamento.

Artigo 21.º

Pedido de redução de caução

1 — Para efeitos do disposto na alínea b) do n.º 4 do artigo 54.º do RJUE, o pedido de redução de caução destinada a garantir a boa e regular execução das obras de urbanização, deverá ser instruído com os seguintes elementos:

- a) Requerimento escrito, dirigido ao Presidente da Câmara Municipal, no qual conste a identificação do Titular do Alvará, a identificação do Alvará de Loteamento no âmbito do qual foi prestada a caução em causa, devendo sempre fazer-se referência ao respetivo número, ano de emissão e local, bem como o valor, em percentagem, da redução pretendida, tendo em consideração o disposto na alínea b);
- b) Orçamento, subscrito pelo técnico responsável pela direção de fiscalização das obras de urbanização, do qual conste a discriminação dos trabalhos já executados, bem como o valor dos trabalhos ainda em falta, atualizado em função das alterações de preços que se tenham verificado entre a data da prestação da caução e o pedido de redução da mesma.

2 — O deferimento do pedido ficará dependente da realização de vistoria comprovativa de que se encontram realizados, em boas condições e sem anomalias visíveis, os trabalhos indicados no pedido.

CAPÍTULO III

Edificações existentes

SECÇÃO I

Disposições gerais

Artigo 22.º

Critérios para reconhecimento de que as edificações construídas se conformam com as regras em vigor à data da sua construção

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

- a) Verificação de indícios claros de existência do imóvel e da sua datação, através relatório elaborado por técnico habilitado no qual seja demonstrada e tecnicamente fundamentada a idade da mesma, ou por intermédio de vistoria municipal com carácter pericial;**
- b) Levantamentos aerofotogramétricos, certidão de teor das descrições e de todas as inscrições em vigor, emitida pela Conservatória do Registo Predial, certidão comprovativa da inscrição do prédio na matriz, fotografias e prova testemunhal.**

2 – Compete ao titular do processo promover as diligências necessárias à determinação da data de construção do imóvel, designadamente, e sempre que tal se revele necessário, a recolha dos meios de prova referidos no ponto anterior.

Artigo 23.º

Operações urbanísticas ilegais

1 – Para efeitos de aplicação das normas do presente regulamento consideram-se *operações urbanísticas ilegais* as que foram promovidas sem que tivessem sido, sempre que a eles houvesse lugar, objeto dos procedimentos de controlo prévio aplicáveis e em vigor à data da sua realização, não dispendo por isso de título válido e eficaz que legitime a sua existência.

2 – Consideram-se incluídas no ponto anterior as obras de ampliação ou alteração, executadas sem o necessário controlo prévio à data da sua realização, mesmo quando em edifícios originalmente objeto dos procedimentos de controlo prévio em vigor á data da sua construção.

3 – Excetua-se do disposto no ponto 1 as edificações existentes no perímetro urbano da cidade da Guarda cuja data de construção seja anterior à data de entrada em vigor do RGEU aprovado pelo Decreto-Lei n.º 38 382, de 7 de agosto de 1951, ou, no caso do restante território municipal, as obras de edificação posteriores a 21 de fevereiro de 1956, as quais se consideram, para os devidos efeitos isentas de licença ou autorização, desde que, cumulativamente:

- a) A edificação original não tenha sido, posteriormente à data da sua construção, sujeita a intervenções que se encontrassem obrigadas a procedimentos de controlo prévio, no âmbito do regime legal que vigorasse à data da sua realização;**
- b) No caso de se terem realizado intervenções, estas não correspondam a obras de ampliação ou de alteração, das quais tenha resultado o aumento da área de construção ou altura da edificação e tenham tido apenas como finalidade a melhoria das condições de segurança, salubridade, ou habitabilidade e conforto das edificações, de modo a manter as suas condições de utilização.**

4 – Para as edificações que se encontrem nas situações referidas no ponto anterior, a Câmara Municipal emitirá, desde que seja para o efeito formulado e instruído o respetivo pedido, certidão comprovativa do reconhecimento de tal situação, cabendo, contudo, ao interessado fazer prova da respetiva data de construção, designadamente através da apresentação de:

- a) Certidão predial;**

- b) Certidão matricial;
- c) Eventuais contratos celebrados
- d) Outros meios de prova legalmente admissíveis.

5 – O pedido de emissão da certidão referida no ponto anterior será objeto de apreciação pelos serviços técnicos da Câmara Municipal e será sempre objeto de proposta de decisão de indeferimento quando da análise dos elementos instrutórios, ou em resultado de ação de fiscalização, ou de vistoria com caráter pericial para o efeito realizada, resulte que a edificação foi sujeita a obras de ampliação ou de alteração não enquadráveis no ponto 3 do presente artigo, das quais tenha resultado o aumento da área de construção ou altura da edificação.

SECÇÃO II

Legalização de operações urbanísticas

Artigo 24.º

Instrução dos pedidos de legalização

1 - O processo relativo ao pedido de legalização das operações urbanísticas ilegais deverá ser, regra geral e salvo em casos excecionais devidamente fundamentados pelo técnico coordenador do projeto ou pelo técnico autor do projeto de arquitetura, instruído como um processo normal de licenciamento, nos termos do RJUE, com as especificidades constantes do presente regulamento.

2 - O projeto de arquitetura é sempre de apresentação obrigatória, devendo ser instruído com as peças desenhadas e escritas previstas na Portaria n.º 113/2015, de 22 de abril, adequadas ao tipo de operação urbanística cuja legalização se pretenda.

3 – Sem prejuízo do disposto no n.º 1 do artigo anterior a Câmara Municipal poderá dispensar na instrução dos pedidos de legalização a apresentação dos projetos de engenharia das especialidades cuja elaboração se revele injustificada, ou extemporânea, em face das características da operação urbanística que se pretende legalizar, desde que, cumulativamente.

- a) Seja apresentado, por cada projeto de especialidade, um termo de responsabilidade da autoria de técnico devidamente habilitado de acordo com o respetivo regime legal, atestando a aparente conformidade das obras executadas com as normas legais e regulamentares aplicáveis à data da construção, ampliação ou alteração;
- b) Seja apresentado comprovativo da utilização das redes de infraestruturas existentes, podendo ser considerados para o efeito os recibos/faturas emitidos pela respetiva entidade gestora, ou certificação, nos casos em que a legislação específica assim o exija.

4 - Excetuam-se do disposto no ponto anterior a ficha, ou projeto de segurança contra riscos de incêndio, bem como o certificado energético e o da qualidade do ar interior dos edifícios, quando de apresentação obrigatória, nos termos dos respetivos regimes jurídicos.

5 - A dispensa dos elementos instrutórios prevista nos números anteriores, é suscetível de aplicação aos procedimentos de legalização respeitantes a obras de ampliação, ou de alteração, executadas sem os necessários procedimentos de controlo prévio, quando obrigatório à data da sua realização, mesmo que em edifícios originalmente licenciados.

Artigo 25.º

Cumprimento de normas técnicas

1 – A Câmara Municipal poderá dispensar o cumprimento de normas técnicas relativas à construção cujo cumprimento se tenha tornado impossível, ou que não seja razoável exigir.

2 - A dispensa referida no ponto anterior está dependente da verificação de terem sido cumpridas as condições técnicas vigentes à data da realização da operação urbanística em questão, competindo ao requerente fazer a prova de tal data.

3 – Para efeitos do disposto no ponto anterior os autores dos projetos que instruem os pedidos de legalização deverão declarar nos respetivos termos de responsabilidade, ao abrigo do disposto no n.º 5 do artigo 10.º do RJUE, quais as normas técnicas relativas à construção cujo incumprimento se verifica e nas respetivas memórias descritivas fazer um enquadramento sucinto do quadro legal e regulamentar, em matéria de condições técnicas, vigente à data da realização da operação urbanística, bem como a demonstração do seu cumprimento.

Artigo 26.º

Decisão sobre o pedido de legalização

1 - O deferimento do pedido de legalização das operações urbanísticas executadas sem que tivessem sido antecedidas dos procedimentos de controlo prévio em vigor à data da sua realização, está dependente da:

- a) Não necessidade da realização de obras de correção ou adaptação das edificações
- b) Confirmação e demonstração de que operações urbanísticas se conformam com as normas técnicas em vigor à data da sua realização;
- c) Verificação de que as mesmas estão em conformidade com os instrumentos de gestão territorial em vigor.

2 - Quando exista decisão de indeferimento fundamentada na necessidade de serem efetuadas obras que tenham como finalidade a correção de situações de desconformidade regulamentar, ou de adaptação edifício existente aos usos pretendidos, as mesmas deverão ser sujeitas ao respetivo procedimento de controlo prévio.

3 – Nas situações referidas no ponto anterior o interessado deverá formalizar o respetivo pedido de licenciamento, ou comunicação, no prazo que lhe vier a ser determinado pela Câmara Municipal, instruindo para o efeito o respetivo pedido nos termos da legislação em vigor.

CAPÍTULO IV

Da urbanização e edificação

SECÇÃO I

Disposições gerais

Artigo 27.º

Princípios e orientações gerais da urbanização e edificação

1 — A implantação e volumetria das edificações, a impermeabilização do solo e a alteração do coberto vegetal, devem prosseguir os princípios de preservação e promoção dos valores arqueológicos, patrimoniais e ambientais do local e do Município da Guarda no seu conjunto.

2 — A Câmara Municipal pode impedir, por condicionantes patrimoniais e ambientais, nomeadamente, arqueológicas, arquitetónicas, histórico-culturais, paisagísticas e hídricas, a demolição total ou parcial de qualquer edificação, o arranque de espécies vegetais ou o movimento de terras.

