



**NOVO REGULAMENTO MUNICIPAL  
DE  
URBANIZAÇÃO E EDIFICAÇÃO DE SINTRA  
(RMUES)**

**Deliberação da Câmara Municipal de Sintra de .....**

**Aprovado pela Assembleia Municipal de Sintra de .....**



## **PREÂMBULO**

Com a entrada em vigor, a 7 de janeiro de 2015, da nova redação do Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação (RJUE), aprovada pelo Decreto-Lei n.º 136/2014, de 9 de setembro, foram introduzidas importantes alterações nos procedimentos de controlo prévio, apostando-se na sua simplificação e na participação dos interessados na decisão administrativa, reforçando-se os princípios da confiança e da responsabilidade, numa ótica de fiscalização sucessiva que já havia norteado a reforma do sistema e da organização municipal.

O presente regulamento vem consubstanciar uma importante mudança de paradigma na atuação municipal, refletindo a evolução não só da realidade legislativa mas também do próprio território, apresentando, conseqüentemente, uma nova sistematização das matérias urbanísticas abrangidas, apostando na simplificação de procedimentos e no reforço da responsabilização dos intervenientes nas operações urbanísticas de urbanização e edificação.

Nessa medida, justifica-se na presente data a total revisão traduzida num novo Regulamento Municipal de Urbanização e Edificação, ao abrigo do disposto no artigo 3.º do RJUE, que pretende conjugar no seu âmbito todas as matérias urbanísticas dispersas por vários diplomas regulamentares, como é o caso das ocupações da via pública por motivos de obra, ou das taxas aplicáveis em matéria de urbanização e edificação, que passam a constar do mesmo normativo regulamentar, facilitando a leitura e apreensão pelos cidadãos e utilizadores dos serviços nessas matérias.

Integram-se igualmente todas matérias relativas ao processo de desmaterialização de procedimentos em matéria de urbanização e edificação.

Pretende o Município de Sintra promover uma atualização integral do seu regulamento, nestas matérias, respondendo às exigências às disposições legais aplicáveis e em vigor.

Assim,

O presente regulamente pretende estabelecer princípios de atuação da administração municipal e dos particulares e demais intervenientes nos procedimentos administrativos em matéria de urbanização e edificação, em especial os técnicos profissionais presentes nas diversas fases processuais.



Estabelecem-se **princípios orientadores da atividade municipal**, e sobre os quais assentam as presentes normas regulamentares, nomeadamente os princípios da simplificação administrativa, da administração eletrónica, da responsabilidade, da boa fé e da confiança, da sustentabilidade e defesa da paisagem e meio urbano, da utilização das Melhores Técnicas Disponíveis já subjacentes na própria reforma legislativa ao longo dos últimos anos.

O presente Regulamento **uniformiza os conceitos técnicos** utilizados no âmbito da urbanização e edificação, atualmente vigentes.

Clarifica, ao abrigo do poder regulamentar conferido no RJUE, as **regras procedimentais** não previstas de forma expressa no próprio regime jurídico, com vista a conferir maior transparência à atuação municipal.

Alarga-se substancialmente o leque, nos limites que a lei estabelece, para as **operações urbanísticas isentas de controlo prévio**, diminuindo assim os custos de contexto para o investimento.

Flexibilizam-se as regras referentes à urbanização e edificação, através da redução do controlo prévio da Autarquia em obras de reduzido impacto urbanístico, conferindo maior amplitude às **obras consideradas de escassa relevância urbanística**.

Por outro lado, a alteração legislativa impôs a criação de um **procedimento de legalização** flexível que permita a sua adequação ao caso concreto, facilitando quer a instrução dos pedidos com vista à regularização das operações urbanísticas, quer a própria apreciação técnica face à previsão de regras de exceção. Nesta matéria estabelece-se um procedimento único agregador de todas as fases de licenciamento num mesmo ato.

Acresce a alteração substancial de procedimentos ocorridas durante o ano de 2016 no Município de Sintra, implementando um **sistema de desmaterialização dos procedimentos** em matérias de urbanização e edificação, o que só por si implica um revisão do regulamento municipal, adequando procedimentos a esta nova realidade, estabelecendo o **princípio da administração eletrónica**.

No que se refere à **área do centro histórico de Sintra – Património Mundial** – estabelecem-se regras de intervenção que se destinam a assegurar a preservação e requalificação dos elementos edificados que o integram, pela sua especificidade própria e requisitos especiais que as intervenções sempre devem obedecer, no princípio da defesa do património, da melhor integração urbanística e da utilização das Melhores Técnicas Disponíveis.

Por fim, e porque o presente regulamento contempla também a matéria referente a taxas devidas pelas operações urbanísticas, foi assegurada a **simplificação das fórmulas a aplicar em matéria de urbanização e edificação**, por forma a conferir uma maior transparência e



objetividade à sua aplicação, integrando no presente regulamento todas as matérias de taxas aplicáveis a operações de urbanização e edificação.

Foi ainda efetuado estudo de direito comparado com os municípios de características equivalentes a Sintra ou nas suas imediações, no que se refere aos principais **parâmetros que influem nas matérias de urbanização e edificação, e taxas a aplicar nestas matérias**, por forma potenciar a atratividade natural do território de Sintra, sem prejudicar a relação entre taxa e custo efetivo para o município da prestação do serviço, no cumprimento da Lei, por forma a assegurar sempre a relação do benefício ou prejuízo económico entre a operação urbanística e os custos ou encargos que resultam para o município.

Tudo ponderado é elaborada a presente proposta de Regulamento Municipal de Urbanização e Edificação, em cumprimento do disposto no artigo 3.º do Decreto-Lei n.º 555/99, na sua atual redação, a ser publicada na 2.ª série Diário da República, com o objetivo de ser submetida a discussão pública e audição dos interessados, pelo período de 30 dias, nos termos dos art.ºs 100.º e 101.º do CPA.

Findo o prazo de consulta, supra mencionado, serão apreciadas as sugestões apresentadas tendo em vista a sua ponderação na redação final do presente regulamento.

Assim:

Ao abrigo do disposto no artigo 241º da Constituição da República Portuguesa, no uso de competência conferida pela alínea k) do nº 1 do artigo 33º e alínea g) do nº 1 do artigo 25º do Anexo I da Lei nº 75/2013, de 12 de setembro que aprova o regime Jurídico das Autarquias locais, do artigo 8.º da Lei n.º 53-E/2006, de 29 de Dezembro e do disposto artigo 3º do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro e sucessivas alterações, que aprova o Regime Jurídico da Urbanização e Edificação, estabelece o Município de Sintra o seu Regulamento Municipal de Urbanização e Edificação, nos termos seguintes.



## ÍNDICE

|                     |   |           |
|---------------------|---|-----------|
| <b>CAPÍTULO I</b>   | <b>DISPOSIÇÕES GERAIS.....</b>  | <b>11</b> |
| Artigo 1º           | Lei habilitante.....  | 11        |
| Artigo 2º           | Objeto e âmbito de aplicação.....   | 11        |
| Artigo 3º           | Objetivos.....  | 11        |
| Artigo 4º           | Princípios.....   | 12        |
| Artigo 5º           | Responsabilidade civil dos intervenientes nas operações urbanísticas.....   | 13        |
| Artigo 6º           | Siglas.....   | 13        |
| Artigo 7º           | Definições.....   | 15        |
| Artigo 8º           | Áreas do concelho.....  | 20        |
| Artigo 9º           | Escassa relevância urbanística.....   | 20        |
| Artigo 10º          | Procedimento Simplificado.....  | 24        |
| Artigo 11º          | Operações urbanísticas com impacte relevante.....                           | 25        |
| Artigo 12º          | Operações urbanísticas com impacte semelhante a operação de loteamento..... | 26        |
| Artigo 13º          | Sujeição a consulta pública de alteração a licença de loteamento.....       | 27        |
| Artigo 14º          | Procedimento de Consulta Pública.....                                       | 28        |
| Artigo 15º          | Regra de arredondamento.....  | 28        |
| <b>CAPÍTULO II</b>  | <b>DAS CONDIÇÕES DO PEDIDO.....</b>   | <b>28</b> |
| Artigo 16º          | Instrução de pedidos.....   | 28        |
| Artigo 17º          | Plataforma eletrónica.....  | 28        |
| Artigo 18º          | Notificações eletrónicas.....   | 29        |
| Artigo 19º          | Instrução de pedidos.....   | 29        |
| Artigo 20º          | Pedidos cumulativos e diretamente relacionados.....                         | 29        |
| Artigo 21º          | Pedidos alternativos.....   | 30        |
| Artigo 22º          | Junção de elementos ao pedido.....  | 30        |
| Artigo 23º          | Conferência decisória.....  | 31        |
| Artigo 24º          | Designação das autorizações de utilização.....                              | 33        |
| <b>CAPÍTULO III</b> | <b>DAS CONDIÇÕES DE EDIFICAÇÃO.....</b>                                     | <b>34</b> |
| <b>SECÇÃO I.</b>    | <b>Disposições gerais.....</b>  | <b>34</b> |
| Artigo 25º          | Princípio geral de edificação.....  | 34        |
| Artigo 26º          | Condições de edificação.....  | 35        |
| Artigo 27º          | Integração urbana.....  | 36        |
| Artigo 28º          | Condições estéticas de integração das edificações.....                      | 38        |
| Artigo 29º          | Mobilidade pedonal.....   | 38        |
| Artigo 30º          | Edificações existentes.....   | 39        |
| Artigo 31º          | Condicionamentos arqueológicos, patrimoniais e ambientais.....              | 39        |
| Artigo 32º          | Compatibilidade de uso e de atividades.....                                 | 39        |
| <b>SECÇÃO II.</b>   | <b>Condições de circulação e acessibilidade.....</b>                        | <b>40</b> |
| Artigo 33º          | Disposições gerais.....   | 40        |
| Artigo 34º          | Estudos de tráfego.....   | 40        |
| <b>SECÇÃO III.</b>  | <b>Dotação de Estacionamento.....</b>                                       | <b>41</b> |
| Artigo 35º          | Âmbito de aplicação.....  | 41        |



|                   |   |           |
|-------------------|---|-----------|
| Artigo 36º        | Estacionamento privado .....  | 41        |
| Artigo 37º        | Estacionamento de livre acesso .....                                  | 42        |
| Artigo 38º        | Estacionamento público.....   | 42        |
| Artigo 39º        | Titularidade das áreas destinadas a estacionamento.....               | 42        |
| Artigo 40º        | Forma de cálculo da dotação .....                                     | 43        |
| Artigo 41º        | Estudos de tráfego.....   | 44        |
| Artigo 42º        | Condições gerais de estacionamento.....                               | 45        |
| Artigo 43º        | Dimensionamento de estacionamento automóvel.....                      | 46        |
| Artigo 44º        | Rampas de acesso a áreas de estacionamento .....                      | 46        |
| Artigo 45º        | Condições especiais .....   | 47        |
| <b>SECÇÃO IV.</b> | <b>Eficiência energética e integração de energias renováveis.....</b> | <b>47</b> |
| Artigo 46º        | Energias renováveis.....  | 47        |
| Artigo 47º        | Desempenho energético dos edifícios e energias renováveis .....       | 48        |
| Artigo 48º        | Eficiência energética .....   | 48        |
| Artigo 49º        | Ganhos solares .....  | 49        |
| Artigo 50º        | Ventilação natural .....  | 50        |
| <b>SECÇÃO V.</b>  | <b>Disposições especiais .....</b>                                    | <b>50</b> |
| Artigo 51º        | Profundidade das construções .....                                    | 50        |
| Artigo 52º        | Logradouros.....  | 50        |
| Artigo 53º        | Delimitação dos lotes .....   | 51        |
| Artigo 54º        | Cota de soleira ou de pavimento .....                                 | 51        |
| Artigo 55º        | Muros de vedação .....  | 52        |
| Artigo 56º        | Piso recuado .....  | 53        |
| Artigo 57º        | Corpos salientes.....   | 53        |
| Artigo 58º        | Marquises .....   | 54        |
| Artigo 59º        | Estendais.....  | 55        |
| Artigo 60º        | Salas de condomínio.....  | 55        |
| Artigo 61º        | Abrigos para animais.....   | 55        |
| Artigo 62º        | Grelhadores .....   | 56        |
| Artigo 63º        | Tendas .....  | 56        |
| Artigo 64º        | Estufas .....   | 56        |
| Artigo 65º        | Infraestruturas nos edifícios .....                                   | 57        |
| Artigo 66º        | Armários e quadros técnicos .....                                     | 57        |
| Artigo 67º        | Iluminação Pública.....   | 58        |
| Artigo 68º        | Postos de transformação .....   | 59        |
| Artigo 69º        | Sistemas de exaustão de fumos.....                                    | 60        |
| Artigo 70º        | Sistemas de recolha de águas pluviais.....                            | 60        |
| Artigo 71º        | Sistemas recepção de sinal televisão .....                            | 61        |
| Artigo 72º        | Infraestruturas de suporte das estações de radiocomunicações .....    | 62        |
| <b>SECÇÃO VI.</b> | <b>Condições especiais para o património histórico.....</b>           | <b>63</b> |
| Artigo 73º        | Âmbito de aplicação.....  | 63        |
| Artigo 74º        | Princípios de intervenção.....  | 63        |
| Artigo 75º        | Disposições gerais.....   | 63        |
| Artigo 76º        | Elementos dissonantes .....   | 65        |