3 — As operações urbanísticas devem:

- a) Valorizar a manutenção, recuperação e reabilitação dos edifícios existentes, respeitando as características da envolvente, nomeadamente no que se refere à volumetria,

densidade de ocupação da parcela ou lote e da frente edificada;

- b) Assegurar uma correta integração urbana, física e paisagística, bem como a preservação dos principais pontos de vista, respeitando as especificidades e características dos lugares e espaços envolventes, tanto ao nível volumétrico da própria edificação, como ao nível da densidade de ocupação da parcela e da frente edificada, sempre que não esteja prevista, em instrumento de planeamento em vigor, uma transformação significativa das mesmas;
- c) Ser coesas com o tecido urbano envolvente, nomeadamente ao nível da rede viária e outras infraestruturas, tipologias e cérceas;
- d) Tratar de forma cuidada os limites ou espaços intersticiais entre as novas intervenções e os prédios confinantes, com especial relevo para a revitalização das fronteiras dos diferentes conjuntos urbanos;
- e) Preservar os principais elementos e valores naturais, as linhas de água, os leitos de cheia e a estrutura verde;
- f) Prever espaços públicos exteriores, destinados à circulação ou lazer, que proporcionem ambientes calmos e seguros;
- g) Requalificar os acessos e outros espaços públicos existentes;
- h) Beneficiar o enquadramento dos valores paisagísticos, dos edifícios e dos espaços classificados ou de valia cultural e patrimonial reconhecida.
- i) Sempre que tal não entre em conflito com normas regulamentares, designadamente as constantes em instrumento de gestão do território, devem ser utilizadas, preferencialmente, linguagens arquitetónicas contemporâneas, de conceção sóbria e não sobrecarregada de elementos decorativos, sem prejuízo do princípio geral de uma correta integração na envolvente;
- j) Ter por base um projeto onde seja evidente a adoção de normas de composição básicas de desenho arquitetónico tais como o equilíbrio, o ritmo, a harmonia e a proporção;
- k) Utilizar cores ou revestimentos exteriores que mantenham o equilíbrio cromático do conjunto ou da envolvente em que se inserem.

4 — Os loteamentos e, ou, as novas edificações, devem respeitar e integrar -se na malha urbana envolvente garantindo uma solução urbanística adequada ao local.

5 — No licenciamento ou comunicação prévia de edificações que não exijam a criação de novos arruamentos, deverão ser sempre asseguradas as adequadas condições de acessibilidade de veículos e peões, bem como a eficaz drenagem de águas pluviais. Quando necessário, deve prever-se a beneficiação do arruamento existente, nomeadamente, no que se refere ao traçado e largura do perfil transversal, à faixa de rodagem e à criação de passeios, baías de estacionamento e arborização, bem como de reforço ou realização de infraestruturas e adequado encaminhamento das águas pluviais.

6 — O conceito, traçado e características das vias devem promover a integração e articulação entre os espaços urbanos existentes e as zonas de expansão urbana, bem como responder aos seguintes objetivos urbanísticos:

- a) Assegurar uma correta articulação com os nós que pretendem ligar e uma clara hierarquização e continuidade entre as diversas tipologias de vias e os padrões de deslocação existentes ou definidos pela Câmara Municipal;
- b) Garantir a segurança e funcionalidade do sistema de mobilidade de peões, bicicletas, e veículos motorizados, considerando o efeito do traçado das vias na velocidade do tráfego;

- c) Gerar fluxos de tráfego rodoviário que minimizem a poluição atmosférica e o ruído, em níveis adequados aos usos e dentro dos valores legais admissíveis;
- d) Promover a interligação da rede de espaços públicos e percursos pedonais, clicáveis e rodoviários, dando particular atenção à eliminação de obstáculos à circulação de pessoas com necessidades especiais de mobilidade;
- e) Promover o uso do transporte público e de modos suaves de deslocação como parte fundamental na estratégia de acessibilidade associada à implementação dos projetos;
- f) Assegurar a sua durabilidade e facilidade de manutenção

7 — As operações urbanísticas a levar a efeito no Município da Guarda deverão ter em consideração os seguintes princípios:

- a) Contribuir para a qualificação do espaço objeto de intervenção e do tecido urbano envolvente, privilegiando uma interação harmoniosa entre os novos espaços criados, bem como entre estes e os espaços urbanos consolidados;
- b) Qualificar e diversificar os novos espaços públicos, atendendo ao seu destino básico de convivência e lazer urbanos em condições de conforto, segurança e acessibilidade;
- c) Não constituir uma sobrecarga inoportuna para as infraestruturas existentes;

8 — Os novos espaços públicos destinados ao lazer a criar no âmbito de uma operação de urbanização e ou de edificação, deverão utilizar soluções que permitam a respetiva utilização para os fins pretendidos e por diversas faixas etárias, privilegiando a criação de ambientes destinados à satisfação das necessidades urbanas particulares e efetivas dos munícipes.

Artigo 28.º

Condicionantes gerais urbanísticas e arquitetónicas

1 — A Câmara Municipal, de forma fundamentada, pode, para salvaguarda do cumprimento pelas operações urbanísticas dos princípios enunciados no artigo anterior, tendo em conta o correto ordenamento do território e salvaguarda do interesse público, estabelecer condições relacionadas com os seguintes aspetos:

- a) Forma e orientação dos polígonos de implantação das construções;
- b) Alinhamentos, recuos e afastamentos da fachada ou fachadas dos edifícios, relativamente aos arruamentos públicos existentes ou projetados, sem prejuízo do disposto no RGEU;
- c) Forma e dimensão das saliências das fachadas que se pretendam projetar sobre o espaço aéreo do domínio público;
- d) Altura e profundidade da edificação, escalonamento do volume, forma e inclinação das coberturas, elevação da soleira, tratamento de empenas e soluções de remate dos edifícios, visando o seu ajustado enquadramento com as construções confinantes ou cuja execução esteja prevista em projetos já aprovados ou em instrumentos de gestão territorial em vigor;
- e) Compatibilização de usos e atividades;

2 — Podem, ainda, ser estabelecidos condicionamentos especiais com fundamento na preservação ou promoção dos valores arqueológicos, patrimoniais e ambientais da área objeto de intervenção e do aglomerado urbano ou conjunto edificado.

Artigo 29.º

Alinhamento das construções

1 — As edificações serão construídas à face das vias ou arruamentos ou recuadas relativamente a estes.

2 — No primeiro caso, existindo passeios, deverá sempre ser mantida uma largura uniforme destes a todo o desenvolvimento da fachada principal, podendo ser definido o seu valor pelos serviços técnicos da Câmara Municipal.

3 — No segundo caso, o recuo padrão será de 4,00 m relativamente à localização do muro de vedação, igualmente a definir pelos serviços, exceto quando:

- a) Se registe a existência de plano de alinhamentos aprovado pela Câmara Municipal e Assembleia Municipal;
- b) O lote se encontre abrangido por alvará de loteamento, no qual se encontre definida a localização da implantação dos edifícios ou o alinhamento a observar;
- c) Se encontrem definidos, a nível de Instrumentos de gestão territorial eficazes, alinhamentos diversos;
- d) Se verifique a existência de condicionamentos decorrentes da estrutura urbana local, que aconselhem e justifiquem a adoção de valores diversos, em termos de obtenção de soluções mais adequadas e integradas.

4 — Poderão vir a aceitar-se alinhamentos recuados em relação ao alinhamento genérico e aos alinhamentos dominantes desde que:

- a) O alinhamento proposto seja diferenciado relativamente aos valores normais – genérico e/ou dominante;
- b) Se destine a concretizar uma implantação em zona que, em termos de salubridade ou integração urbana, se revele mais favorável;
- c) A escassez da largura do lote na zona de implantação normal não permita a respetiva concretização.

Artigo 30.º

Balanços de construção e outros elementos sobre a via pública

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

2 — Excetuam-se do disposto no número anterior:

- a) As novas edificações localizadas em espaços de colmatação e as intervenções em edifícios existentes localizados em frente urbana consolidada ou no centro histórico, onde sejam dominantes saliências, corpos balançados e varandas projetadas sobre o espaço público, desde que daí não resulte prejuízo para o mesmo e sejam respeitadas as características de composição arquitetónica da envolvente, nomeadamente, quanto à forma e dimensão da profundidade;
- b) Os balanços cuja projeção salvasse um passeio com largura livre de 5,00 metros ou de 2,50 metros, conforme existam (ou se prevejam) árvores ou não no referido passeio.
- c) As varandas que não excedam um terço da largura do passeio adjacente à edificação, quando exista, e respeite um afastamento de, pelo menos, 0,5 m relativamente à prumada tomada a partir da face exterior do respetivo lancil, ou, mesmo que cumprida esta condição, a largura desta seja superior a 1 metro, e tal não se encontre justificado com base em plano de pormenor ou alvará de loteamento;

- d) Sempre que, existindo passeio, a altura em relação à via pública seja em todos os seus pontos superior a 2,80 m;

2 — Os toldos, reclamos «tipo bandeira» ou quaisquer outros elementos salientes relativamente às fachadas das construções, quando estas confinem com a via pública e a mesma seja dotada de passeio, deverão:

- a) Garantir uma altura mínima disponível de 2,2 m acima do respetivo pavimento;
- b) Guardar um recuo de, pelo menos, 0,5 m relativamente à prumada a partir da face exterior do lancil.

3 — Quando não se registre a existência de passeio, os elementos referidos no número anterior deverão garantir uma altura mínima disponível, não inferior a 4,8 m, relativamente ao pavimento da via pública.

Artigo 31.º

Muros de vedação e seus alinhamentos

1 — Os muros de vedação confinantes com a via pública não poderão ter altura superior a 1,2 m acima do nível dessa mesma via pública, considerando o ponto médio correspondente ao respetivo desenvolvimento, podendo, porém, elevar-se a vedação acima dessa altura com recurso à utilização de sebes vivas, redes, gradeamento, painéis de chapa ou outro material de idênticas características.

2 — Poderão vir a ser encaradas soluções diversas:

- a) Em construções cujo alçado principal atinja, parcialmente, a via pública;
- b) Em construções implantadas sobre terrenos localizados a cota bastante superior à da via ou arruamento confinante;
- c) Quando plenamente justificado face à existência de situações na envolvente, anteriores à publicação do presente regulamento e que com o mesmo não sejam totalmente compatíveis, bem como em função da solução arquitetónica adotada para a sua construção.

3 — Os muros de vedação entre proprietários não poderão, em regra, exceder 2,00 m de altura, contados a partir do nível do terreno natural ou da rasante obtida através da movimentação de terras, desde que devidamente licenciada ou autorizada pela Câmara Municipal.

4 — Registando-se desnível entre os terrenos confinantes, o proprietário do lote ou parcela situado a cota mais baixa tem o direito de elevar o seu muro acima do nível do terreno vizinho, desde que a altura total não seja superior a 4 m medidos a partir da cota do terreno mais baixo.

5 — Acima dos níveis referidos nos números 3 e 4, poderá, se necessário, elevar-se a vedação com recurso à utilização de sebes vivas, grades, redes de arame, painéis de chapa ou outro material de idênticas características.

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

7 — Em termos de projeto, deverão ser indicados, em planta, quais os elementos geométricos definidores dos alinhamentos, nos troços em que os mesmos se desenvolvam em curva.

8 — Nos casos onde já existam passeios e muros executados na envolvente da pretensão, deverá ser garantida uma solução de compatibilização.

9 — Nos casos em que se verifique a existência de circunstâncias particulares decorrentes da estrutura urbana local pode ser justificada e convenionada, pelos serviços técnicos competentes da Câmara Municipal, a adoção de soluções mais adequadas e integradas.

10 — O pedido de licença ou comunicação para a edificação de muros de vedação deverá ser acompanhado de termo de responsabilidade do técnico autor do projeto.

SECÇÃO II

Da urbanização

Artigo 32.º

Rede viária

1 — Os novos arruamentos a criar no âmbito de operações urbanísticas deverão harmonizar-se com a hierarquia e exigências de funcionalidade constantes nos instrumentos de gestão territorial em vigor e respeitar os parâmetros de dimensionamento mínimo definidos na Portaria n.º 216-B/2008, de 3 de março.

2 — No caso de instrumentos de gestão territorial omissos nesta matéria, os arruamentos a criar deverão obedecer aos parâmetros de dimensionamento definidos pelos serviços municipais competentes.

3 — Como princípio geral, os arruamentos referidos no número anterior serão arborizados, no mínimo, numa das suas frentes, com as espécies botânicas a ele adequadas.

4 — Apenas são admitidas ruas sem saída fundamentadas em situações de serviço local ou de estacionamento de apoio a edificações, caso em que as zonas destinadas a inversão de marcha deverão ter um raio mínimo de 15,0 m.

Artigo 33.º

Passeios

1 — Os passeios devem obedecer às características definidas nos instrumentos de gestão territorial em vigor e demais legislação específica aplicável, nomeadamente ao nível das condições de acessibilidade a pessoas com mobilidade condicionada.

2 — Nos acessos automóveis a prédios confinantes com arruamento público o passeio deve desenvolver-se de nível, sem interrupções ou alterações do seu perfil longitudinal, podendo, contudo, o lancil ser deitado, para facilitar o referido acesso.

3 — As zonas confrontantes com as rampas e zonas rampeadas referidas nos números anteriores deverão estar livres de quaisquer obstáculos físicos à circulação.

4 — Quaisquer elementos pertencentes a redes de infraestruturas a implantar, deverão ser embutidos no pavimento ou incorporados no perímetro dos prédios confinantes salvo se, pela sua natureza, tal não for manifestamente possível ou se forem enquadrados no mobiliário urbano, de sinalização ou de sinalética.

Artigo 34.º

Áreas para espaços verdes e de utilização coletiva, infra-estruturas viárias e equipamentos

1 — As áreas destinadas a espaços verdes e de utilização coletiva e a equipamentos de utilização coletiva previstas no artigo 43.º do RJUE devem ter acesso direto a partir de arruamentos e a sua localização deve contribuir para a qualificação do espaço urbano onde se integram e para o bem-estar da população.

2 — As áreas destinadas a espaços verdes e de utilização coletiva e a equipamentos de utilização coletiva a ceder para o domínio público, devem constituir, pela sua dimensão, implantação e

demais características, unidades autónomas e de identificação inequívoca.

3 — As áreas destinadas aos espaços verdes devem ser, preferencialmente, concentradas e de grandes dimensões, em detrimento de diversos espaços verdes dispersos, devendo existir em cada loteamento um polo estruturante, constituindo um jardim, praceta ou largo, devidamente equipado, que detenha uma percentagem significativa da área verde total a ceder, desde que não contrarie o dimensionamento previsto no PDM em vigor.

4 — As áreas que, por aplicação dos critérios de dimensionamento definidos no PDM, se destinem a espaços verdes e de utilização coletiva e a equipamentos de utilização coletiva podem ser afetadas a um único destes dois fins, quando o Município assim o entenda por razões de ordenamento do território.

5 — As cedências para equipamentos de utilização coletiva podem ser integradas no domínio privado municipal.

6 — Os parâmetros para o dimensionamento e a localização das áreas destinadas a espaços verdes e de utilização coletiva e a equipamentos de utilização coletiva em zonas abrangidas por plano de pormenor regem-se pelo disposto nesse instrumento de planeamento e ordenamento do território.

SECÇÃO III

Da execução de obras no espaço público

Artigo 35.º

Controlo prévio

1 — Salvo as obras integradas em operações urbanísticas sujeitas a controlo prévio, e sem prejuízo do previsto em legislação especial, ou contrato de urbanização ou concessão, a realização de obras no espaço público municipal para instalação de infraestruturas, por entidades públicas e privadas, incluindo as entidades concessionárias de serviços públicos, está sujeita a comunicação prévia.

2 — Sem prejuízo de outro regime legal ou regulamentar aplicável, as obras não podem ser iniciadas sem que se mostrem pagas as taxas correspondentes, prestadas as cauções necessárias e apresentada apólice de seguro que cubra a responsabilidade pela reparação dos danos emergentes de acidentes de trabalho e apólice de seguro de responsabilidade civil.

Artigo 36.º

Execução de obras no espaço público

1 — As redes e correspondentes equipamentos referentes a infraestruturas de telecomunicações, de energia, ou outras, que se realizem em espaço público, bem como as necessárias à concretização de operações urbanísticas, ou ainda as promovidas por entidades concessionárias das suas explorações, devem ser enterradas, salvo em situações de manifesta impossibilidade técnica, a qual deverá ser devidamente comprovada e fundamentada junto da Câmara Municipal.

2 — No âmbito dos procedimentos de controlo prévio das operações urbanísticas e sempre que haja lugar à apresentação de projeto de arranjos exteriores, este deverá identificar e representar todos os terminais visíveis, ou dispositivos aparentes das redes de infraestruturas que possam existir no local, devendo a sua localização ser objeto de representação no projeto de arranjos exteriores e coordenada com os restantes projetos que sejam necessários à execução da operação urbanística.

3 — Para efeitos do presente artigo, e sem prejuízo de poder vir a aceitar outras soluções, desde que devidamente justificadas e fundamentadas, a Câmara Municipal definirá posteriormente,

em anexo ao presente regulamento, as condições técnicas gerais de execução destas operações urbanísticas,

Artigo 37.º

Infraestruturas no subsolo

1 — A instalação de novas infraestruturas no subsolo, nomeadamente as correspondentes às redes de abastecimento de água, drenagem de águas residuais e pluviais, eletricidade e telecomunicações, e de combustíveis, deve, sempre que tecnicamente possível, procurar a rentabilização e aproveitamento de valas e condutas já existentes, minimizando as situações de abertura de novas valas e criação de novas condutas,

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

3 — Os equipamentos destas infraestruturas que, pela sua natureza, se destinem a ser montados acima do solo, designadamente armários técnicos, devem ser previstos em projeto e implantados fora dos espaços de circulação pedonal, devendo ainda ser objeto de tratamento equiparável ao de mobiliário urbano.

Artigo 38.º

Equipamento de Resíduos

O projeto de novas operações de loteamento sujeitas a procedimento de controlo prévio de licenciamento ou comunicação prévia, deverá contemplar proposta para a implementação de equipamentos para resíduos, de acordo com o Regulamento de Resíduos Sólidos Urbanos e Higiene Pública (RRSUHP) em vigor no Município da Guarda.

SECÇÃO IV

Da edificação

Artigo 39.º

Construção

1 — A edificação em cave não deve afetar os níveis freáticos, para além da fase de construção, devendo ser adotadas técnicas construtivas que tornem a estrutura dos edifícios estanque.

2 — Os afastamentos laterais das edificações em relação aos limites do prédio deverão garantir igualdade de direito de construção de terrenos adjacentes, para que não seja prejudicado o desafogo de prédios existentes e a própria dignificação dos conjuntos em que se venham a integrar.

3 — Poderá admitir-se a edificação com duas frentes ocupando toda a largura do prédio, desde que sejam previstas em instrumento de planeamento, não sendo possível a criação, nos edifícios principais, de empenas insuscetíveis de virem a ser colmatadas.

Artigo 40.º

Marquises

1 - Só será permitida, em princípio, a instalação de marquises em fachadas de edifícios existentes insuscetíveis de serem consideradas como fachadas principais, sendo que apenas será para cada edifício licenciada a utilização de um único sistema construtivo, quer em termos de solução

arquitetónica, quer no que se refere aos materiais e cores a utilizar.

2 - Para efeitos de instrução do(s) respetivo(s) pedido(s) de licenciamento, deverá ser apresentado o desenho do alçado, considerado na sua totalidade e correspondente ao projeto aprovado pela Câmara Municipal, sobre o qual se assinalarão, para além da solução arquitetónica e pormenorização da estrutura que se pretende implementar, as marquises já existentes, bem como uma fotografia da fachada com indicação esquemática do local onde se pretende a instalação da marquise.

3 — Nas situações abrangidas pelo regime da propriedade horizontal, o estudo global referido no número anterior terá de ser previamente aprovado pela assembleia de condomínio.

Artigo 41.º

Equipamentos de ventilação, climatização e outros

1 — As novas construções devem ser dotadas de condutas de ventilação tendo em conta a previsão das necessidades dos usos pretendidos, bem como de futuras adaptações, designadamente comércio, serviços ou qualquer outra atividade prevista no projeto e respetiva propriedade horizontal.