|   |   |           |
|---|---|-----------|
| Artigo 77º  | Demolições .....  | 65        |
| Artigo 78º  | Usos .....  | 65        |
| Artigo 79º  | Infraestruturas .....   | 66        |
| Artigo 80º  | Coberturas .....  | 66        |
| Artigo 81º  | Fachadas .....  | 68        |
| Artigo 82º  | Materiais e cores do revestimento .....   | 70        |
| Artigo 83º  | Vãos .....  | 70        |
| Artigo 84º  | Equipamentos de ar condicionado, antenas e painéis solares .....  | 71        |
| Artigo 85º  | Saída de fumos, ventiladores e arejamentos .....  | 72        |
| Artigo 86º  | Condições especiais .....   | 72        |
| <b>CAPÍTULO IV DAS CONDIÇÕES DE EXECUÇÃO DAS OPERAÇÕES URBANÍSTICAS .....</b> |   | <b>72</b> |
| <b>SECÇÃO I. Condições Gerais .....</b>                                       |   | <b>72</b> |
| Artigo 87º  | Apresentação de pedido para a realização de operações urbanísticas .....  | 72        |
| Artigo 88º  | Deveres dos intervenientes na execução da obra .....  | 73        |
| Artigo 89º  | Livro de obra .....   | 74        |
| Artigo 90º  | Resíduos de construção e demolição .....  | 74        |
| Artigo 91º  | Prestação de garantias .....  | 75        |
| Artigo 92º  | Comunicação sobre o início dos trabalhos .....  | 75        |
| Artigo 93º  | Prazo de execução e suas prorrogações .....   | 75        |
| Artigo 94º  | Receção de obras de urbanização .....   | 75        |
| <b>SECÇÃO II. Comunicação Prévia de Operações Urbanísticas .....</b>          |   | <b>76</b> |
| Artigo 95º  | Execução de operações urbanísticas sujeitas a comunicação prévia .....  | 76        |
| Artigo 96º  | Comunicação prévia de obras de edificação .....   | 77        |
| Artigo 97º  | Prazos de execução de operações urbanísticas sujeitas a comunicação prévia .....  | 77        |
| <b>SECÇÃO III. Ocupação de espaço público .....</b>                           |   | <b>78</b> |
| Artigo 98º  | Disposições gerais .....  | 78        |
| Artigo 99º  | Princípios de intervenção no espaço municipal .....   | 78        |
| Artigo 100º   | Ocupação de passeios e arruamentos .....  | 79        |
| Artigo 101º   | Cargas e descargas na via pública .....   | 79        |
| Artigo 102º   | Contentores para depósito de materiais e recolha de entulhos .....  | 80        |
| Artigo 103º   | Danos no espaço municipal .....   | 80        |
| Artigo 104º   | Proteção da obra .....  | 81        |
| Artigo 105º   | Tapumes .....   | 81        |
| Artigo 106º   | Andaimes e estaleiro .....  | 82        |
| <b>SECÇÃO IV. Garantias .....</b>   |   | <b>83</b> |
| Artigo 107º   | Valor de garantia .....   | 83        |
| Artigo 108º   | Momento de prestação de garantia .....  | 83        |
| Artigo 109º   | Condições da garantia .....   | 83        |
| Artigo 110º   | Caução para reposição de condições iniciais .....   | 85        |
| Artigo 111º   | Seguros de responsabilidade civil para instalações de armazenamento de produtos de petróleo e postos de abastecimento de combustíveis ..... | 86        |
| <b>SECÇÃO V. Estimativa Orçamental .....</b>                                  |   | <b>87</b> |
| Artigo 112º   | Estimativa orçamental das obras de edificação .....   | 87        |



|                      |  |            |
|----------------------|--|------------|
| Artigo 113º          | Estimativa orçamental das obras de urbanização .....   | 89         |
| <b>CAPÍTULO V</b>    | <b>DAS CONDIÇÕES DE LEGALIZAÇÃO DE OPERAÇÕES URBANÍSTICAS .....</b>  | <b>90</b>  |
| <b>SECÇÃO I.</b>     | <b>Condições de legalização .....</b>  | <b>90</b>  |
| Artigo 114º          | Disposições gerais .....   | 90         |
| Artigo 115º          | Dispensa de normas técnicas .....  | 92         |
| Artigo 116º          | Obras exigidas à legalização .....   | 92         |
| Artigo 117º          | Disposições especiais .....  | 92         |
| Artigo 118º          | Regime excecional de regularização industrial .....  | 93         |
| <b>SECÇÃO II.</b>    | <b>Procedimento especial de legalização .....</b>  | <b>93</b>  |
| Artigo 119º          | Iniciativa .....   | 93         |
| Artigo 120º          | Legalização Oficiosa .....   | 94         |
| Artigo 121º          | Pedido de legalização .....  | 94         |
| Artigo 122º          | Apreciação .....   | 94         |
| Artigo 123º          | Vistoria .....   | 95         |
| Artigo 124º          | Decisão Final .....  | 95         |
| Artigo 125º          | Título de operações urbanísticas objeto de legalização .....   | 96         |
| <b>CAPÍTULO VI</b>   | <b>ÁREAS PARA ESPAÇOS VERDES E DE UTILIZAÇÃO COLETIVA .....</b>  | <b>96</b>  |
| Artigo 126º          | Âmbito .....   | 97         |
| Artigo 127º          | Áreas para espaços verdes e equipamentos de utilização coletiva .....  | 97         |
| Artigo 128º          | Condições das parcelas a ceder ao Município .....  | 99         |
| Artigo 129º          | Execução e manutenção .....  | 100        |
| <b>CAPÍTULO VII</b>  | <b>TAXAS URBANÍSTICAS NO ÂMBITO DE OPERAÇÕES URBANÍSTICAS ..</b>   | <b>100</b> |
| <b>SECÇÃO I.</b>     | <b>Âmbito e objeto .....</b>   | <b>101</b> |
| Artigo 130º          | Base de incidência .....   | 101        |
| Artigo 131º          | Incidência subjetiva .....   | 101        |
| <b>SECÇÃO II.</b>    | <b>Forma e momento de pagamento .....</b>  | <b>101</b> |
| Artigo 132º          | Forma de pagamento .....   | 102        |
| Artigo 133º          | Pedidos de Informação prévia de operação urbanística .....   | 102        |
| Artigo 134º          | Apresentação de comunicação prévia de operação urbanística .....   | 102        |
| <b>SECÇÃO III.</b>   | <b>Isenção ou redução de taxas urbanísticas .....</b>  | <b>102</b> |
| Artigo 135º          | Áreas de Reabilitação Urbana .....   | 103        |
| Artigo 136º          | Realização de obras para reforço de infraestruturas .....  | 103        |
| <b>SECÇÃO IV.</b>    | <b>Taxa de reforço de infraestruturas urbanísticas .....</b>   | <b>104</b> |
| Artigo 137º          | Incidência da TRIU .....   | 104        |
| Artigo 138º          | Exclusões de incidência .....  | 105        |
| Artigo 139º          | Determinação do valor da TRIU .....  | 105        |
| <b>SECÇÃO V.</b>     | <b>Taxa devida pela não satisfação de parâmetros urbanísticos .....</b>  | <b>107</b> |
| Artigo 140º          | Taxa devida pela carência de estacionamento público ou privado .....   | 107        |
| Artigo 141º          | Taxa devida pela carência de áreas de cedência de espaços para espaços e equipamentos de utilização coletiva ..... | 107        |
| Artigo 142º          | Compensação em espécie .....   | 108        |
| <b>CAPÍTULO VIII</b> | <b>CONTRAORDENAÇÕES .....</b>  | <b>109</b> |



|                    |   |            |
|--------------------|---|------------|
| Artigo 143º        | Contraordenações.....   | 109        |
| <b>CAPÍTULO IX</b> | <b>DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS .....</b>  | <b>110</b> |
| Artigo 144º        | Remissões .....   | 110        |
| Artigo 145º        | Norma revogatória .....   | 111        |
| Artigo 146º        | Omissões e dúvidas .....  | 111        |
| Artigo 147º        | Entrada em vigor.....   | 111        |
| <b>ANEXO I.</b>    | <b>ZONAMENTO DO TERRITÓRIO MUNICIPAL.....</b>   | <b>112</b> |
| <b>ANEXO II.</b>   | <b>DIMENSIONAMENTO DO SISTEMA VIÁRIO .....</b>  | <b>113</b> |
| <b>ANEXO III.</b>  | <b>PARÂMETROS MÍNIMOS DE DOTAÇÃO DE ESTACIONAMENTO.....</b>                           | <b>114</b> |
| <b>ANEXO IV.</b>   | <b>PATRIMÓNIO HISTÓRICO .....</b>   | <b>115</b> |
| <b>ANEXO V.</b>    | <b>NORMAS TÉCNICAS DE SUBMISSÃO NA PLATAFORMA ELETRÓNICA .</b>                        | <b>116</b> |
| Artigo 1º          | Disposições gerais.....   | 116        |
| Artigo 2º          | Caraterização dos ficheiros contendo os projetos:.....                                | 117        |
| Artigo 3º          | Ficheiros PDF/A: .....  | 117        |
| Artigo 4º          | Ficheiros DWFx (DWG ou DXF):.....   | 118        |
| Artigo 5º          | Levantamentos topográficos: .....   | 118        |
| Artigo 6º          | Projetos de especialidades e consultas a entidades externas .....                     | 119        |
| <b>ANEXO VI.</b>   | <b>INSTRUÇÃO DOS PROCEDIMENTOS URBANÍSTICOS .....</b>                                 | <b>120</b> |
| Artigo 1º          | Princípio da tramitação desmaterializada .....  | 120        |
| Artigo 2º          | Disposições comuns .....  | 120        |
| Artigo 3º          | Documentos a apresentar em todos os pedidos.....                                      | 121        |
| Artigo 4º          | Edificações existentes .....  | 121        |
| Artigo 5º          | Levantamento topográfico .....  | 122        |
| Artigo 6º          | Telas finais .....  | 124        |
| Artigo 7º          | Elementos do Estudo de tráfego .....  | 125        |
| Artigo 8º          | Procedimento simplificado .....   | 125        |
| Artigo 9º          | Instrução dos pedidos de legalização .....  | 127        |
| Artigo 10º         | Comunicação de início de trabalhos .....  | 129        |
| Artigo 11º         | Licença parcial para construção de estrutura .....                                    | 129        |
| Artigo 12º         | Licença especial para obras inacabadas .....  | 130        |
| Artigo 13º         | Pedido de redução de caução ou garantia.....  | 130        |
| Artigo 14º         | Pedido de receção provisória de obras de urbanização .....                            | 131        |
| Artigo 15º         | Pedido de receção definitiva de obras de urbanização.....                             | 132        |
| Artigo 16º         | Autorização de utilização de utilização de edifícios ou frações e sua alteração ..... | 133        |
| Artigo 17º         | Disposições comuns .....  | 133        |
| Artigo 18º         | Certidão comprovativa de edificação anterior ao RGEU.....                             | 133        |
| Artigo 19º         | Certidão para constituição da propriedade horizontal ou sua alteração.....            | 134        |
| Artigo 20º         | Certidão de Destaque .....  | 135        |
| Artigo 21º         | Certidão sobre obras de reabilitação urbana para efeitos de benefícios fiscais.....   | 136        |
| Artigo 22º         | Direito à informação .....  | 136        |
| Artigo 23º         | Reprodução simples ou reprodução autenticada .....                                    | 137        |
| Artigo 24º         | Averbamentos .....  | 137        |



|                   |   |     |
|-------------------|---|-----|
| <b>Artigo 25º</b> | Ficha técnica de habitação .....          | 138 |
| <b>Artigo 26º</b> | Obrigatoriedade de parecer dos SMAS ..... | 138 |



## **CAPÍTULO I DISPOSIÇÕES GERAIS**

### **Artigo 1º Lei habilitante**

O presente Regulamento é elaborado nos termos do disposto no artigo 241º da Constituição da República Portuguesa, no uso de competência conferida pela alínea k) do nº 1 do artigo 33º e alínea g) do nº 1 do artigo 25º do Anexo I da Lei nº 75/2013, de 12 de setembro que aprova o regime Jurídico das Autarquias locais, do artigo 8.º da Lei n.º 53-E/2006, de 29 de Dezembro e do disposto artigo 3º do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro e sucessivas alterações, que aprova o Regime Jurídico da Urbanização e Edificação.