2 — A instalação de condutas, de mecanismos de ventilação forçada e de aparelhos eletromecânicos no exterior de edifícios existentes apenas é permitida caso seja possível garantir uma correta integração desses elementos no conjunto edificado, devendo localizar-se preferencialmente em fachadas de tardo, sem prejuízo da segurança e conforto de terceiros, assim como da observância do disposto no regime geral do ruído e demais legislação aplicável.

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

4 — A instalação de condutas de exaustão de fumo deverá ser feita em locais não visíveis a partir dos arruamentos e espaços públicos, devendo tal instalação ser executada com materiais de qualidade e de acordo com as especificações dos serviços técnicos municipais competentes, em conformidade com a legislação em vigor sobre a matéria — Portaria N.º 263/2005, de 17 de março.

5 — As frações autónomas destinadas à instalação de estabelecimentos comerciais, serviços ou pequenas indústrias, devem prever a instalação no seu interior de condutas de evacuação de fumos dimensionadas de acordo com as normas regulamentares aplicáveis.

Artigo 42.º

Anexos e construções secundárias

A construção de anexos não poderá afetar a estética e as condições de salubridade e insolação dos edifícios existentes na envolvente, sendo obrigatória a adoção de soluções arquitetónicas e de implantação que minimizem o impacto sobre os prédios confinantes ou sobre os espaços públicos.

SECÇÃO V

Disposições técnicas específicas do interior dos edifícios

Artigo 43.º

Ascensores, escadas e acessos pedonais

1 — Nos edifícios de habitação coletiva com quatro ou mais pisos acima da cota do arruamento que lhe dá serventia, é obrigatória a instalação, no mínimo de um ascensor, o qual deverá servir

todos os pisos, incluindo os que eventualmente existam abaixo daquela cota de soleira (caves), para além do cumprimento das normas previstas sobre esta matéria no Regulamento Geral das Edificações Urbanas.

2 — Nos edifícios de habitação coletiva com caves, independentemente do tipo de utilização das mesmas, estas devem ser obrigatoriamente servidas por escadas de acesso comum do edifício.

3 — Nas novas edificações destinadas a usos mistos que incluam habitação, as frações destinadas ao uso habitacional deverão dispor de acesso autónomo relativamente às restantes funções.

4 — Os edifícios de habitação coletiva, comércio e ou serviços deverão ser dotados de rampas de acesso que liguem o espaço exterior às comunicações verticais que obedeçam às exigências legais.

5 — Nas novas edificações não é permitida a instalação, no espaço público, de rampas ou degraus de acesso às edificações.

6 — A instalação no espaço público, de rampas ou degraus de acesso às edificações existentes apenas será permitida quando não haja alternativa técnica viável e desde que não comprometa a circulação pedonal.

Artigo 44.º

Espaços comuns em edifícios

1 — Para os edifícios de habitação coletiva cujas áreas venham a constituir-se ao abrigo do regime de propriedade horizontal em frações autónomas, e sejam constituídos por 5 ou mais frações destinadas a habitação, comércio, serviços ou armazenagem, deverão ser dotados de espaço, construtivo, dimensional e funcionalmente vocacionado para possibilitar a realização das respetivas assembleias de condomínio, da gestão corrente e da manutenção das coisas comuns.

2 — Os espaços para a realização de reuniões e assembleias descritos no número anterior devem obedecer às seguintes condições:

- a) Possuir pé-direito regulamentar;
- b) Possuir arejamento e iluminação naturais, sempre que possível;
- c) Possuir, no mínimo, uma instalação sanitária composta por antecâmara com lavatório e compartimento dotado de uma sanita;
- d) Possuir uma área mínima de 10 metros quadrados, acrescida de 1 metro quadrado por cada fração autónoma que não seja destinada a estacionamento, quando exceder as 5 frações.

3 — Nos edifícios a que se refere o n.º 1 do presente artigo deve existir um compartimento destinado a arrecadação de material de limpeza do espaço comum, com acesso a partir do mesmo, dotado de um ponto de luz, água, recolha e encaminhamento para o coletor de águas residuais.

Artigo 45.º

Equipamento fixo de cozinha

1 — Todos os fogos devem dispor de cozinha dotada do seguinte equipamento fixo mínimo:

- a) Lava-loiça;
- b) Bancada de preparação de alimentos;

c) Local para instalação de Exaustor;

2 — O equipamento referido no número anterior deve ser disposto por forma a criar as condições adequadas para a instalação futura do seguinte equipamento:

a) Fogão;

b) Dispositivo para aquecimento de água;

c) Dispositivo para lavagem de loiça;

d) Frigorífico.

3 — O dispositivo referido na alínea b) do número anterior pode, em alternativa, situar-se num compartimento próprio ou em arrumos, desde que neles sejam criadas as condições necessárias em termos de segurança e bom funcionamento.

4 — Nos espaços dos edifícios destinados à instalação de atividades comerciais não especificadas deve ser prevista a instalação de, pelo menos, uma conduta para exaustão de fumos e cheiros, com a secção mínima de 300 mm, que deverá ser independente até à cobertura do edifício e dar cumprimento ao estabelecido no Regulamento Geral das Edificações Urbanas sobre a matéria.

Artigo 46.º

Tratamento de roupa

1 — Em todos os fogos deve existir um espaço para tratamento de roupa devidamente organizado, designadamente de lavagem e secagem.

2 — Caso não se preveja um espaço autonomizado e compartimentado para esta função, poderá, em alternativa, ser previsto um espaço como complemento da cozinha, desde que devidamente diferenciado e com uma área afeta que garanta o cumprimento do artigo 66.º do RGEU.

3 — Afim de se atenuar o impacte visual negativo provocado pelos estendais de roupa nas fachadas dos edifícios de habitação coletiva, os projetos devem obrigatoriamente contemplar soluções arquitetónicas adequadas para a camuflagem daqueles, designadamente anteparos visuais ou grelhagens, que se deverão circunscrever preferencialmente às fachadas dos edifícios que não possam ser consideradas como principais.

SECÇÃO VI

Disposições técnicas específicas dos estacionamento

Artigo 47.º

Parâmetros a respeitar

1 — Todas as novas edificações devem dispor de espaços destinados ao estacionamento de veículos automóveis de acordo com os parâmetros definidos nos instrumentos de gestão territorial ou alvará de loteamento em vigor.

2 — No dimensionamento dos espaços referidos no número anterior devem garantir-se, cumulativamente, os seguintes mínimos no que se refere à disponibilidade de lugares de estacionamento:

a) Estacionamento privado — o número e tipologia de lugares de estacionamento deve cumprir o estabelecido no artigo 12.º do Regulamento do PDM da Guarda em vigor e, no caso de operações de loteamento, cumulativamente os parâmetros de dimensionamento constantes da Portaria n.º 216 -B/2008 de 3 de março;

b) Estacionamento público — deverá localizar-se dentro dos limites do terreno objeto de

intervenção, mais concretamente nos casos de edificações com a componente de habitação coletiva, comércio, serviços ou indústria, deve ser criado estacionamento a integrar no domínio público, em conformidade com o dimensionamento preceituado na Portaria n.º 216 -B/2008 de 3 de março.

Artigo 48.º

Dimensões

1 — Sempre que no âmbito do licenciamento de uma edificação seja necessário prever lugares de estacionamento, as áreas úteis dos lugares destinados a viaturas ligeiras deverão possuir as seguintes dimensões mínimas:

- a) Garagem privativa — 6 m × 3 m;
- b) Lugar de estacionamento no interior do edifício, nomeadamente garagem coletiva, ou a descoberto — 5 m × 2,5 m.

2 — O espaço de circulação deverá garantir as necessárias condições à circulação e manobra de viaturas ligeiras e possuir uma largura mínima 5 m e, a preverem-se rampas, estas deverão ter um raio mínimo exterior de 9 m.

Artigo 49.º

Dispensa da criação de lugares de estacionamento

1 - Nas situações, devidamente justificadas, que se enquadrem nos n.ºs 4 do art.º 12.º do Regulamento de PDM, bem como no caso de operações de loteamento, ou quando respeitem a edifícios contíguos e funcionalmente ligados entre si que determinem, em termos urbanísticos, impactes semelhantes a uma operação de loteamento, ou ainda nas operações urbanísticas de impacto relevante, e que se encontrem na situação prevista no n.º 4 do artigo 44.º do RJUE, ou a que seja aplicável a Câmara Municipal poderá vir a dispensar a criação de lugares de estacionamento, ficando, contudo o interessado sujeito ao pagamento de uma compensação pela não criação de lugares de estacionamento, compensação esta que tem como finalidade a materialização pela Câmara Municipal de lugares de estacionamentos noutros locais.

2 - O valor da compensação referida no ponto anterior será determinado recorrendo à aplicação da seguinte fórmula:

$$C = \delta \times Q \times (V/5) \times A_n$$

onde:

C — compensação;

δ — coeficiente que representa a proporção dos custos de criação do estacionamento a ser suportada pelo promotor e que se fixa em 0,2;

Q — coeficiente relacionado com a localização da operação urbanística, conforme definido no Regulamento Municipal de Taxas e Outras Receitas do Município da Guarda;

V — valor em euros correspondente ao preço de construção por metro quadrado no concelho da Guarda, fixado anualmente por portaria publicada para efeito de determinação do valor médio de construção por metro quadrado, para efeitos do artigo 39.º do Código do Imposto Municipal sobre Imóveis.

A — corresponde ao valor em m² de área necessária para a criação de um lugar de estacionamento à superfície em função do disposto na Portaria que define os parâmetros para o dimensionamento das áreas destinadas a espaços verdes e de utilização coletiva, infra-estruturas viárias e equipamentos de utilização coletiva, atualmente a Portaria n.º 216-B/2008, de 3 de março ;

n — número de lugares de estacionamento não criados.