### **Artigo 2º Objeto e âmbito de aplicação**

1. O presente regulamento tem por objeto a fixação supletiva de regras relativas à urbanização e à edificação visando assegurar a qualidade ambiental, a preservação dos valores culturais, a sustentabilidade e a salubridade, a qualidade do espaço público e a promoção do desenho urbano e da arquitetura.
2. O presente regulamento aplica-se à totalidade do território do Município de Sintra e aplica-se a todas as operações urbanísticas, objeto de licenciamento ou comunicação prévia, e ainda as que por via da lei ou do presente regulamento, estejam isentas de controlo prévio.
3. O presente Regulamento não prejudica o integral cumprimento, dos IGT, servidões e restrições de utilidade pública, e de todas as disposições legais e regulamentares aplicáveis.
4. As AUGI, delimitadas nos termos da Lei, regem-se por diploma legal especial, consubstanciado na Lei n.º 91/95 de 2 de setembro, na sua redação vigente, e regulamento municipal próprio, estabelecido pelo Aviso n.º 12461/2014 de 7 de novembro, sendo aplicável as respetivas normas legais e regulamentares, e supletivamente as disposições do presente Regulamento que não ponham em causa a sua reconversão.

### **Artigo 3º Objetivos**

1. O presente regulamento visa estabelecer mecanismos de simplificação administrativa, assente no princípio da confiança e no princípio da responsabilidade de todos os intervenientes.



2. O presente regulamento visa estabelecer regras, de forma clara e objetiva, pelos quais se devem pautar as operações urbanísticas de urbanização e edificação nos termos do RJUE, que constituem intervenções no território, de uso e transformação do solo.

#### **Artigo 4º Princípios**

O presente Regulamento, rege-se pelos seguintes princípios:

- a) **Princípio da simplificação administrativa** – promovendo que os procedimentos administrativos realizados ao abrigo do presente Regulamento, bem como os procedimentos administrativos conexos com os mesmos, sejam realizados de forma a reduzir ao mínimo indispensável os encargos sobre os interessados, nomeadamente quanto aos documentos e atos que tenham de praticar perante as entidades competentes;
- b) **Princípio de administração eletrónica** - promovendo a comunicação eletrónica com os interessados, quer através da plataforma eletrónica de procedimentos administrativos em matéria de urbanização e edificação, quer na comunicação corrente através de correio eletrónico, por forma à reduzir as deslocações físicas;
- c) **Princípio da responsabilidade** - que obriga à responsabilização de todos os intervenientes processuais, em especial os técnicos profissionais com especial conhecimento das matérias de urbanismo e edificação, atestada pelos termos de responsabilidade apresentados, sem prejuízo das pessoas, singulares ou coletivas, encarregues da execução dos trabalhos, incluindo o titular do alvará de licença, de alvará de autorização de utilização ou de comunicação prévia, o diretor técnico da obra e o diretor de fiscalização da obra;
- d) **Princípio da boa fé e da confiança** – considerando que a aplicação e cumprimento do presente regulamento é assegurada e baseada na confiança da atuação de todos os intervenientes;
- e) **Princípio da sustentabilidade e defesa da paisagem e meio urbano** – considerando que qualquer intervenção deve não só assegurar as melhores condições de inserção no meio urbano e na paisagem, assim como promove a sustentabilidade do meio urbano e natural e uma eficiente utilização de recursos;
- f) **Princípio de utilização das Melhores Técnicas Disponíveis (MTD)** – considerando que os técnicos profissionais utilizam sempre as melhores técnicas e equipamentos disponíveis no momento de intervenção, mais eficazes em termos ambientais, evitando ou reduzindo as emissões e o impacto no ambiente da atividade, que possam ser aplicadas em condições técnica e economicamente viáveis.



### **Artigo 5º Responsabilidade civil dos intervenientes nas operações urbanísticas**

1. No âmbito das operações urbanísticas, sujeitas ou não a controlo prévio, são responsáveis todos os intervenientes, quanto à violação dos deveres inerentes ao exercício da atividade a que estejam obrigados, nos precisos termos do disposto no artigo 100º-A do RJUE.
2. As pessoas, singulares ou coletivas, referidas no número anterior, devem dar cumprimento às determinações que lhe sejam dirigidas por qualquer ato administrativo, incluindo vistoria ou ato de fiscalização e respeitar os prazos que para o efeito lhe tenham sido estipulados, bem como acatar as indicações dadas, nos termos da lei e do presente Regulamento, pelos representantes dos serviços municipais.
3. A prestação de falsas declarações constituiu crime, nos termos do Código Penal, e deve ser de imediato comunicado às autoridades e ordens profissionais correspondentes.

### **Artigo 6º Siglas**

Para efeitos de aplicação deste regulamento as siglas utilizadas leem-se da seguinte forma:

- a) AQS - Água Quente Sanitária;
- b) ARU - Área de Reabilitação Urbana, nos termos do Decreto-lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, na sua redação vigente;
- c) AUGI - Área Urbana de Génese Ilegal, nos termos da Lei n.º 91/95 de 2 de setembro, na sua redação vigente;
- d) CIMI – Código de Imposto Municipal sobre Imóveis, nos termos do Decreto-lei n.º 287/2003 de 22 de novembro;
- e) CMS - Câmara Municipal de Sintra;
- f) CPA - Código do Procedimento Administrativo, nos termos do Decreto-lei n.º 4/2015 de 7 de janeiro, na sua redação vigente;
- g) CREL - Circular Regional Externa de Lisboa;
- h) DREEIP - Documento de Referência para a Eficiência Energética na Iluminação Pública;
- i) EBF - Estatuto dos Benefícios Fiscais, nos termos do Decreto-lei n.º 215/89 de 1 de julho, na sua redação vigente;
- j) ETRS89 - Sistema Europeu Terrestrial Reference 1989 (ETRS89)
- k) ICNF – Instituto da Conservação da Natureza e Florestas;



- l) IVA – Imposto sobre o Valor Acrescentado, nos termos do respetivo Código estabelecido pelo Decreto-lei 394-B/84 de 26 de dezembro, na sua redação vigente;
- m) IGT - Instrumento de Gestão do Território, nos termos do respetivo regime estabelecido pela Lei n.º 80/2015 de 14 de maio;
- n) IMPIC - Instituto dos Mercados Públicos do Imobiliário e Construção;
- o) LED - Diodo emissor de luz (*Light Emitting Diode*);
- p) MDT – Melhores Técnicas Disponíveis;
- q) m – metro linear;
- r) m<sup>2</sup> – metros quadrados;
- s) m<sup>3</sup> – metros cúbicos;
- t) NRAU - Novo Regime Jurídico do Arrendamento Urbano, nos termos da Lei n.º 31/2012 de 14 de agosto;
- u) PDMS - Plano Diretor Municipal de Sintra, estabelecido pela RCM n.º 116/99 de 4 de outubro, com última redação dada pelo Aviso n.º 407/2016, de 14 de janeiro;
- v) PMOT - Plano Municipal de Ordenamento do Território;
- w) PNSC – Parque Natural Sintra Cascais;
- x) PT - Posto de Transformação;
- y) PVA - Poli(acetato de vinilo) ou PVAc (Acetato de Polivinilo em português de Portugal)
- z) PVC - (da sua designação em inglês Polyvinyl chloride) - policloreto de polivinila (ou cloreto de vinila ou policloreto de vinil; nome IUPAC policloroeteno);
- aa) RCD - Resíduos de Construção e Demolição;
- bb) RGEU - Regulamento Geral da Edificação Urbana, estabelecido pelo Decreto-lei n.º 38382/51 de 7 de agosto, na sua redação vigente;
- cc) RJIGT - Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial, nos termos da Lei n.º 80/2015 de 14 de maio;
- dd) RJUE - Regime Jurídico da Urbanização e Edificação, nos termos do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, com última redação conferida pelo Decreto-Lei n.º 136/2014, de 09 de Setembro, retificada pela Declaração n.º 46-A/2014;
- ee) RTTORS – Regulamento e Tabela de Taxas e Outras Receitas do Município de Sintra, da última redação dada pelo Aviso n.º 6119/2016 de 12 de maio;



- ff) SCE - Sistema de Certificação Energética, nos termos do Decreto-lei n.º 118/2013 de 20 de agosto;
- gg) SRUP – Servidões ou restrições de utilidade pública;
- hh) TRIU - Taxa pela Realização, Manutenção e Reforço das Infraestruturas Urbanísticas, nos termos do artigo 116º do RJUE.

### **Artigo 7º Definições**

Sem prejuízo das definições constantes do artigo 2.º do RJUE para efeitos deste regulamento e com vista à uniformização do vocabulário urbanístico utilizado em todos os documentos da atividade urbanística municipal, aplicam-se os conceitos técnicos fixados pelo Decreto Regulamentar n.º 9/2009, de 29 de maio, os conceitos constantes do regulamento do PDM, com última redação dada pelo Aviso n.º 407/2016, de 14 de janeiro, e ainda os seguintes:

- a) “**Alpendre**” - espaço coberto por telhado sem paredes, em pelo menos dois dos seus lados, incorporado no edifício principal;
- b) “**Alteração significativa da topografia do terreno existente**” – é a modelação de terrenos que implique aterro ou escavação com variação das cotas altimétricas superior a 1,00 metro, ou que possa interferir com o natural funcionamento do sistema hídrico ou de leitos e cursos de água;
- c) “**Anexo**” - construção com carácter acessório à construção principal, não incorporada ou acoplada a esta, que se destina exclusivamente a usos complementares e dependente dela, não podendo constituir fração autónoma pelo seu carácter de dependência;
- d) “**Área de construção**” (**Ac**) - corresponde à designação constante do Decreto Regulamentar nº 9/2009 de 29 de maio, considerando todas as edificações existentes ou a erigir numa determinada parcela objeto de operação urbanística, e é a que se aplica ao disposto no Artigo 11º e no Artigo 12º, no CAPÍTULO VI e no CAPÍTULO VII do presente regulamento, e ainda para efeitos do cálculo de todas as taxas estabelecidas em regulamento municipal;
- e) “**Área edificável**” (**Ae**) - exclusivamente para efeitos de cálculo da edificabilidade de uma parcela, também designada por “área bruta de construção”, se IGT não dispor de forma diversa, corresponde ao somatório de todas as áreas de pavimentos onde se incluem todas as áreas cobertas da edificação principal, edifícios anexos e construções ligeiras, e se excluem:
  - i) Áreas destinadas a estacionamento automóvel situadas abaixo da cota de soleira, incluindo zonas de acesso;

- ii) Telheiros e alpendres;
  - iii) Terraços descobertos e varandas;
  - iv) Sótãos sem pé-direito regulamentar para fins habitacionais;
  - v) Áreas exclusivamente técnicas, acima ou abaixo do solo, nomeadamente postos de transformação, centrais térmicas, casas das máquinas dos elevadores, centrais de bombagem, depósitos de água e compartimentos de recolha de lixo;
  - vi) Arrecadações em cave ou sótão, afetas aos fogos ou a espaços de atividades económicas, ainda que sejam separadas fisicamente daqueles, possuindo acesso autónomo, através de parte comum.
- f) “**Área de solo**” (**As**) – corresponde à área total da parcela ou parcelas objeto da operação urbanística;
- g) “**Área urbana consolidada**” – área que apresenta, nas suas características morfotipológicas e analisado num raio de 150 metros, e em referência às características morfotipológicas do aglomerado em que se insere, uma ocupação em pelo menos dois terços dessa área;
- h) “**Carácter de permanência e de incorporação no solo**” – considera-se que uma edificação tem carácter de permanência quando se incorpora no solo por período superior a um ano, verificando-se essa incorporação quando a edificação se encontra unida ou ligada ao solo por meio de alicerces, pilares, sapatas, estacas, ou ligação às infraestruturas e serviços urbanos;
- i) “**Características morfotipológicas**” – características dominantes existentes numa determinada área relativas ao tecido urbano, que resulta da conjugação entre a morfologia urbana e a tipologia de edificação, forma de organização e desenho dos espaços edificados e não edificados, nomeadamente a dimensão de lote ou parcela, tipologia de ocupação, alinhamento, altura e profundidade das edificações;
- j) “**Cércea**” (**C**) - dimensão vertical da construção, medida em todas as fachadas, a partir do ponto de cota média do terreno marginal ao alinhamento da fachada até à linha superior do beirado, platibanda ou guarda do terraço, incluindo os pisos recuados e excluindo as ocupações acessórias, como chaminés, casa de máquinas de ascensores e depósitos de água;
- k) “**Construção ligeira**” - construção assente sobre fundação não permanente e executada em materiais ligeiros, incluindo estrutura, paredes e cobertura;
- l) “**Corpos salientes**” - elementos balançados, cuja projeção vertical ultrapassa o perímetro definido por qualquer dos planos das fachadas da edificação;

- m) “**Cota de soleira**” (CS) – cota altimétrica da soleira da entrada principal do edifício, referenciada ao sistema ETRS89;
- n) “**Edificabilidade do prédio**” (Ed) - área de construção que se pode realizar, permitida por IGT e reconhecida em título ou aprovação de operação urbanística de controlo prévio, considerando o definido na alínea d) do presente artigo;
- o) “**Elementos dissonantes da fachada**” - todos os elementos que, ainda construídos legalmente, se traduzam numa intrusão arquitetónica desqualificadora da edificação ou da harmonia do conjunto urbano ou da paisagem;
- p) “**Equipamento lúdico ou de lazer**” - para os efeitos da alínea e) do n.º 1 do artigo 6º-A do RJUE, a colocação de baloiços, balizas, estruturas de sombreamento ligeiras e amovíveis, e demais equipamentos de natureza desportiva, ou de lazer, não encerrado em estrutura edificada;
- q) “**Estrutura da fachada**” - composição da fachada, incluindo a estrutura resistente, os planos de fachada, os vãos e sua composição dimensão e ritmo, os elementos salientes e reentrantes, os beirais, platibandas ou outras ligações da parede exterior com a cobertura e demais elementos físicos de fachada de carácter permanente que constituem a sua identificação;
- r) “**Estufa**” - edifício, destinado a produção de plantas, arbustos ou árvores, de jardim ou hortícola, construído em estrutura ligeira amovível, revestida a material transparente de cor clara, sem carácter de permanência e incorporação no solo, e não destinado a utilização humana.
- s) “**Frente urbana**” - superfície em projeção vertical, definida pelo conjunto das fachadas dos edifícios confinantes com uma via pública e compreendida entre duas vias públicas sucessivas que nela concorrem;
- t) “**Índice de permeabilidade**” (Ip) - Corresponde ao quociente entre o somatório das áreas permeáveis, considerando estas como solo plantado ou solo natural sem qualquer revestimento, excluindo-se destas todas as áreas de implantação das edificações acima e abaixo da cota de soleira, principais, anexas ou ligeiras, e a área pavimentada com materiais impermeáveis ou que proporcionem o mesmo efeito em mais de 50%, de acordo com as especificações técnicas certificadas dos materiais aplicados, e a área de solo a que a operação urbanística respeita;
- u) “**Índice de utilização**” (Iu) – Corresponde ao valor máximo de utilização do solo admitido por IGT, determinando a sua edificabilidade, nos termos da alínea d) do presente artigo, e corresponde ao quociente entre a área edificável (Ae) e a área do solo (As) a que o índice diz respeito, traduzido na fórmula:  $Iu = \sum Ae/As$ ;

- v) **“Infraestruturas base”** – serviços e redes essenciais à execução de operações urbanísticas que incluem rede viária e acesso pedonal, abastecimento de água e escoamento de águas, domésticas e pluviais, dimensionadas em função dos usos a instalar;
- w) **“Infraestruturas gerais”** – serviços e redes de serviço público, que incluem o sistema viário de acesso rodoviário e pedonal, as redes de abastecimento de água, escoamento de águas residuais, domésticas e pluviais, fornecimento de energia, elétrica e gás, e redes de telecomunicações, que devem servir o sistema urbano e quaisquer edificações em função dos seus usos, e que podem dever ser reforçadas em função da sobrecarga gerada pelas operações urbanísticas;
- x) **“Infraestruturas locais”** - infraestruturas que se inserem dentro dos limites da parcela objeto de operação urbanística, decorrendo diretamente desta, incluindo as ligações às infraestruturas gerais, cuja execução é da responsabilidade dos promotores das referidas operações;
- y) **“Lote”** - parcela de terreno, individualizada na matriz e registo prediais, podendo corresponder a parcela, terreno ou lote, correspondendo ao conteúdo definitório do conceito de prédio estabelecido pelo Decreto Regulamentar n.º 9/2009 de 29 de maio;
- z) **“Marquise”** - espaço envidraçado, normalmente em varanda de fachada de edifício, fechado, total ou parcialmente por estrutura fixa, com exclusão de coberturas de terraços;
- aa) **“Melhores técnicas disponíveis” (MTD)** – práticas, que incluem procedimentos e tecnologias ou equipamentos, mais eficazes em termos territoriais, urbanos e da salvaguarda da paisagem, evitando ou reduzindo impactos da atividade que possam ser aplicadas em condições técnica e economicamente viáveis, incluindo:
  - i) Melhores: técnicas mais eficazes para alcançar um nível geral elevado de proteção do território no seu todo;
  - ii) Técnicas: tanto as técnicas utilizadas no processo de produção como o modo segundo o qual a instalação é projetada, construída, conservada, explorada e desativada;
  - iii) Disponíveis: as técnicas desenvolvidas a uma escala que possibilite a sua aplicação no contexto do sector em causa, em condições económica e tecnicamente viáveis, tendo em conta os custos e os benefícios, desde que sejam acessíveis em condições razoáveis.
- bb) **“Obras de reabilitação”** - obras de alteração que visem adequar e melhorar as condições de desempenho funcional de uma edificação com eventual reorganização do

espaço interior, mantendo o esquema estrutural básico e o aspeto exterior original, a estrutura de fachada e a forma, altura e inclinação de cobertura;

- cc) “**Obras de reconstrução com preservação de fachadas**” - obras de construção subsequentes à demolição de parte de um edifício existente, preservando as fachadas principais com dos elementos principais da estrutura das fachadas, e não dissonantes, das quais não resulte edificação com cêrcea superior à das edificações confinantes mais elevadas, e que não implique obras de ampliação de área de construção;
- dd) “**Parcela**” - parcela de terreno, individualizada na matriz e registo prediais, podendo corresponder a parcela, terreno ou lote, correspondendo ao conteúdo definitório do conceito de prédio estabelecido pelo Decreto Regulamentar n.º 9/2009 de 29 de maio;
- ee) “**Pérgula**” – espaço semicoberto com estrutura em barrotes espacejados, assentes em pilares, não encerrado, ou totalmente coberto;
- ff) “**Piso recuado**” - último piso da edificação, com utilização permanente, recuado em relação ao plano vertical de fachada, em que nenhum dos seus elementos ultrapassa os planos que passam pelo topo das fachadas da edificação, linha superior do beirado, platibanda ou guarda do terraço, e fazem com a horizontal um ângulo de 45 graus, nem se situam acima da cota de 3,50 metros, medida para além da cêrcea da edificação;
- gg) “**Plano marginal**” – plano que separa os domínio público e privado;
- hh) “**Prédio**” - parcela de terreno, individualizada na matriz e registo prediais, podendo corresponder a parcela, terreno ou lote, correspondendo ao conteúdo definitório do conceito de prédio estabelecido pelo Decreto Regulamentar n.º 9/2009 de 29 de maio;
- ii) “**Procedimento simplificado**” – sucessão de atos administrativos que visam a preparação agilizada de um conjunto de complexo de atos para decisão única ou integradora, num procedimento de controle prévio de operações urbanísticas com impacto reduzido, ou aqueles a que a lei atribui carácter simplificado;
- jj) “**Profundidade de empena**” – distancia medida entre o plano de fachada principal e plano da fachada tardoz que lhe é oposta;
- kk) “**Telheiro**” - espaço coberto por telhado sem paredes, em pelo menos dois dos seus lados, não incorporado no edifício principal;
- ll) “**Tenda**” – abrigo desmontável em tecido flexível ou outro material, fixado ao solo por cordas ou estacas, sem ligação ou fixação duradoura ao solo, com carácter de mobilidade e itinerância, e utilização temporária;
- mm) “**Valor modal**” - características morfotipológicas, que nos termos da alínea i) do presente artigo, apresentam maior frequência de observação numa determinada área.



### **Artigo 8º Áreas do concelho**

1. Para efeitos de aplicação do presente Regulamento, o território municipal é repartido nas seguintes zonas do concelho:
  - a) **Zona A** - Área territorial a sul e nascente do sistema viário A16/A8;
  - b) **Zona B** - Área territorial a norte e poente do sistema viário A16/A8.
2. As áreas acima indicadas encontram-se delimitadas na planta constante do ANEXO I ao presente Regulamento.

### **Artigo 9º Escassa relevância urbanística**

1. Sem prejuízo das expressamente consagradas no n.º 1 do artigo 6º-A do RJUE, ao abrigo da alínea j) do mesmo número, artigo e diploma, são consideradas obras de escassa relevância urbanística, desde que não assumam projeção para o espaço municipal, público ou privado:
  - a) A reconstrução de coberturas quando não haja alteração da altura e forma do telhado;
  - b) A pintura das paredes exteriores dos edifícios ou muros e reparação de fachadas de todo o tipo de edificações;
  - c) A construção e reparação de muros, em alvenaria ou vedações simples constituídas por prumos verticais em madeira, rede ou sebes vivas, cumprindo as disposições do Artigo 55º devendo assegurar as condições de segurança de circulação, pedonal e automóvel, o dimensionamento do sistema viário constante do ANEXO II, e uma correta integração arquitetónica e urbanística, adotando soluções idênticas à da envolvente, nas seguintes condições:
    - i) até 1,50 metros de altura total se confinarem com a via pública,
    - ii) até 2,50 metros de altura total se não confinantes com a via pública,
    - iii) construção de muros de suporte de terras até 2,00 metros de altura que não alterem significativamente a topografia dos terrenos confinantes.
  - b) A construção de alpendres ou telheiros com área até 50 m<sup>2</sup>;
  - c) A construção de abrigos para animais de pequena criação, estimação, de caça ou guarda, com área de construção inferior a 20 m<sup>2</sup> desde que a altura não exceda 2,20 metros, se localizem no logradouro posterior da construção, não confinem com a via pública, cumprindo as disposições do Artigo 61º, devendo assegurar uma correta



- integração arquitetónica e urbanística, condições de salubridade e saúde pública, não perturbem o direito ao descanso, e qualidade do ar, incluindo odores;
- d) A instalação de estruturas para grelhadores, com área de construção inferior a 20 m<sup>2</sup> desde que a altura não exceda 2,20 metros, se localizem no logradouro posterior da construção, não confinem com a via pública, cumprindo as disposições do Artigo 62º, devendo assegurar uma correta integração arquitetónica e urbanística, condições de salubridade e saúde pública, e não perturbem o direito ao descanso, e qualidade do ar, incluindo odores;
  - e) A Instalação de estufas, de qualquer dimensão, se de natureza exclusivamente agrícola, localizadas fora de perímetro urbano e dele distantes em pelo menos 100 metros, não impliquem quaisquer movimentos de terra, devendo assegurar uma correta integração paisagística, e cumprindo o disposto no Artigo 64º;
  - f) As construções de apoio agrícola em construção ligeira, não destinados à utilização humana, com área inferior a 20 m<sup>2</sup> desde que a altura não exceda 2,20 metros, não impliquem quaisquer movimentos de terra, devendo assegurar uma correta integração paisagística;
  - g) As obras de construção, ampliação, reparação ou manutenção em sepulturas e jazigos;
  - h) As rampas de acesso para pessoas de mobilidade condicionada e eliminação de barreiras arquitetónicas, quando localizadas dentro de logradouros ou construções, devendo assegurar as condições de segurança de circulação, pedonal e automóvel e uma correta integração arquitetónica e urbanística;
  - i) A abertura de valas, regueiras, tanques de rega com capacidade não superior a 50 m<sup>3</sup> e demais trabalhos destinados a rega e recolha de águas pluviais;
  - j) Todos os trabalhos de pavimentação e ajardinamento de logradouros privados, ainda que não enquadráveis na alínea d) do n.º 1 do artigo 6º-A do RJUE, e que assegurem as condições de segurança de circulação, pedonal e automóvel e uma correta integração paisagística arquitetónica e urbanística;
  - k) Os arruamentos internos no logradouro das edificações desde que em material permeável, devendo assegurar as condições de segurança de circulação, pedonal e automóvel e uma correta integração paisagística, arquitetónica e urbanística;
  - l) A abertura, alteração e substituição de portões desde que compatíveis com os existentes na envolvente, designadamente ao nível das dimensões e materiais, e desde que assegurem o dimensionamento do sistema viário constante do ANEXO II, e não criem situações de incompatibilidade viária, ou ponham em causa as condições de