Artigo 50.º

Acesso a estacionamento no interior de edifícios

1 — O acesso viário ao estacionamento localizado no interior dos edifícios deve ser independente do acesso pedonal e obedecer às seguintes orientações:

- a) Localizar-se, preferencialmente, à maior distância possível de gavetos;
- b) Localizar -se, preferencialmente, no arruamento de menor intensidade de tráfego, no caso de ser servido por mais do que um arruamento;
- c) Permitir a manobra de veículos sem invasão da outra via de circulação;
- d) Evitar situações de interferência com obstáculos situados no espaço público, nomeadamente, árvores, colunas de iluminação pública, mobiliário urbano, entre outros.

2 — As rampas de acesso ao estacionamento no interior dos edifícios não podem interferir com o espaço público.

3 — O movimento de abertura ou fecho de portões de acesso ao estacionamento no interior dos prédios não poderá efetuar-se sobre o espaço público, salvo em situações plenamente justificadas e para as quais não exista alternativa tecnicamente viável.

4 — As rampas de acesso ao estacionamento no interior dos prédios devem ter inclinações adequadas de modo a não dificultar a circulação, a visibilidade e a manobra de veículos.

5 — Sempre que a inclinação das rampas for igual ou superior a 12 %, deverão prever-se curvas de transição ou traineis nos topos, com inclinação reduzida a metade e numa extensão adequada.

SECÇÃO VII

Estimativa do custo das obras

Artigo 51.º

Custo por metro quadrado de construção

1 — Para efeitos do disposto na Portaria n.º 113/2015, de 22 de abril, a estimativa do custo total da obra relativa às operações urbanísticas em que a mesma é necessária para a instrução do requerimento, deverá ser efetuada tendo por base os seguintes valores por custo/m² de construção (área bruta), atualizáveis anualmente e de forma automática por referência à Portaria que fixa periodicamente os valores unitários por metro quadrado do preço da construção para efeitos de determinação do valor tributário dos prédios urbanos (IMI), atualmente a Portaria n.º 345-B/2016, de 30 de dezembro):

- a) a) Área de construção de habitação em edif. de hab. Unifamiliares.....475 €/m²
- b) b) Área de construção de caves, garagens/arrumos, em edif. de hab. Unifamiliares150 €/m²
- c) c) Área de construção de habitação em edif. de hab. Coletiva445 €/m²
- d) d) Área de construção de caves, garagens ou arrumos em edif. de hab. coletiva.140 €/m²
- e) e) Área de construção de sótãos para arrumos.....30 €/m²
- f) f) Área de construção de armazéns e pavilhões industriais, ou de tipologia semelhante205 €/m²
- g) g) Área de construção de espaços destinados a comércio ou serviços260 €/m²
- h) h) Alterações e reconstruções de edificações existentes30 €/m²
- i) Outras operações urbanísticas – valor a indicar pelo técnico em função dos preços praticados na região para o tipo de obra a executar.

2 — Sempre que numa mesma operação urbanística se verifiquem mais do que uma das situações discriminadas nas alíneas anteriores, a estimativa deverá contemplar de forma diferenciada cada uma delas, bem como o custo total da obra.

3 — No caso de ampliações de edifícios existentes, os valores da estimativa a utilizar, deverão ser os indicados nas alíneas anteriores, adequados às funções a que se destina a parte ampliada.

4 — A estimativa do custo da obra deverá discriminar as áreas brutas de construção afetas a cada função, bem como o valor do custo/m² de construção aplicado no seu cálculo, em função dos valores constantes no presente artigo.

5 — No caso de caducidade da licença ou findo o prazo de apresentação de comunicação prévia, ou ainda no caso de obras inacabadas, para efeitos do disposto no presente artigo a estimativa a apresentar deverá corresponder ao custo global da obra.

CAPÍTULO V

Compensações

Artigo 52.º

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

Nos termos do n.º 1 e 2 do artigo 43.º do RJUE, os projetos de loteamento, bem como os pedidos de licenciamento ou comunicação de obras de edificação previstas no n.º 5 do artigo 57º do mesmo diploma legal, devem prever áreas destinadas à implantação de espaços verdes e de utilização coletiva, infraestruturas viárias e equipamentos.

Artigo 53.º

Áreas de Cedência

1 - O proprietário e os demais titulares de direitos reais sobre o prédio a lotear cedem gratuitamente ao Município as parcelas para implantação de espaços verdes públicos e equipamentos de utilização coletiva e as infraestruturas que, de acordo com a lei e a licença ou comunicação prévia, devam integrar o domínio municipal.

2 - As parcelas de terreno cedidas ao Município integram-se automaticamente no domínio municipal com a emissão do alvará ou, nos casos previstos no artigo 34.º do RJUE, através de instrumento notarial próprio a realizar no prazo de 20 dias após a receção da comunicação prévia, devendo a Câmara Municipal definir, no alvará ou no instrumento notarial, as parcelas afetas aos domínios público e privado do Município.

3 - O disposto no n.º 1 é também aplicável aos pedidos de licenciamento ou comunicação de obras de edificação previstas no n.º 5 do artigo 57.º do RJUE.

Artigo 54.º

Dimensionamento das áreas de cedência ao domínio público

1 - Nas operações urbanísticas em que, por força de disposição legal ou regulamentar, se verifique a necessidade da previsão de áreas de cedência ao domínio municipal, estas devem ser definidas em projeto tendo em consideração os seguintes critérios:

- a) Apresentarem continuidade e localizarem-se em locais de fácil acesso público, preferencialmente junto às vias rodoviárias ou espaços pedonais, em áreas livres de restrições que possam condicionar a sua utilização.

- b) Quando as áreas a lotear e ou edificar sejam contíguas a espaços públicos já existentes, ou propostos em instrumento de gestão territorial, estas deverão localizar-se, preferencialmente, na sua continuidade.
- c) Deverão ter as seguintes dimensões mínimas e configuração:
- Se a área total a ceder for superior a 2.000,00 m², pelo menos uma das parcelas a ceder deve possuir uma área igual ou superior a 500,00 m², não podendo qualquer uma das dimensões da sua configuração geométrica ser inferior a 20 m;
 - Se a área total a ceder for superior a 1.000,00 m² e inferior a 2000,00 m², a parcela mínima a ceder deve ser contínua e possuir uma área igual ou superior a 250,00 m², não podendo qualquer uma das dimensões da sua configuração geométrica ser inferior a 15,00 m;
 - Abaixo do limiar da alínea anterior deverá ser garantida a cedência de uma parcela mínima, contínua e com uma área igual ou superior a 100,00 m²;
 - Não são consideradas para contabilização, enquanto área de cedência, quando integradas em arruamentos públicos, as áreas, contínuas, ou não, com menos de 100,00 m², ou com largura igual ou inferior a 4,00 m.

Artigo 55.º

Compensações

Se o prédio a lotear já estiver servido pelas infraestruturas urbanísticas a que se refere a alínea h), do artigo 2º, do RJUE, ou não se justificar a localização de qualquer equipamento ou espaço verde público, ou quando as áreas necessárias para esse efeito ficarem no domínio privado nos termos do n.º 4, do artigo 43.º do mesmo diploma legal, não há lugar a cedências para esses fins, ficando, no entanto, o proprietário obrigado ao pagamento de uma compensação ao Município.

Artigo 56.º

Modalidades de Compensações

1 -A compensação, a efetuar pelo proprietário do prédio, poderá ser paga em numerário ou em espécie.

2 - A compensação em espécie poderá ser feita através da cedência de lotes de terreno para construção, desde que não abrangidos pelo loteamento de que a mesma resulte, prédios rústicos ou urbanos, parcelas de terrenos suscetíveis de serem urbanizadas ou de outros imóveis considerados de interesse pelo Município da Guarda e suscetíveis de aceitação para os fins em causa.

3 - Os bens imóveis referidos no número anterior, cedidos ao Município no âmbito das disposições do presente Regulamento, integram-se no seu domínio privado, podendo ser usados para os fins que, no âmbito das suas atribuições e competências, considere mais convenientes à prossecução das suas políticas urbanas.

Artigo 57.º

Cálculo do valor da compensação em numerário nas operações de loteamento

O valor, em numerário, da compensação a pagar ao Município será determinado de acordo com o previsto no do “Regulamento de Taxas e Outras Receitas do Município da Guarda” publicado no Diário da República, APÊNDICE N.º 129 — II SÉRIE — N.º 196, de 16 de janeiro de 2016.

Artigo 58.º

Compensação em espécie

- 1 - Feita a determinação do montante total da compensação, em numerário a pagar pelo promotor, nos termos do artigo anterior, e no caso de este pretender optar por realizar esse pagamento em espécie, haverá lugar à avaliação das parcelas de terrenos ou dos imóveis a ceder ao Município, de acordo com as regras estabelecidas nos números seguintes.
- 2 - A avaliação é efetuada por uma comissão composta por três elementos:
 - a) Um técnico nomeado pela Câmara Municipal;
 - b) Um técnico nomeado pelo promotor da operação urbanística;
 - c) Um técnico designado por cooptação pela comissão.
- 3 - As decisões da comissão serão tomadas por maioria absoluta dos votos dos seus membros.
- 4 - Se o valor apurado nos termos do número anterior não for aceite pelo promotor da operação urbanística, tal decisão é objeto de deliberação pela Câmara Municipal.
- 5 - Caso o proprietário não se conforme com o que venha a ser deliberado pela Câmara Municipal, a compensação será obrigatoriamente paga em numerário.
- 6 - A Câmara Municipal poderá sempre optar pela compensação em numerário.

Artigo 59.º

Dispensa de áreas de cedência ao domínio público

- 1 – Quando a operação de loteamento não implique a criação de novas vias, ou alterações significativas nas existentes, excetuando-se aquelas que possam ser consideradas como simples melhorias, designadamente no que se refere ao seu alargamento, bem como criação de passeios e lugares de estacionamento, a Câmara Municipal poderá dispensar a cedências de parcelas para espaços verdes e equipamentos de utilização.
2. 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 e, cumulativamente:
 - a) Não tenham acesso adequado a partir da via ou espaço público;
 - b) Se localizem encravadas entre terrenos particulares que lhes retirem frente confrontante com via ou espaço público;
 - c) A área proposta exceda o valor mínimo a que está obrigado o promotor da operação urbanística por força de norma legal ou regulamentar aplicável, exceto nos casos em que tal resulte de imposição de instrumento de gestão territorial em vigor ou de aplicação de modelo de perequação;
 - d) As parcelas a ceder se encontrem abrangidas por servidão administrativa ou restrição de utilidade pública que condicionem, ou limitem, a sua utilização.
- 2 - Nas situações referidas nos números anteriores as compensações, e sempre que a elas houver lugar, deverão ser pagas em numerário.

CAPÍTULO VI

Ocupação do espaço público e resguardo das obras

Artigo 60.º

Plano de ocupação do espaço público

1 - As condições relativas à ocupação da via pública ou à colocação de tapumes e vedações são estabelecidas mediante proposta do requerente, traduzida num plano de ocupação do espaço público, o qual, nas situações previstas no n.º 4 do artigo 4.º do RJUE, deverá acompanhar a comunicação prévia.

2 - O plano de ocupação do espaço público tem por objetivo garantir a segurança dos utentes do espaço público e a vedação dos locais de trabalho, devendo o mesmo dar cumprimento ao disposto nos artigos seguintes do presente regulamento.

3 – Quando a ocupação do espaço público seja necessária à realização de operações urbanísticas isentas de procedimento de controlo prévio, o pedido de ocupação do espaço público deverá ser objeto de procedimento autónomo formalizado através de requerimento escrito dirigido ao Presidente da Câmara Municipal referindo o prazo previsto para essa mesma ocupação e ser instruído com os elementos previstos na norma de instrução de processos (NIP) em vigor na Câmara Municipal.

4 – A Câmara Municipal poderá alterar as condições relativas à ocupação da via pública ou à colocação de tapumes e vedações, caso as mesmas não satisfaçam as normas legais ou regulamentares aplicáveis, designadamente as do presente regulamento, ou não garantam uma correta articulação com outras ocupações previstas ou existentes.

Artigo 61.º

Constituição do plano de ocupação do espaço público

1 — O plano de ocupação do espaço público deve ser elaborado por técnico habilitado ao desempenho das funções de diretor técnico ou de diretor de fiscalização de obra e ser constituído pelos seguintes elementos:

- a) Planta cotada, com delimitação correta da área do domínio público que se pretende ocupar, assinalando o tapume, respetivas cabeceiras, sinalização vertical, candeeiros de iluminação pública, bocas de rega ou marcos de incêndio, sarjetas ou sumidouros, caixas de visita, árvores ou quaisquer outras instalações fixas de utilidade pública;
- b) Um corte transversal do arruamento, obtido a partir da planta, no qual se representem as silhuetas das fachadas do edifício a construir e, caso existam, das edificações fronteiras, localização do tapume e de todos os dispositivos a executar, com vista à proteção de peões e veículos.

2 — Nenhuma operação urbanística poderá ser iniciada sem que seja entregue na Câmara Municipal, quando for o caso, declaração na qual conste o tipo de solução escolhida, entre as alternativas previstas no Regulamento Municipal de Resíduos Sólidos Urbanos, para o acondicionamento, no local da obra, do produto das demolições e de outros resíduos nela produzidos, incluindo os equipamentos a utilizar.

3 — A emissão do alvará de licenciamento, ou a aceitação de comunicação prévia, fica condicionada à entrega da declaração referida no número anterior e à comprovação documental da disponibilização no local da obra dos equipamentos destinados ao acondicionamento dos resíduos.

4 — Quando a ocupação da via pública seja necessária para a realização de obras de edificação, o prazo de licenciamento da mesma não poderá nunca ser superior ao prazo da licença ou comunicação prévia, incluindo prorrogações legalmente admissíveis.

5 - A Câmara Municipal poderá recusar a emissão da autorização de utilização sempre que se verifiquem ocupações de via pública para além do prazo da respetiva licença ou comunicação prévia ou quando o dono da obra, concluída a mesma não proceda ao levantamento e

desmontagem do estaleiro e, se for o caso, à reparação dos estragos que se possam ter verificado no espaço público e respetivas infraestruturas.

Artigo 62.º

Licenciamento da ocupação do espaço público

- 1 — O Presidente da Câmara profere despacho de rejeição liminar do pedido, no prazo de 10 dias a contar da respetiva apresentação, sempre que o requerimento e os respetivos elementos instrutórios apresentarem deficiências ou omissões.
- 2 — Caso sejam supríveis ou sanáveis as deficiências ou omissões verificadas, e estas não possam ser oficiosamente supridas pelo responsável pela instrução do procedimento, o requerente será notificado, no prazo de 8 dias a contar da data da receção do processo, para completar ou corrigir o pedido num prazo nunca inferior a dez dias, sob pena de rejeição do mesmo.
- 3 — Compete à Câmara Municipal promover, no prazo de 15 dias a contar da data da apresentação do plano de ocupação ou da data da entrega dos elementos solicitados nos termos do n.º 2, a consulta às entidades que, nos termos da legislação em vigor, devam emitir parecer, autorização ou aprovação relativamente àquele plano.
- 4 — No prazo máximo de 20 dias a contar da data da receção do processo, as entidades consultadas podem solicitar, por uma única vez e através da Câmara Municipal, a apresentação de outros elementos que considerem indispensáveis à apreciação do pedido.
- 5 — Para efeitos do número anterior, a Câmara Municipal notifica o requerente, no prazo de 5 dias a contar da data da receção da solicitação, para fornecer os elementos adicionais, num prazo a fixar, o qual não pode ser inferior a 10 dias.
- 6 — Recebidos os elementos adicionais, a Câmara Municipal envia-os, no prazo de 5 dias, às entidades que os tenham solicitado.
- 7 — O parecer, autorização ou aprovação das entidades consultadas deve ser recebido pelo Presidente da Câmara, no prazo de 20 dias.
- 8 — As entidades consultadas devem pronunciar-se exclusivamente no âmbito das suas atribuições e competências.
- 9 — A tramitação de pedido de licença e de comunicação prévia de ocupação do espaço público, em razão de realização de operações urbanísticas sujeitas a tais mecanismos de controlo prévio, segue o estabelecido na secção II do capítulo II do RJUE, com as devidas adaptações.
- 10 — A Câmara Municipal decide sobre o pedido de aprovação do plano de ocupação no prazo máximo de 15 dias, podendo, se for caso disso, ser estabelecida uma caução que o requerente fica obrigado a apresentar aquando do levantamento da respetiva licença.
- 11 — A caução referida no número anterior destina-se a garantir a reparação dos danos que, no decurso da obra, venham eventualmente a ser causados nas infraestruturas e equipamentos públicos localizados na área a ocupar, bem como ainda, caso tal se revele necessário, os custos inerentes à remoção coerciva do estaleiro por parte da Câmara Municipal.
- 12 — O montante da caução referida no número anterior será de um valor correspondente às infraestruturas públicas existentes na área a ocupar, designadamente, a faixa de rodagem, lancis, passeios, redes subterrâneas de abastecimento de água, drenagem de águas residuais e pluviais, sendo tal valor calculado com base na média dos preços unitários para trabalhos de idêntica natureza que tenham sido pagos pela Câmara Municipal no ano anterior ao da formalização do pedido de licenciamento, ou comunicação, da operação urbanística;
- 13 — A caução referida nos números anteriores é prestada, por acordo das partes, mediante

garantia bancária, depósito ou seguro-caução, a favor da Câmara Municipal.

14 — A aludida caução só poderá ser libertada mediante requerimento do interessado, após parecer favorável dos serviços técnicos da Câmara Municipal.

Artigo 63.º

Condicionantes da ocupação do espaço público

1 — A ocupação dos passeios do espaço público deverá estabelecer-se de forma a que entre o lancil do passeio e o plano definido pelo tapume ou entre este e qualquer obstáculo fixo existente nesse troço do passeio, fique livre uma faixa não inferior a 1,20 m, devidamente sinalizada.

2 — Pode ser permitida a ocupação total do passeio ou mesmo a ocupação parcial da faixa de rodagem, ou ainda das placas centrais dos arruamentos, pelo período de tempo mínimo indispensável a especificar no plano, em casos excecionais devidamente reconhecidos pela Câmara Municipal, a partir da demonstração de que tal é absolutamente necessário à execução da obra.

3 — Nos casos de ocupação total do passeio e de ocupação parcial da faixa de rodagem referidos no número anterior, é obrigatória a construção de corredores para peões, devidamente vedados, sinalizados, protegidos lateral e superiormente, com as dimensões mínimas de 1,20 m de largura e 2,20 m de altura.

4 — Os corredores referidos no número anterior devem ser bem iluminados e mantidos em bom estado de conservação, com o piso uniforme e sem descontinuidade ou socalcos, por forma a garantirem aos utentes adequadas condições de segurança e conforto.

5 — Nos casos em que se justifique, os corredores para peões deverão ser dotados de iluminação artificial.

6 — Quando, por razões relacionadas com as características do espaço público cuja ocupação se pretende, designadamente no caso do Centro Histórico da Guarda e núcleos antigos dos aglomerados urbanos do Concelho, seja manifestamente impossível o cumprimento das condicionantes referidas nos números anteriores, a Câmara Municipal poderá impor, com base em análise técnica da situação em presença, outras condicionantes especiais relativas à ocupação do espaço público de forma a salvaguardar o cumprimento dos objetivos enunciados no n.º 2 do artigo 60.º do presente regulamento.

Artigo 64.º

Tapumes de resguardo de obras

1 — Em todas as obras de construção, ampliação, demolição, ou no caso de obras de conservação de coberturas ou fachadas que impliquem a ocupação de espaço público, é obrigatória a construção de tapumes.

2 — Os tapumes devem ser construídos em chapa resistente, com desenho e execução cuidada, com a altura de 2,20 m em toda a sua extensão.

3 — Nos tapumes, e à exceção da identificação das empresas que estejam a realizar os trabalhos, as quais deverão sempre salvaguardar uma boa integração, não poderá ser colocada qualquer tipo de publicidade comercial.

4 — É obrigatória a pintura das cabeceiras com faixas alternadas refletoras, nas cores convencionais, ou seja, com as cores branca e vermelha, em tramos de 20 cm, alternadamente.