- segurança de circulação, pedonal e automóvel, e assegurem uma correta integração arquitetónica e urbanística;
- m) A aposição de marquises em varandas, nos termos do Artigo 58º, e nas seguintes condições:
- i) Quando não se situem em imóveis classificados ou em vias de classificação, ou em zonas de proteção de imóveis classificados, bem como em imóveis integrados em conjuntos ou sítios classificados;
  - ii) O perfil da caixilharia, cores e materiais se assemelhem à do edifício onde são integradas;
  - iii) Não criem condições de insalubridade nos termos das disposições legais e regulamentares aplicáveis;
- n) A pintura, substituição ou colocação de caixilharias exteriores, algerozes ou tubos de queda, devendo assegurar uma solução integrada para toda a fachada, as condições de segurança de circulação, pedonal e automóvel e uma correta integração arquitetónica e urbanística;
- o) A colocação de elementos fixos de proteção de vãos, por razões de segurança ou climatéricas, nomeadamente gradeamentos, palas de sombreamento, toldos, cortaventos, portadas, estores e outros sistemas de proteção;
- p) A colocação de guardas nos terraços e guarda fogos sempre que necessários para proteção dos utilizadores, devendo assegurar uma correta integração arquitetónica e urbanística;
- q) A colocação de dispositivos de ventilação e exaustão de fumos, natural ou forçada, adossados ou embutidos nas fachadas devendo assegurar uma correta integração arquitetónica e urbanística;
- r) A colocação de contadores de consumos de prestação de serviços públicos essenciais;
- s) A instalação de caixas multibanco adossadas à fachada;
- t) A colocação de antenas parabólicas e outros equipamentos de receção de sinal de comunicação, em zonas onde não exista rede por cabo, sem prejuízo do disposto no Decreto-Lei n.º 11/2003, de 18 de janeiro, devendo assegurar uma correta integração paisagística, arquitetónica e urbanística;
- u) A instalação de painéis solares fotovoltaicos e térmicos associada a edificação principal, para produção de energias renováveis, incluindo de microprodução, ou aquecimento de águas sanitárias que não excedam a área de cobertura da edificação e a cércea desta



- em 1,00 metro de altura, devendo assegurar uma correta integração paisagística, arquitetónica e urbanística.
- v) A instalação de geradores eólicos associada a edificação principal, para produção de energias renováveis, incluindo de microprodução, que não excedam a cêrcea da mesma em 4 metros e que o equipamento gerador não tenha raio superior a 1,50 metros e não se traduza em mais do que uma unidade por prédio, devendo assegurar uma correta integração arquitetónica e urbanística;
  - w) As pequenas alterações em obras licenciadas ou tituladas por comunicação prévia que não impliquem aumento de área de construção ou implantação, que pela sua dimensão, natureza, forma, localização e impacto não afetem a estética e as características da construção ou do local onde se inserem, nem correspondam a alteração substancial da edificação, designadamente:
    - i) Acertos de fachada ou de vãos, quer na sua abertura, quer no seu encerramento, sem prejuízo das disposições legais nesta matéria;
    - ii) Acertos na composição de fachada, como socos, cantarias ou elementos simples decorativos, sem prejuízo da preservação de todos os elementos que possam constituir referências patrimoniais ou culturais;
    - iii) Acertos na forma ou inclinação de cobertura, desde que não alterem o seu tipo nem ponham em causa a integração urbanística e arquitetónica, e defesa de todos os elementos morfotipológicos, patrimoniais e culturais;
    - iv) Acertos que impliquem modificações na estrutura da estabilidade, devendo a mesma ser objeto de responsabilidade de técnico devidamente qualificado para o efeito, no âmbito da comunicação prevista no Artigo 92º;
    - v) Alteração de edifícios que consistam na substituição da estrutura da cobertura ou da laje de teto adjacente, desde que não altere a altura da fachada e a forma da cobertura;
  - x) A remoção e/ou demolição das edificações e elementos construtivos ou equipamentos, considerados de escassa relevância urbanística nos termos do presente artigo ou do RJUE;
  - y) A demolição de construções ilegais.
2. Não se incluem no presente artigo quaisquer operações que determinem a sua consideração como operações de impacto semelhante a operação de loteamento ou de impacto relevante, nos termos do Artigo 11º e do Artigo 12º do presente Regulamento, que impliquem a cedência para espaços verdes e de utilização coletiva, nos termos do CAPÍTULO VI , ou o pagamento de TRIU ou Compensação, nos termos do CAPÍTULO VII



3. A execução de operações de escassa relevância urbanística, nos termos do presente artigo, e do RJUE, deve ser precedida de comunicação de início de obra, nos termos do Artigo 92º, e quando aplicável, de licença de ocupação da via pública com andaimes, tapumes ou estaleiro, nos termos do CAPÍTULO IV
4. O previsto no presente artigo não exime o proprietário do imóvel da obrigação de cumprir com todas as normas legais, regulamentares e estéticas aplicáveis, designadamente as consagradas em IGT ou decorrente de SRUP, e no presente Regulamento, em especial no que se refere às condições de edificabilidade constante do CAPÍTULO III condições de execução estabelecidas no CAPÍTULO IV da dotação de estacionamento constante do ANEXO III, bem como na observância das prescrições do Alvará de Loteamento onde se insiram, nem dispensa os condóminos do cumprimento das normas referentes ao regime de propriedade horizontal previstas no Código Civil.
5. O disposto no presente artigo não prejudica a obrigatoriedade de obtenção de pareceres de entidades, sempre que tal seja disposto na lei ou regulamento.
6. Os promotores das obras previstas no presente artigo estão obrigados, previamente ao início das mesmas a proceder à comunicação de início de obras prevista no Artigo 92º.

### **Artigo 10º Procedimento Simplificado**

1. Podem ser abrangidas por procedimento simplificado as operações urbanísticas que, não isentas de controlo prévio, tenham impacto reduzido na envolvente urbana, atendendo às suas dimensões, à sua localização ou à sua simplicidade, desde que não alterem os pressupostos de títulos existentes, nomeadamente alvará de loteamento, ou das edificações que nos termos da lei não tenham sido sujeitas a controlo prévio, designadamente:
  - a) Anexos, telheiros ou alpendres;
  - b) Apoios agrícolas e estufas;
  - c) Marquises, alteração de cor e materiais ou dimensão de vãos nas fachadas de edifícios;
  - d) Execução de trabalhos de manutenção e requalificação das infraestruturas existentes, com intervenção ou não no pavimento, nomeadamente, passeios e pavimentação de arruamentos e desde que não impliquem qualquer operação nas infraestruturas de abastecimento público;
  - e) Trabalhos de remodelação de terrenos;
  - f) Legalização de operações urbanísticas nos termos do artigo 102º-A do RJUE;
  - g) Obras determinadas em vistoria municipal, nos termos do Artigo 123º;

- h) Obras de conservação em imóveis classificados ou em vias de classificação, imóveis situados em zonas de proteção de imóveis classificados ou em vias de classificação, imóveis integrados em conjuntos ou sítios classificados ou em vias de classificação, desde que acompanhadas dos pareceres legalmente exigíveis.
2. Estão igualmente sujeitas a controlo prévio simplificado as alterações a licença de loteamento que visem a inclusão nas suas especificações das obras de edificação identificadas no número anterior, assim como as que versem sobre:
    - a) Alturas de muros de vedação;
    - b) Obras de escassa relevância urbanística;
    - c) Alteração de uso que se demonstre complementar ou compatível com o uso previsto para o lote, ou compatível com as edificações envolventes;
    - d) Alterações que se prendam com correções à delimitação dos lotes;
  3. Em nenhum caso dos previstos no número anterior pode ser sujeito a procedimento simplificado se implicar nos termos do presente regulamento:
    - a) A cedência de áreas destinadas a espaços verdes e equipamentos de utilização coletiva;
    - b) O pagamento de TRIU.
  4. A simplificação procedimental prevista no presente artigo não exime o requerente do cumprimento de todas as normas legais e regulamentares aplicáveis, designadamente as constantes de IGT e SRUP, dispensa a obtenção dos pareceres de entidades que por lei ou regulamento sejam impostos.
  5. O procedimento simplificado no presente artigo, não prejudica, e deve ser instruído com todos os pareceres que devam, em razão da localização ou da utilização, ser emitidos por entidades externas ao Município.

### **Artigo 11º Operações urbanísticas com impacte relevante**

1. Para efeitos do disposto no nº5 do artigo 44º do RJUE, considera-se gerador de um impacte relevante, as operações urbanísticas de construção, alteração ou alteração de utilização, de que resulte:
  - a) Edifício para fins habitacionais com número de fogos igual ou superior a quinze;
  - b) Edifício para fins comerciais que possua área de construção (Ac) superior a 1.000 m<sup>2</sup>;
  - c) Edifício para fins de serviços, industriais ou armazenagem que possuam área de construção (Ac) superior a 5.000 m<sup>2</sup>;

- d) Edifício para outros fins que possuam área de construção (Ac) superior a 5.000 m<sup>2</sup>.
  - e) Postos de abastecimento de combustíveis;
  - f) Operações urbanísticas que, independentemente dos usos nela previstos, possuam área de construção (Ac) superior a 10.000 m<sup>2</sup>;
  - g) Que envolvam uma sobrecarga dos níveis de serviço nas infraestruturas gerais, ao nível do abastecimento de água e do saneamento básico e no ambiente, nomeadamente vias de acesso, tráfego, produção de resíduos, estacionamento e ruído e envolvam sobrecarga de serviços e redes urbanas consideradas infraestruturas base, de onde decorra a necessidade de execução de obras de urbanização.
2. Nos casos previstos no números anteriores as áreas destinadas a espaços verdes e de utilização coletiva e as infraestruturas viárias devem cumprir os parâmetros consagrados no IGT, de maior pormenor, relativamente às operações de loteamento e urbanização, e, supletivamente, os constantes no CAPÍTULO VI do presente regulamento.
  3. Sempre que a operação urbanística tenha impacte urbanístico relevante, deve atender ao estabelecido no presente Regulamento no CAPÍTULO VI e no CAPÍTULO VII
  4. As obras de ampliação, com ou sem alteração da utilização principal, de edificações já existentes e licenciadas antes da entrada em vigor do presente regulamento devem ser consideradas com impacte relevante, desde que resulte dessa obras, para a totalidade da edificação existente e a ampliar, a verificação de qualquer uma das situação referidas no n.º 1 do presente artigo, sendo que, o cálculo de taxas a pagar, nos termos do CAPÍTULO VII e da área a ceder para espaços verdes e equipamento de utilização coletiva, nos termos do CAPÍTULO VI , incidirá apenas sobre as áreas a ampliar.
  5. Na ausência de cedência de áreas para espaços verdes e de equipamentos de utilização coletiva nos termos do presente Regulamento, fica a operação urbanística sujeita ao pagamento de taxa a título de Compensação, nos termos definidos no CAPÍTULO VII .
  6. Sempre que a operação urbanística tenha impacte urbanístico relevante, os respetivos projetos devem ser elaborados por equipas multidisciplinares, nos termos do Decreto-Lei n.º 292/95, de 14 de novembro na redação vigente.