5 — Os materiais e equipamentos utilizados na execução das obras, bem como o amassadouro e depósito de entulhos, ficarão situados no interior do tapume, sendo expressamente proibido

utilizar, para tal, o espaço exterior ao mesmo.

6 — A colocação de contentores no espaço público ou o depósito de materiais fora da zona vedada do estaleiro, só é permitida para efeitos de carga e descarga e por período de tempo que não poderá ser superior a 1 hora, devendo sempre serem salvaguardadas as necessárias condições de segurança e de modo a não prejudicar a circulação de peões e viaturas.

7 — Nas ruas onde existam bocas de rega e incêndio, os tapumes serão construídos de forma a que as mesmas fiquem completamente acessíveis a partir do espaço público.

Artigo 65.º

Amassadouros e depósitos de materiais

1 — Em casos especiais devidamente justificados e nos casos em que possa ser dispensada a construção de tapumes, o amassadouro e o depósito de materiais e entulhos poderá localizar-se nos passeios, ou se não existirem, até 1,00 m da fachada.

2 — Nas situações previstas no número anterior, as massas a fabricar e os entulhos a empilhar devem ser feitos sobre estrados ou outros recipientes adequados, por forma a evitar quaisquer prejuízos ou falta de limpeza dos arruamentos.

3 — Os entulhos ou materiais depositados nunca poderão ser em tal quantidade que prejudiquem a normal circulação do trânsito, devendo ser sempre colocados em recipientes que permitam o seu imediato transporte e removidos, diariamente, para o interior das obras.

Artigo 66.º

Palas de proteção

1 — Nas obras relativas a edifícios com dois ou mais pisos acima da cota do espaço público, é obrigatória a colocação de pala para o lado exterior do tapume, em material resistente e uniforme, solidamente fixada e inclinada para o interior da obra, a qual será colocada a uma altura superior a 2,50 m em relação ao passeio.

2 — É obrigatória a colocação de pala com as características previstas no número anterior em locais de grande movimento, nos quais não seja possível ou mesmo inconveniente a construção de tapumes.

3 — Em ambos os casos a pala terá um rebordo em toda a sua extensão com a altura mínima de 0,15 m.

Artigo 67.º

Proteção de árvores e mobiliário urbano

1 — Se junto da obra existirem árvores ou candeeiros de iluminação pública ou qualquer outro mobiliário urbano, deverão fazer-se resguardos que impeçam quaisquer danos nos mesmos.

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

Artigo 68.º

Limpeza da obra e do espaço público

Os tapumes, todos os materiais existentes, bem como os detritos depositados no seu interior, devem ser retirados no prazo de 10 dias após a conclusão dos trabalhos, devendo a área ocupada ficar restaurada, limpa e reposta a sinalização que haja eventualmente sido deslocada.

Artigo 69.º

Requisitos a observar na construção dos andaimes

Sempre que se mostre necessária a utilização de andaimes a sua instalação deverá cumprir as regras de segurança previstas nos Regulamentos e Legislação em vigor sobre esta matéria.

Artigo 70.º

Segurança na obra

Para a segurança dos operários responsáveis pela execução dos trabalhos de construção civil bem como de outros intervenientes na obra, deverão ser cumpridas as regras de segurança previstas nos Regulamentos e Legislação em vigor sobre esta matéria.

Artigo 71.º

Cargas e descargas no espaço público

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

2 — Durante o período de ocupação do espaço público referido no número anterior é obrigatória a colocação de placas sinalizadoras de acordo com o definido no Código da Estrada.

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

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

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

Artigo 72.º

Contentores para depósito de materiais e recolha de entulhos

1 — É permitida a recolha de entulhos através de contentores metálicos apropriados, colocados pelo prazo mínimo indispensável, os quais são obrigatoriamente recolhidos quando se encontrem cheios ou quando neles tenha sido depositado qualquer material que possa provocar insalubridade ou cheiros nauseabundos.

2 — Os contentores não podem ser instalados no espaço público ou em local que possa afetar a normal circulação de peões e veículos.

Artigo 73.º

Condutas de descarga de entulhos

1 — Os entulhos vazados de alto deverão ser guiados por condutas fechadas e recebidos em recipientes fechados que protejam os transeuntes.

2. Pode ser permitida a descarga direta das condutas para veículos de carga, protegidos de modo a evitar poeiras, desde que estes possam estacionar sob a conduta, a qual terá no seu terminal uma tampa sólida que só poderá ser retirada durante a operação de carga do veículo, devendo

ainda observar-se as seguintes condições:

- a) Seja sempre colocada sob a conduta uma proteção eficaz que permita a passagem de peões;
- b) A altura entre o pavimento do espaço público e o terminal da conduta seja superior a 2,50 m;
- c) Só será permitida a remoção de entulhos e detritos através de condutas, quando o seu peso unitário seja inferior a 1 kg.

3 — As condutas devem ter as seguintes características:

- a) Ser vedadas para impedir a fuga dos detritos;
- b) Não ter troços retos maiores que a altura correspondente a dois andares do edifício, para evitar que os detritos atinjam, na descida, velocidades elevadas;
- c) Ter barreiras amovíveis junto da extremidade de descarga e um dístico com sinal de perigo.

Artigo 74.º

Remoção de tapumes para a realização de atos públicos

1 — Quando, para a celebração de um ato público, for incompatível a existência de tapumes ou materiais para obras, a Câmara Municipal, depois de avisar a pessoa ou a entidade responsável pelas obras em execução, poderá mandar remover, a expensas suas, os materiais ocupantes do espaço público, repondo-os oportunamente no seu lugar.

2 — Durante o ato referido no número anterior cessam todos os trabalhos exteriores em execução.

3 — Caso se verifique paragem da obra por força da aplicação do disposto no n.º 1 deste artigo, o prazo de validade do alvará de licença ou comunicação será prorrogado pelo período de tempo correspondente à paragem verificada.

CAPÍTULO VII

Execução e fiscalização de operações urbanísticas

Artigo 75.º

Prazo de execução

1 — Sem prejuízo das prorrogações admitidas por lei, para efeitos do n.º 2 do artigo 53.º e do n.º 2 do artigo 58.º do RJUE, o prazo de execução das operações urbanísticas é de três anos a contar da data do respetivo título que as legitima.

2 — Sem prejuízo do disposto no artigo 56.º do RJUE, no caso do procedimento de licenciamento o prazo de execução da totalidade das fases da obra não pode exceder seis anos.

3 — O pedido de prorrogação do prazo de execução deve ser efetuado antes do termo do prazo da respetiva licença ou comunicação prévia.

Artigo 76.º

Elementos a disponibilizar no local da obra

No local das obras devem estar disponíveis e ser facultados aos funcionários municipais responsáveis pela fiscalização de obras, os seguintes elementos:

- a) Livro de obra;
- b) Cópia do projeto aprovado pela Câmara Municipal ou objeto de aceitação no âmbito de procedimento de comunicação prévia;
- c) Alvará de licença ou comprovativo da emissão do título da comunicação prévia e do pagamento das taxas devidas à Câmara Municipal.

Artigo 77.º

Receção provisória das obras de urbanização

No momento da receção provisória das obras de urbanização, devem verificar -se as seguintes condições:

- a) Os arruamentos e restantes infraestruturas, incluindo espaços verdes, sistemas de rega (programados e em funcionamento) e iluminação pública devem estar executados de acordo com o definido em alvará de loteamento ou contrato de urbanização;
- b) Os lotes devem estar modelados, piquetados e assinalados por meio de marcos;
- c) O mobiliário urbano deve estar instalado;
- d) As placas toponímicas devem estar colocadas nos arruamentos e outros espaços públicos aos quais tenha sido atribuída designação toponímica.

Artigo 78.º

Conclusão da obra de edificação

Considera -se que uma obra de edificação está concluída quando estiverem executados todos os trabalhos previstos nos projetos aprovados e nas condições de licenciamento ou da emissão do título da comunicação prévia, designadamente:

- a) Muros de vedação, arranjo dos logradouros e arranjos exteriores,
- b) Incluindo a colocação de iluminação pública, mobiliário urbano, plantação de espécies vegetais ou o ajardinamento de espaços públicos;
- c) A remoção de todos os materiais e resíduos da obra;
- d) A reparação de quaisquer estragos ou deteriorizações causados em infraestruturas públicas.

CAPÍTULO VIII

Propriedade horizontal e convenção de pisos

Artigo 79.º

Instrução

1 — Para efeitos de constituição de propriedade horizontal de edifícios e emissão da respetiva certidão, quando o pedido de sujeição do edifício ao regime da propriedade horizontal não for feito em simultâneo com o pedido de aprovação do projeto de arquitetura deve ser instruído com os seguintes elementos, a apresentar em duplicado:

- a) Requerimento escrito, dirigido ao Presidente da Câmara Municipal, do qual deve constar a identificação completa do titular do alvará de licença ou do comunicante, com indicação do número e ano do respetivo alvará, incluindo o seu domicílio ou sede, localização do prédio (rua, número de polícia, freguesia), bem como a indicação do pedido em termos claros e precisos;
- b) Declaração de responsabilidade do técnico qualificado em que este declare assumir a

inteira responsabilidade pela elaboração do relatório de propriedade horizontal;

- c) Relatório de propriedade horizontal com a descrição sumária do prédio e indicação do número de frações autónomas, designadas pelas respetivas letras maiúsculas;
- d) Cada fração autónoma deve discriminar o andar, o destino da fração, o número de polícia pelo qual se processa o acesso à fração (quando exista ou for possível a sua determinação), a designação dos aposentos, incluindo varandas, terraços se os houver, garagens e arrumos, indicação de áreas cobertas e descobertas e da permilagem da fração relativamente ao valor total do prédio;
- e) Indicação de zonas comuns a determinado grupo de frações e das zonas comuns relativamente a todas as frações e números de polícia (quando existam ou for possível a sua determinação) pelos quais se processa o acesso às mesmas;
- f) Peças desenhadas com a designação de todas as frações autónomas pela letra maiúscula respetiva e com a delimitação de forma clara de cada fração e das zonas comuns.