### **Artigo 12º Operações urbanísticas com impacte semelhante a operação de loteamento**

1. Para efeitos de aplicação do disposto no n.º 5 do artigo 57º do RJUE, os edifícios contíguos e funcionalmente ligados entre si, determinam, em termos urbanísticos, impacte semelhante a uma operação de loteamento, e como tal ficam sujeitos à previsão de áreas para espaços



verdes e de utilização coletiva, infraestruturas e equipamentos, conforme estabelecido nos artigos 43º e 44º do RJUE, nas seguintes situações:

- a) Possuam qualquer das características enunciadas no artigo anterior;
  - b) Que provoquem ou envolvam uma sobrecarga dos níveis de serviço nas infraestruturas gerais, ao nível do abastecimento de água e do saneamento básico e no ambiente, nomeadamente vias de acesso, tráfego, produção de resíduos, estacionamento e ruído e envolvam sobrecarga de serviços e redes urbanas consideradas infraestruturas base, de onde decorra a necessidade de execução de obras de urbanização.
2. Nos casos previstos no números anteriores as áreas destinadas a espaços verdes e de utilização coletiva e as infraestruturas viárias devem cumprir os parâmetros consagrados no IGT, de maior pormenor, relativamente às operações de loteamento e urbanização, e, supletivamente, os constantes no CAPÍTULO VI do presente regulamento.
  3. Sempre que a operação urbanística tenha impacte semelhante a uma operação de loteamento devem atender ao estabelecido no presente Regulamento no CAPÍTULO VI e no CAPÍTULO VII
  4. As obras de ampliação, com ou sem alteração da utilização principal, de edificações já existentes e licenciadas antes da entrada em vigor do presente regulamento devem ser consideradas com impacte relevante, desde que resulte dessa obras, para a totalidade da edificação existente e a ampliar, a verificação de qualquer uma das situação referidas no n.º 1 do presente artigo, sendo que, o cálculo de taxas a pagar, nos termos do CAPÍTULO VII e da área a ceder para espaços verdes e equipamento de utilização coletiva, nos termos do CAPÍTULO VI , incidirá apenas sobre as áreas a ampliar.
  5. Na ausência de cedência de áreas para espaços verdes e de equipamentos de utilização coletiva nos termos do presente Regulamento, fica a operação urbanística sujeita ao pagamento de taxa a título de Compensação, nos termos definidos no CAPÍTULO VII .
  6. Sempre que a operação urbanística tenha impacte semelhante a uma operação de loteamento, os respetivos projetos devem ser elaborados por equipas multidisciplinares, nos termos do Decreto-Lei n.º 292/95, de 14 de novembro na redação vigente.

### **Artigo 13º Sujeição a consulta pública de alteração a licença de loteamento**

1. Para os efeitos do disposto no n.º 2 do artigo 27º do RJUE, são sujeitas a consulta pública as alterações à licença de loteamento que se traduzam na variação das áreas de construção (Ac) superior a 20%.



2. As alterações à licença de loteamento que, incidindo apenas na alteração de utilização de parte de edificação, não são sujeitas a consulta pública, desde que prevejam uso compatível com os existentes na edificação em causa e com a utilização das edificações confinantes.

#### **Artigo 14º Procedimento de Consulta Pública**

1. A consulta pública prevista nos artigos anteriores, no n.º 2 do artigo 22.º e no n.º 2 do artigo 27.º do RJUE, observa as disposições do artigo 112º do CPA na sua redação vigente.
2. Para os efeitos previstos no n.º 3 do artigo 27º do RJUE, os titulares dos lotes são notificados pela Câmara Municipal, por carta registada, para se pronunciarem no prazo de 15 dias, seguindo-se os tramites previstos no artigo 112º do CPA, caso estes sejam incertos ou de paradeiro desconhecido.

#### **Artigo 15º Regra de arredondamento**

Para efeitos de determinação de parâmetros, calculo de edificabilidade, liquidação de taxas ou prestação de garantias ou caucões os valores finais são arredondados para a unidade imediatamente superior.

### **CAPÍTULO II DAS CONDIÇÕES DO PEDIDO**

#### **Artigo 16º Instrução de pedidos**

Os pedidos devem ser instruídos nos termos da lei, em especial sob os princípios constantes do CPA e do RJUE, da Portaria n.º 113/2015 de 22 de abril, com o conteúdo estabelecido na Portaria n.º 701-H/2008 de 29 de junho, todos nas suas redações vigentes, e demais normais legais especiais aplicáveis nestas matérias, e ainda das disposições constantes do presente Capítulo, e as constantes do ANEXO V e ANEXO VI.

#### **Artigo 17º Plataforma eletrónica**

1. A submissão de qualquer pedido em matéria de urbanização e edificação é obrigatoriamente efetuada através de plataforma eletrónica – Urbanismo Online – disponível em [www.cm-](http://www.cm-)



*sintra.pt*, nos termos e em execução do artigo 8º-A do RJUE, seguindo as normas técnicas constantes do ANEXO V, e em execução dos princípios do CPA.

2. Os procedimentos administrativos referentes aos pedidos identificados no número anterior são executados exclusivamente por meios eletrónicos e digitais, na plataforma referida no número anterior.
3. A plataforma referida no presente artigo exige, para seu correto funcionamento, a utilização, em qualquer procedimento, de todos os documentos minutados e dela constantes, sob pena de rejeição do pedido.

### **Artigo 18º Notificações eletrónicas**

1. No âmbito das operações urbanísticas, as comunicações e notificações efetuadas pelos serviços municipais e destinadas aos requerentes ou seus representantes, são processadas eletronicamente, nos termos do disposto no artigo 121º do RJUE, nomeadamente através da plataforma eletrónica referida no Artigo 17º.
2. A notificação por meios eletrónicos considera-se efetuada quando enviada mensagem no âmbito da plataforma referida no número anterior, ou para o endereço eletrónico indicado no requerimento, sendo da responsabilidade do seu titular assegurar o seu normal funcionamento.
3. A notificação efetuada na plataforma eletrónica referida no Artigo 17º, considera-se efetuada por mensagem inserida pelo sistema, sendo da responsabilidade do utilizador a sua consulta.

### **Artigo 19º Instrução de pedidos**

Os pedidos para a realização de operações urbanísticas, ou sua comunicação, são efetuados e instruídos com elementos previstos no RJUE, da Portaria n.º 113/2015 de 22 de abril, da Portaria n.º 701-H/2008 de 29 de julho, e dos elementos estabelecidos no ANEXO V e ANEXO VI.

### **Artigo 20º Pedidos cumulativos e diretamente relacionados**

1. O titular de operação urbanística pode, querendo, efetuar cumulativamente vários pedidos, diretamente relacionados, desde que compatíveis entre si, num só requerimento e procedimento, identificando claramente todas as operações abrangidas e expressamente formulando os pedidos a cumular.



2. A tramitação e apreciação de pedidos cumulativos é conjunta, sem prejuízo de se exigir a instrução do pedido de todos os elementos correspondente a cada tipo de operação, eliminando aqueles que se tornem inúteis ou repetidos.
3. Podem ser objeto de pedidos cumulativos, aqueles que diretamente se relacionem, nomeadamente:
  - a) As operações urbanísticas de edificação e demolição diretamente relacionadas;
  - b) As operações urbanísticas que integrem, na sua execução, a ocupação de via pública, nos termos expressamente definidos no pedido formulado;
  - c) As operações urbanísticas de legalização, incluindo o deferimento de construção e o deferimento de utilização, e a emissão da respetiva licença final, nos termos do CAPÍTULO V .
4. O alvará de licença de construção, submetido nos termos do presente artigo, inclui as obras de demolição que estejam previstas na operação urbanística ou que a ela sejam necessárias, nos termos efetuados no respetivo pedido.
5. O alvará de licença de construção inclui a ocupação de via pública que seja necessária à execução da obras, nos termos efetuados no respetivo pedido.
6. O alvará de utilização, no âmbito de procedimento de legalização, nos termos do artigo 102º-A do RJUE e do CAPÍTULO V , integra todos os procedimentos de aprovação, deferimento, licenciamento de construção e de utilização, desde que a legalização não implique quaisquer obras ou trabalhos de adaptação, demolição ou construção.

### **Artigo 21º Pedidos alternativos**

Não são aceites pedidos alternativos.

### **Artigo 22º Junção de elementos ao pedido**

1. A junção de elementos ao pedido inicial apenas é aceite, nas suas diferentes fases e nos termos do RJUE:
  - a) Em resposta a notificação municipal sobre a apreciação do pedido;
  - b) Por uma única vez por notificação.
2. A junção de novos elementos ao pedido inicial é efetuada por versões consolidadas, não sendo aceite aditamentos parcelares a documentos constantes do pedido.



3. Na são admitidas junções de elementos que constituam alteração substancial ao pedido inicial.

### **Artigo 23º Conferência decisória**

1. Na apreciação dos pedidos, podem ser consultados diferentes serviços municipais ou municipalizados, em razão das matérias e natureza ou localização das obras.
2. Para efeitos do número anterior podem ser consultados os serviços municipais ou municipalizados em razão da matéria, e no âmbito das suas competências:
  - a) A unidade orgânica com competência na gestão do espaço público, atualmente o Departamento de Gestão do Espaço Público – DGP –, no âmbito de operações urbanísticas de loteamento e obras de urbanização e ainda as de impacte relevante ou semelhante a operação de loteamento nos termos do Artigo 11º e do Artigo 12º, para análise de:
    - i) Projetos de infraestruturas viárias;
    - ii) Projetos de arranjos exteriores;
    - iii) Projetos de eletricidade e iluminação pública;
    - iv) Estudos de tráfego;
    - v) Projetos de sinalização rodoviária.
  - b) Os serviços municipais de água e saneamento – SMAS – em todas as operações urbanísticas que intervenham ou afetem, nas redes e sistemas existentes ou na necessidade do seu reforço quando se refiram a operações de loteamento ou sejam consideradas de impacte relevante ou semelhante nos termos do Artigo 11º e do Artigo 12º:
    - i) Redes de abastecimento de água;
    - ii) Redes de drenagem de águas residuais domésticas;
    - iii) Redes de drenagem pluvial;
    - iv) Sistemas e equipamentos de recolha de resíduos sólidos urbanos;
  - c) A unidade orgânica com competência na gestão do espaço público, atualmente o Departamento de Gestão do Espaço Público – DGP –, no âmbito de operações urbanísticas que intervenção em áreas do domínio público municipal
  - d) A unidade orgânica com competência na gestão do espaço público, atualmente o Departamento de Gestão do Espaço Público – DGP –, no âmbito da ocupação do



espaço público, por motivo de execução de obras municipais, quando tais obras e ocupação ponha em causa as condições de circulação viária, ou quando esses trabalhos impliquem a abertura vias e utilização do subsolo;

- e) A unidade orgânica com competência em matéria de património, arqueologia e cultura, atualmente o Departamento de Cultura e Desporto – DCD –, para análise de operações urbanísticas inseridas em imóveis constantes de inventário estabelecido nos termos da lei, ou em matéria de arqueologia em áreas definidas, nos termos da lei, de sensibilidade ou exploração arqueológica em classificação ou desenvolvimento pelo município;
- f) A unidade orgânica com competência na em matéria de turismo, atualmente o Departamento de Cultura e Desporto – DCD –, para análise de operações urbanísticas que integrem alojamento local;
- g) A unidade orgânica com competência em matéria de fiscalização, atualmente a Divisão de Policia Municipal e Fiscalização – DPMF –, para efeitos de vistorias, receção de obras e verificação do estado e andamentos de obras;
- h) A unidade orgânica com competência em matéria veterinária, atualmente o Gabinete Veterinário – GMV –, quando a matéria se refira a alojamento animal;
- i) A unidade orgânica com competência em matéria de de licenciamento de atividades económicas e ocupação por estas do espaço público, atualmente o Gabinete de Licenciamento de Atividades Económicas – GLAE –, quando a matéria se refira a atividades em espaço público relacionadas com a operação urbanística em causa;
- j) A unidade orgânica com competência em planeamento, atualmente a Divisão de Planeamento e Projetos Estratégicos – DPPE –, para análise de operações urbanísticas localizadas inserida em área onde esteja em elaboração ou revisão de IGT, quando tais instrumentos não tenham iniciado o respetivo procedimento de discussão pública;
- k) A unidade orgânica com competência em matérias jurídicas, atualmente o Departamento Jurídico e Notariado – GJN –, quando a operação urbanística se refira a parcela ou edificação objeto de ação judicial ou processo contraordenacional diretamente relacionado com a operação urbanística em causa;
- l) A unidade orgânica com competência em matéria de património imóvel municipal, atualmente a Divisão de Gestão de Património Imóvel – DGPI –, quando a operações urbanística afetar áreas do domínio privado municipal;
- m) Os serviços municipais de água e saneamento – SMAS – quando a operações urbanística inclua a realização de infraestruturas de abastecimento de água, drenagem de águas residuais domésticas ou pluviais, e ainda sistemas de recolha de resíduos



sólidos urbanos, para análise dos respetivos projetos, e ainda em todas as operações urbanísticas de loteamento, ou de impacte relevante ou semelhante nos termos do Artigo 11º e do Artigo 12º.

3. Para emissão de certidões a emitir em matéria de urbanização e edificação, podem ser consultados os seguintes serviços municipais:
  - a) A unidade orgânica com competência em matéria de fiscalização e tutela da legalidade, atualmente a Divisão de Polícia Municipal e Fiscalização – DPMF –, quando a matéria a certificar implique a realização de vistoria;
  - b) A unidade orgânica com competência em matéria de património imóvel municipal, atualmente a Divisão de Gestão de Património Imóvel – DGPI –, quando a matéria afetar áreas do domínio privado municipal, ou seja necessário verificar a existência de acessos públicos às parcelas em causa, e ainda quando seja necessária a avaliação de qualquer imóvel integrado ou a integrar em domínio municipal;
  - c) A unidade orgânica com competência em matéria topografia, atualmente a Divisão Planeamento e Projetos Estratégicos – DPPE –, quando se destine a certificar a integração de áreas em domínio municipal;
  - d) A unidade orgânica com competência em matéria de toponímia, atualmente a Divisão de Assuntos Administrativos – DAAD –, quando a matéria a certificar implique a referência de morada ou números de polícia.
4. Os serviços municipais que se devam pronunciar sobre os pedidos de operação urbanística, são consultados em simultâneo e pronunciam-se definitivamente, no prazo de 10 dias, e por uma única vez sobre a pretensão, promovendo-se para o efeito conferência decisória nos termos do CPA.
5. A conferência decisória dos serviços municipais é efetuada por meios eletrónicos, nomeadamente através da plataforma prevista no Artigo 17º, e realiza-se preferencialmente por meio de videoconferência quando os serviços se localizem em instalações diversas.

#### **Artigo 24º Designação das autorizações de utilização**

1. Sem prejuízo do disposto em legislação especial, as autorizações de utilização tomarão, preferencialmente, a designação de:
  - a) Autorização de utilização para habitação;
  - b) Autorização de utilização para comércio;
  - c) Autorização de utilização para serviços;



- d) Autorização de utilização para turismo;
  - e) Autorização de utilização para armazém;
  - f) Autorização de utilização para indústria;
  - g) Autorização de utilização para construções agrícolas;
  - h) Autorização de utilização para equipamento, incluindo saúde, escolar, infância ou 3ª idade.
2. Quando se registem usos especiais não referidos no número anterior, devem os mesmos ser a eles reconduzidos.
  3. Na impossibilidade de cumprimento do número anterior o uso deve ser concretamente especificado.
  4. Poderá ser autorizada a acumulação de diferentes utilizações para o mesmo edifício ou fração deste, devidamente identificadas e delimitadas nos elementos instrutórios do pedido, assegurando-se o cumprimento da legislação aplicável, em especial no que se refere à compatibilidade de usos, nos termos da lei e do definido no Artigo 32º do presente regulamento.
  5. Nas situações previstas no número anterior, deve a operação urbanística verificar cumulativamente os diferentes requisitos para cada uma das utilizações pretendidas, ainda que tais requisitos possam ser verificado por aplicação apenas às áreas afetas individualmente a cada uma das utilizações, se tal se mostrar possível e adequado.
  6. Em edifício, ou parte de edifício, com licença de utilização emitida com designação de “loja” podem aí ser instaladas atividades de comércio, serviços e de restauração e bebidas, desde que cumpridas as correspondentes normas legais e regulamentares espacialmente aplicáveis, e o cumprimento do presente Regulamento.

## **CAPÍTULO III DAS CONDIÇÕES DE EDIFICAÇÃO**

### **SECÇÃO I. Disposições gerais**

#### **Artigo 25º Princípio geral de edificação**

Sem prejuízo do cumprimento dos requisitos legais e regulamentares exigíveis para cada caso, a viabilização de qualquer atividade ou instalação, deve respeitar os usos admitidos em cada



categoria e subcategoria na Lei ou IGT, e só pode ocorrer quando daí não decorram riscos para a segurança de pessoas e bens, nem prejuízos e inconvenientes de ordem funcional, ambiental ou paisagística que não possam ser evitados ou eficazmente minimizados, através de medidas de mitigação ou de compensação.

### **Artigo 26º Condições de edificação**

1. Um prédio só pode ser considerado apto para a edificação, independentemente do que seja estabelecido em IGT, desde que, cumulativamente, assegure as seguintes exigências mínimas:
  - a) Tenha capacidade de edificação, de acordo com o estipulado na Lei e em IGT, sem prejuízo das SRUP;
  - b) A sua dimensão, configuração e características topográficas sejam adequadas ao aproveitamento proposto, em condições de funcionalidade, salubridade e acessibilidade;
  - c) A área onde a edificação se localiza não apresente declive superior a 20%;
  - d) Seja dotado de infraestruturas base e servido por acesso pedonal e automóvel, e assegurando o dimensionamento estabelecido na SECÇÃO II do presente Capítulo, e no ANEXO II, de acordo com o uso proposto;
  - e) Satisfaça as necessidades de estacionamento privado, de livre acesso e público, nos termos do RJUE e do estabelecido na SECÇÃO III do presente Capítulo e no ANEXO III, de acordo com o uso proposto;
  - f) Preveja áreas destinadas a espaços de equipamentos e de espaços verdes de utilização coletiva, nos termos do RJUE e do estabelecido no CAPÍTULO VI ;
  - g) Seja titulado por licença ou objeto de comunicação prévia, em cumprimento de todas as disposições legais e regulamentares, incluindo o presente regulamento.
2. Nas operações urbanísticas de controlo prévio de construções em prédios que não exijam a criação de novas vias públicas, devem ser sempre asseguradas, em cumprimento do presente regulamento, e no que se refere ao uso previsto para a edificação, as adequadas condições de acessibilidade de veículos e peões, garantindo as condições estabelecidas na SECÇÃO II do presente Capítulo, e no ANEXO II, prevendo-se sempre que possível e justificável a beneficiação do arruamento confinante existente.
3. Em virtude da dimensão e utilização proposta pela operação urbanística, pode o Município determinar a necessidade de realização de infraestruturas ou reforço das existentes que sejam necessárias para assegurar os serviços urbanos às edificações e seus utentes, e à



correta integração urbana, ainda que a operação urbanística não se integre nas referidas no Artigo 11º e no Artigo 12º.

4. Nos casos em que não se verifiquem as condições exigidas, relativas à existência de infraestruturas e serviços urbanos, referidas na alínea d) do n.º 1 do presente artigo, poderão os promotores propor-se à sua execução, nos termos do artigo 25.º do RJUE.
5. Em casos devidamente justificados, podem os serviços municipais aceitar condições diferentes das referidas na alínea d) do n.º 1 do presente artigo, desde que se mostre assegurado o acesso, e sejam suficientes as condições de circulação, existentes ou propostas, para o uso previsto para as edificações, e não se coloque em causa a segurança de pessoas e bens:
  - a) Se localizado em solo rústico para as utilizações admitidas nos termos dos IGT em vigor;
  - b) Se localizado em área urbana consolidada, onde não se mostre adequada a alteração dos perfis existentes.

### **Artigo 27º Integração urbana**

1. As operações urbanísticas devem:
  - a) Respeitar todas as SRUP constantes da legislação em vigor, os IGT e demais disposições legais e regulamentares aplicáveis;
  - b) Valorizar e privilegiar a manutenção, recuperação e reabilitação dos edifícios existentes;
  - c) Assegurar uma correta integração urbana, física e paisagística, bem como a preservação dos principais pontos de vista, em todas as intervenções;
  - d) Estar em harmonia com o tecido urbano envolvente, garantindo a sua coesão, nomeadamente ao nível da rede viária e outras infraestruturas, tipologias e cérceas;
  - e) Tratar de forma cuidada os limites ou espaços intersticiais entre as novas construções e as que lhe são confinantes;
  - f) Preservar os principais elementos e valores patrimoniais, culturais ou naturais, nomeadamente as linhas de água, os leitos de cheia e as estruturas verdes;
  - g) Proporcionar espaços públicos exteriores, destinados à utilização efetiva e amigável da população, nomeadamente a circulação ou lazer, e que garantam ambientes seguros, calmos e saudáveis, assegurando a natural biodiversidade dos locais;



- h) Requalificar os acessos e outros espaços públicos envolventes que assegurem o efetivo funcionamento dos sistemas urbanos de serviço à operação urbanística em causa e seus utilizadores;
  - i) Beneficiar o enquadramento dos valores paisagísticos, dos edifícios e dos espaços classificados;
  - j) Promover soluções ambientalmente sustentáveis no âmbito da utilização racional da energia, das energias renováveis e do ciclo da água;
  - k) Ser projetadas e executadas de forma a garantir o acesso e a utilização de pessoas com mobilidade condicionada, nos termos da legislação aplicável;
  - l) Seguir as técnicas da arte e as melhores técnicas disponíveis (MDT).
2. As operações urbanísticas de loteamento deverão prever:
- a) Percursos cicláveis, exceto quando por razões das condições naturais do terreno ou da topografia proposta para a solução final de projeto a executar, tal não seja possível e seja aceite pelos serviços municipais no âmbito da conferência decisória estabelecida no Artigo 23º;
  - b) Rede de percursos pedonais acessíveis, conforme estipula o Decreto-Lei nº 163/2006, de 8 de agosto, devendo a colocação de mobiliário urbano, sinalização vertical, árvores, caixas de eletricidade e de telecomunicações, bocas de incêndio, postes de iluminação pública e demais elementos que venham a ser colocados no passeios públicos com carácter de permanência, garantir que em todo o percurso acessível, é assegurada uma largura livre não inferior a 2,00 metros.
3. Para a instalação de unidades de atividades económicas, industriais ou comerciais, deve ser assegurada uma forte componente paisagística para integração das edificações e sua compatibilização com usos na área envolvente, e prever a plantação de cortinas arbóreas de dimensão adequada quando confinantes com áreas habitacionais ou de lazer.
4. O município pode ainda exigir que os projetos incorporem medidas de salvaguarda e integração urbanística ou paisagística, devidamente especificadas, destinadas a garantir:
- a) A segurança de pessoas e bens, quer na área da operação urbanística, quer nas áreas da sua envolvente exterior;
  - b) A integração visual e paisagística, nomeadamente através do condicionamento dos tipos de materiais e da gama de cores a utilizar nas componentes que interfiram com o seu aspeto exterior e da imposição de criação de cortinas arbóreas e arbustivas dentro do perímetro das parcelas que lhes sejam adstritas;



- c) O controlo dos efluentes e de quaisquer outros efeitos nocivos nas condições ambientais;
- d) A realização de obras de reforço de infraestruturas por forma a que a operação urbanística seja servida pelas infraestruturas necessárias à sua dimensão e utilização, ainda que a operação urbanística não se integre nas definidas no Artigo 11º e no Artigo 12º;
- e) A não perturbação ou agravamento das condições de tráfego e a segurança da circulação nas vias públicas de acesso;
- f) A limitação ou compensação de impactos sobre as infraestruturas, no meio urbano ou na paisagem.

#### **Artigo 28º Condições estéticas de integração das edificações**

1. Os edifícios a construir devem procurar soluções de harmonização entre fachadas destes e os existentes, contíguos ou não.
2. Os materiais e as cores a aplicar nas fachadas e coberturas das edificações devem ser escolhidos de modo a proporcionar a sua adequada integração no local, do ponto de vista estético.
3. Os edifícios devem apresentar, para a sua envolvente física, designadamente fachadas, empenas e coberturas, condições que valorizem a imagem urbana.
4. As empenas que não sejam colmatáveis, mesmo que temporariamente, por encosto de outras construções, devem ter tratamento adequado, com evidentes preocupações estéticas, assegurando as condições técnicas de conforto térmico.

#### **Artigo 29º Mobilidade pedonal**

1. As operações urbanísticas devem assegurar, e não podem por em causa, a mobilidade pedonal, nos termos na SECÇÃO II do presente Capítulo, e no ANEXO II, assegurando percursos pedonais contínuos, em perímetro urbano, de dimensão mínima de 1,50 metros de largura.
2. Em núcleo histórico e área urbana consolidada podem ser aceites soluções diversas do estabelecido no número anterior, desde que devidamente justificadas e seja assegurada mobilidade pedonal em condições de segurança.



### **Artigo 30º Edificações existentes**

Para efeitos de fixação dos critérios para o reconhecimento de que as edificações construídas se conformam com as regras em vigor à data da sua construção, assim como do licenciamento ou da comunicação prévia de obras de reconstrução ou de alteração das edificações, ainda que em procedimento simplificado, ou para efeitos de aplicação do regime da garantia das edificações existentes, são definidos no ANEXO VI os meios e a valoração da prova, sem prejuízo de outras geralmente admitidas pela Lei.