2 — Quando o pedido de sujeição do edifício ao regime da propriedade horizontal for feito em simultâneo com o pedido de aprovação do projeto de arquitetura, os elementos a apresentar devem dar resposta ao disposto nas alíneas c) a f) do número anterior.

3 - Os lugares de estacionamento privado, exigidos por força de norma legal ou regulamentar aplicável e em função dos usos previstos no imóvel, devem ficar integrados nas frações que os motivaram.

4 – Quando o existam lugares de estacionamento a mais, para além do regulamentarmente exigido, estes podem constituir frações autónomas.

5 - Nos casos de inexistência em arquivo do projeto aprovado do imóvel, as peças desenhadas devem incluir pelo menos um corte pelo edifício que evidencie os pés-direitos dos diferentes andares.

Artigo 80.º

Designação das frações e dos pisos

1 — Nos edifícios com mais de um piso, cada um deles com dois fogos ou frações, a designação de “direito” cabe ao fogo ou fração que se situe à direita do observador que entra no edifício e todos os que se encontrem na mesma prumada, tanto para cima como para baixo da cota do pavimento da entrada.

2 — Se em cada piso existirem três ou mais frações, os mesmos devem ser referenciados pelas letras do alfabeto, começando-se pela letra “A” e no sentido dos ponteiros do relógio.

3 — Os pisos dos edifícios são designados de acordo com a seguinte regra:

- a) Rés-do-chão – corresponde ao piso cujo pavimento está à cota do espaço público de acesso ao edifício, com uma tolerância para mais ou para menos de 1 m;
- b) Nos casos em que o mesmo edifício seja servido por arruamentos com níveis diferentes, assume a designação de rés-do-chão o piso no qual se situe o principal acesso ao edifício;
- c) Caves – todos os pisos que se desenvolvem a níveis inferiores ao rés-do-chão, designando-se cada um deles, respetivamente, e no sentido descendente, por 1ª cave, 2ª cave, etc.;
- d) Andares – todos os pisos que se desenvolvem a níveis superiores ao rés-do-chão, designando-se cada um deles por 1º andar, 2º andar, etc.;
- e) Água furtada – qualquer piso resultante do aproveitamento do vão do telhado ou parte deste.

CAPÍTULO IX

Outros procedimentos

Artigo 81.º

Pedido de emissão de certidão de destaque

1 - Para efeitos da emissão da certidão prevista no número 9 do artigo 6.º do RJUE, o pedido de emissão de certidão de destaque de parcela de prédio rústico ou urbano com descrição predial, deve ser dirigido ao Presidente da Câmara Municipal, sob a forma de requerimento escrito, no qual se identifique o prédio objeto da operação de destaque, a parcela a destacar, respetivas áreas e confrontações e, se aplicável, a identificação do processo no âmbito do qual a Câmara Municipal licenciou a construção erigida, ou aprovou a construção que se pretende vir a erigir, na parcela a destacar;

2 - O requerimento deve ser instruído com os seguintes elementos:

- a) Documento comprovativo da qualidade de titular de qualquer direito que confira a faculdade de realização da operação de destaque pretendida;
- b) Certidão, no prazo de validade, da descrição e de todas as inscrições em vigor, emitida pela Conservatória do Registo Predial, referente ao prédio abrangido;
- c) Planta de localização, à escala 1/1000, ou 1/2000, fornecida pela Câmara Municipal;
- d) Levantamento topográfico georreferenciado, nos termos do disposto na alínea f) do artigo 12.º do presente regulamento, à escala 1/5000, 1/2000, 1/1000 ou superior, consoante a dimensão e localização do prédio objeto da operação de destaque assim o justifiquem, indicando de forma precisa e clara os limites do prédio original, a sua área e confrontações, conforme a certidão referida na alínea b), bem como a parcela a destacar, área e confrontações desta após a efetivação da operação de destaque, e ainda os arruamentos, estradas ou caminhos públicos que confrontem com o prédio;

Artigo 82.º

Património arqueológico

1 — A Câmara Municipal da Guarda pode suspender as licenças concedidas ou os prazos das comunicações prévias sempre que, no decorrer dos respetivos trabalhos, se verifique a descoberta de elementos arquitetónicos ou achados arqueológicos, facto que deverá ser comunicado obrigatoriamente à Câmara Municipal no prazo de 48 horas, pelo titular da licença, da comunicação prévia, ou pessoa encarregada da execução dos trabalhos, ou ainda pelo técnico responsável pelo acompanhamento dos mesmos.

2 — Para efeitos do disposto na Lei n.º 107/2001, de 8 de setembro, o prosseguimento da obra depende da prévia realização de trabalhos arqueológicos, sendo os mesmos obrigatoriamente dirigidos e acompanhados por arqueólogo, o qual elaborará um relatório final, cujas conclusões serão fundamentais para se proceder ao levantamento, ou não, da suspensão da respetiva licença ou comunicação.

3 — No caso de realização de operações urbanísticas dependentes de controlo prévio, que impliquem o revolvimento do subsolo, incluindo sondagens geotécnicas e obras em espaço público, promovidas por entidades públicas ou privadas, sujeita -se às seguintes condições, com o pedido de licenciamento ou comunicação prévia, deve ser apresentado Relatório de Avaliação de Impacte Arqueológico no qual se estabelecem e fundamentam as ações e medidas a adotar para assegurar a identificação, registo e preservação do património arqueológico cuja existência seja conhecida ou considerada provável.

2 — Concluída a intervenção arqueológica deve ser anexado ao processo da obra, quando

exigível, o relatório do arqueólogo, aprovado pela entidade competente.

Artigo 83.º

Compatibilidade de usos e atividades

1 - Os pedidos de autorização de utilização, ou de alteração da autorização de utilização, são indeferidos sempre que as atividades pretendidas:

- a) Provoquem a produção de fumos, cheiros ou resíduos que afetem as condições de salubridade ou dificultem a sua melhoria;
- b) Perturbem gravemente as condições de trânsito e estacionamento ou provoquem movimentos de cargas e descargas que prejudiquem as condições de utilização da via pública;
- c) Acarretem agravados riscos de incêndio ou explosão;
- d) Não cumpram os limites regulamentares referidos no Decreto-Lei n.º 9/2007 de 17 de janeiro, nomeadamente o n.º 1 da alínea b) do seu artigo 13º ou o n.º 5 do seu artigo 12º.

2 - Não é permitida a instalação de estabelecimentos destinados, exclusivamente ou não, à exploração de máquinas de diversão a menos de 300 metros do perímetro do recinto dos estabelecimentos de ensino básico e secundário.

3 - A autorização de utilização de edifícios, suas frações, ou unidades independentes, para a promoção de atividades sujeitas a licenciamento específico é concedida com o deferimento do pedido de licenciamento de tal atividade.

4 - Para efeitos de verificação de legitimidade na instrução dos pedidos, considera-se que os alvarás emitidos para a atividade genérica de comércio até fevereiro de 2006 incluem a possibilidade de utilização para restauração e/ou bebidas, bem como para outras atividades de serviços.

5 - O disposto no número anterior não prejudica a necessidade de promoção do procedimento de autorização de alteração de utilização sempre que a atividade específica a promover deva cumprir requisitos de funcionamento cuja verificação seja da competência do Município.

Artigo 84.º

Deveres gerais dos proprietários de lotes ou parcelas de terreno

1 - Os proprietários de lotes ou parcelas de terreno, destinadas, ou não, à edificação, têm o dever geral de garantir a sua manutenção em condições de segurança, minimizando os riscos que possam advir da sua localização ou configuração, devendo, designadamente:

- a) Proceder regularmente à sua limpeza de modo a evitar o crescimento descontrolado da vegetação ou a acumulação de qualquer tipo de detritos;
- b) Proceder, sempre que as condições de segurança existentes o exijam, à colocação de vedações que impeçam o acesso indevido aos mesmos;

2 - A Câmara Municipal poderá promover por sua iniciativa e por conta dos respetivos proprietários, a realização coerciva das ações ou trabalhos referidos no ponto anterior, quando, da parte destes, e desde que notificados previamente para o cumprimento dos deveres constantes no ponto 1 do presente artigo, se verifique a violação reiterada das respetivas obrigações e esteja em causa a existências de riscos coletivos que devam ser minimizados;

3 – A decisão de a Câmara Municipal promover a execução coerciva das ações ou trabalhos referidos no ponto 1 será precedida de vistoria, aplicando-se, com as devidas adaptações, os procedimentos previstos na Secção IV do Capítulo III do RJUE em vigor.

CAPÍTULO X

Disposições finais e complementares

Artigo 85.º

Resolução de conflitos

Para a resolução de conflitos na aplicação do presente regulamento podem os interessados requerer a intervenção de uma comissão arbitral, nos termos do artigo 118.º do RJUE.

Artigo 86.º

Disposições transitórias

1 - Os processos em curso na Câmara Municipal são apreciados tendo em consideração as normas aplicáveis do RMUE publicado no Diário da República, Apêndice N.º 129 — II SÉRIE — N.º 196 — 26 de agosto de 2003.

2 – Excetuam-se do disposto no ponto anterior as situações em que, no âmbito do procedimento em curso na Câmara Municipal o requerente, ou comunicante, pretenda alterar os pressupostos do requerimento inicial ou seus elementos instrutórios, designadamente, e quando for caso disso, através da apresentação de alterações ao projeto de arquitetura anteriormente entregue.

Artigo 87.º

Remissões

As referências aos diplomas legais em vigor constantes no presente regulamento consideram-se, no caso de revogação dos mesmos, feitas para os novos diplomas legais que os venham a substituir.

Artigo 88.º

Norma revogatória

É revogado, na parte ainda em vigor, o anterior “Regulamento Municipal de Urbanização e Edificação e Tabela de Taxas e Licenças devidas pela realização de operações urbanísticas” do Município da Guarda, publicado no Diário da República, Apêndice N.º 129 — II SÉRIE — N.º 196 — 26 de agosto de 2003.

Artigo 89.º

Entrada em vigor

O presente regulamento entra em vigor no dia útil seguinte ao da sua publicação na 2.ª série do Diário da República.