### **Artigo 31º Condicionamentos arqueológicos, patrimoniais e ambientais**

1. Nas zonas em que seja previsível a identificação de vestígios arqueológicos, qualquer que seja a sua classificação nos termos da Lei ou regulamento, quaisquer mobilizações de terras devem de ser objeto de trabalhos arqueológicos, realizados por arqueólogo credenciado, trabalhos cuja natureza e extensão devem ser ajustadas ao tipo de vestígios reconhecidos e ao impacto previsto pelas construções, nos termos da lei do património.
2. Se durante a realização de trabalhos de preparação ou de execução de qualquer tipo de obra forem identificados achados ou vestígios de natureza arqueológica, devem aqueles ser prontamente interrompidos, dando-se de imediato conhecimento do facto à Câmara Municipal de Sintra e ao organismo da Administração Central que tutela o Património Arqueológico, de modo a que sejam desencadeados os procedimentos de salvaguarda previstos no regime legal específico.

### **Artigo 32º Compatibilidade de uso e de atividades**

1. As utilizações de atividades a instalar não podem:
  - a) Contribuir para a descaracterização ambiental e para a desqualificação da paisagem, urbana ou rural, envolvente;
  - b) Prejudicar a salvaguarda e valorização do património classificado ou de reconhecido valor cultural, arquitetónico, arqueológico, paisagístico ou ambiental;
  - c) Perturbar as condições de trânsito e de estacionamento ou provocar movimentos de cargas e descargas que ponham em causa as condições de utilização da via pública e de segurança rodoviária;
  - d) Originar a produção de fumos, cheiros, poeiras, resíduos e ruído que afetem as condições de salubridade existentes ou dificultem a sua melhoria;



- e) Acarretar riscos de incêndio ou de explosão, sem que sejam previstos os meios de proteção e segurança nos termos da legislação em vigor, ou que estes não possam ser assegurados;
- f) Em edifícios ou respetivas frações autónomas destinadas a comércio e serviços de restauração e bebidas, a autorização de utilização está condicionada à existência ou à possibilidade de criação dos necessários sistemas de evacuação de fumos a que se referem os artigos 108º a 114º do Capítulo VI do RGEU;
- g) A instalação dos sistemas de evacuação de fumos referidos na alínea anterior, sem prejuízo do disposto no RGEU, deve ser preferencialmente colocada em sistema e condutas internas e nunca em fachada visível da via pública, sem que sem adotadas soluções de integração ocultação e dissimulação dos equipamentos.

## **SECÇÃO II. Condições de circulação e acessibilidade**

### **Artigo 33º Disposições gerais**

Nas operações urbanísticas deve ser assegurada a circulação, pedonal e automóvel, em condições de segurança para pessoas e bens, garantindo o dimensionamento mínimo estabelecido no ANEXO II.

### **Artigo 34º Estudos de tráfego**

1. Ficam sujeitas à realização e apresentação de estudo de tráfego as operações urbanísticas que preencham um dos seguintes critérios, nos termos do ANEXO III ao presente Regulamento:
  - a) Sejam destinadas a habitação coletiva com mais de 100 lugares de estacionamento;
  - b) Sejam destinadas a comércio, serviços e indústria, com mais de 50 lugares de estacionamento;
  - c) Revistam a modalidade de empreendimentos turísticos com mais de 50 unidades de alojamento.
2. Estão ainda sujeitas a estudo de tráfego as operações urbanísticas que prevejam escolas de condução, agências e filiais de aluguer de veículos, postos de abastecimento de combustíveis, equipamentos de saúde, creches, jardins de infância e equipamentos escolares de 1º, 2º e 3º ciclo ou de ensino superior.



3. Os estudos de tráfego podem determinar necessidades de estacionamento superiores às definidos no ANEXO III, ou de dimensão do sistema viário diverso do estabelecido no ANEXO II.

### **SECÇÃO III. Dotação de Estacionamento**

#### **Artigo 35º Âmbito de aplicação**

1. Nas operações urbanísticas e nas operações de loteamento, ou de impacte semelhante ou relevante, nos termos do RJUE e do Artigo 11º e no Artigo 12º do presente Regulamento, devem garantir uma dotação de estacionamento que satisfaça as necessidades dos seus utilizadores, em função da dimensão e do uso previsto para as edificações, cumprindo os parâmetros constantes do ANEXO III ao presente Regulamento, sem prejuízo do disposto em IGT, e ainda as disposições constantes dos artigos seguintes.
2. As necessidades dos utilizadores repartem-se em estacionamento privado e estacionamento público ou de livre acesso, nos termos dos artigos seguintes.

#### **Artigo 36º Estacionamento privado**

1. Considera-se estacionamento privado, para efeitos de aplicação do presente regulamento, aquele que, independentemente de integração em unidade sujeita ao regime de propriedade horizontal, não se encontra disponível à utilização de pessoa diferente dos proprietários de qualquer unidade integrada na operação urbanística em causa.
2. As construções a edificar, reconstruir, alterar ou ampliar, devem ser dotadas de estacionamento privado, dimensionado para cada um dos usos previstos, cumprindo os parâmetros constantes do ANEXO III ao presente Regulamento, sem prejuízo do disposto em IGT.
3. As dotações de estacionamento privado devem ser satisfeitas no interior da parcela objeto de operação urbanística e dos lotes resultantes de operações de loteamento.
4. Nos casos de utilização das edificações por atividades destinadas à generalidade dos cidadãos, nomeadamente comércio, serviços ou equipamento, o estacionamento a prever, ainda que privado deve assegurar um livre acesso dos utentes de tais edificações, sem qualquer restrição, nomeadamente vedações ou mecanismos de controlo.



### **Artigo 37º Estacionamento de livre acesso**

1. Considera-se estacionamento de uso e acesso livre, para efeitos de aplicação do presente regulamento, aquele que constitui parte comum ou se integra em domínio público, e se encontra disponível à utilização de pessoa diferente de qualquer um dos proprietários das unidades integrada na operação urbanística em causa.
2. Considera-se estacionamento de livre acesso aquele que, ainda que localizado no interior do lote ou parcela não se encontra condicionado no seu acesso e serve todo e qualquer utilizador da edificação em causa.
3. A satisfação do estacionamento de livre acesso pode ser satisfeita em propriedade privada, na parcela objeto de operação urbanística correspondente, desde que assegure o livre acesso, sem qualquer restrição, nomeadamente vedações ou mecanismos de controlo.
4. Para além da dotação constante do artigo anterior, deverá ser prevista uma dotação de estacionamento de livre acesso, destinada à utilização pública, cumprindo os parâmetros constantes do do ANEXO III ao presente Regulamento, sem prejuízo do disposto em IGT.

### **Artigo 38º Estacionamento público**

1. Considera-se estacionamento público, para efeitos de aplicação do presente regulamento, aquele que é constituído ou se integra em área do domínio público municipal, e se encontra disponível à utilização de qualquer pessoa, não podendo ser estabelecidas quaisquer restrições de uso pelo titular da operação urbanística, sem prejuízo de possibilidade de concessão pelo Município nos termos estabelecidos pela Lei.
2. O estacionamento em espaço público ou em espaço a integrar no domínio público é sempre de uso público, não restrito, ainda que possa ser concessionado pelo Município, podendo ser utilizado por qualquer pessoa, ainda que não utilizadora das edificações objeto da operação urbanística.
3. Os parâmetros estabelecidos no ANEXO III ao presente Regulamento são satisfeitas sempre em parcela ou lote particular, ou a ceder ao domínio municipal, não podendo ser consideradas áreas envolventes para satisfação dos parâmetros impostos à operação urbanística.

### **Artigo 39º Titularidade das áreas destinadas a estacionamento**

Os parqueamentos criados para satisfação das necessidades estabelecidas na presente Secção, e do ANEXO III, devem cumprir as seguintes condições quanto à titularidade do espaço onde se devam situar:



- a) O estacionamento privado não pode constituir fração autónoma, nem ser individualizado das frações que pretende servir;
- b) O estacionamento de livre acesso, quando não localizado em área de domínio municipal, deve constituir parte comum, não podendo ser integrado em nenhuma das frações;
- c) O estacionamento público é situado obrigatoriamente em espaço do domínio municipal.

### **Artigo 40º Forma de cálculo da dotação**

1. Os parâmetros de dimensionamento da dotação de estacionamento é a que consta do ANEXO III ao presente Regulamento.
2. A dotação de estacionamento, é calculada segundo um dos seguintes critérios:
  - a) A área de nova construção (Ac), a erigir ou legalizar;
  - b) A área de construção (Ac) em ampliação das edificações existentes, apenas na parte a que respeita a essa ampliação;
  - c) Alteração de utilização, considerando a dotação necessária ao novo uso.
  - d) Novas operações de loteamento, ou de impacto semelhante ou relevante nos termos do Artigo 11º e do Artigo 12º;
  - e) Alteração de operações de loteamento, ou de impacto semelhante ou relevante nos termos do Artigo 11º e do Artigo 12º, quando preveja a ampliação da edificabilidade neles prevista, e apenas na parte que respeita a essa ampliação;
  - f) Alteração de operações de loteamento, ou de impacto semelhante ou relevante nos termos do Artigo 11º e do Artigo 12º, quando preveja a alteração de utilização das edificações neles prevista, considerando o novo uso;
3. Para efeitos do presente artigo, as edificações existentes e não tituladas, a legalizar, são consideradas como nova construção.
4. Em ampliação de edificações legalmente existentes com manutenção de uso, a dotação de estacionamento deve ser calculada sobre a área a ampliar, por aplicação dos parâmetros estabelecidos no ANEXO III ao presente Regulamento.
5. Em operações urbanísticas de alteração de utilização, sem obras de edificação, adaptação ou ampliação, ou alteração de quaisquer parâmetros urbanismos, em especial da área de construção, a dotação de estacionamento é aplicada ao novo uso, devendo a final satisfazer na totalidade a dotação que é exigida para o novo uso, concorrendo para a satisfação dos parâmetros o estacionamento já existente e o novo estacionamento a prever.

6. Os parâmetros estabelecidos no ANEXO III constituem valores mínimos a aplicar, podendo resultar de estudo de tráfego, a apresentar nos termos do Artigo 34º, parâmetros superiores.

### **Artigo 41º Estudos de tráfego**

1. Devem ser realizados e apresentados estudos de tráfegos que verifiquem e comprovem os impactos das operações urbanísticas nas infraestruturas e sistemas existentes.
2. Deve ser apresentado estudo de tráfego em operações urbanísticas que reúnam uma das seguintes condições:
  - a) Em especial no que se refere a unidades de habitação:
    - i) Unidades que prevejam mais de 15 fogos; ou
    - ii) Unidades que prevejam uma área de construção (Ac) superior a 2.000 m<sup>2</sup>;
  - b) Em especial no que se refere a unidades comerciais:
    - i) Para as áreas destinadas a comércio quando correspondam a uma área de construção (Ac) superior a 1.000 m<sup>2</sup>; e
    - ii) Para qualquer unidade de comércio grossista, hipermercado ou conjunto comercial nos termos da lei;
  - c) Em especial no que se refere a unidades de serviços:
    - i) Para as áreas destinadas a serviços, indústria ou armazenagem quando correspondam a uma área de construção (Ac) superior a 2.000 m<sup>2</sup>; e
    - ii) Para a instalação de escolas de condução, considerando sempre as viaturas que pretendem operar;
  - d) Em especial no que se refere a equipamentos de natureza pública:
    - i) Para equipamentos de educação, em qualquer ciclo de ensino, que prevejam mais de 40 alunos;
    - ii) Para equipamentos de natureza social, nomeadamente lares de 3ª idade, que prevejam mais de 40 internamentos, ou utilizadores, se a unidades não prever internamento;
    - iii) Para equipamentos de natureza culturais, nomeadamente salas de espetáculos ou conferências, bibliotecas, museus ou similares, desde que prevejam uma AC superior a 2.000 m<sup>2</sup>.
    - iv) Deve ser sempre prevista área para tomada e largada de passageiros de livre acesso ou pública;



- e) Em especial no que se refere a unidades turísticas, nos termos do Regime de Instalação, Funcionamento e Exploração de Empreendimentos Turísticos, estabelecido pelo Decreto-lei n.º 39/2008 de 7 de março na sua redação vigente:
- i) Para a instalação de empreendimentos turísticos, podem as dotações estabelecidas no presente artigo ser satisfeitas num raio de 500 metros, se comprovadamente não for possível satisfazê-la na parcela objeto da operação urbanística em causa.
  - ii) Todas as unidades turísticas com mais de 20 unidades de alojamento, ainda que de alojamento local, devem prever espaço para a tomada e largada de passageiros.
1. A previsão de lugares destinados a veículos pesados, de passageiros ou de mercadorias, deve sempre ser dimensionada no âmbito de estudos de tráfego, em função da atividade efetivamente praticada, devendo pelo menos assegurar a dotação prevista no ANEXO III ao presente Regulamento.
  2. Os estudos de tráfego elaborados e apresentados no âmbito da operação urbanística a executar, podem determinar dotação superior à dotação prevista no ANEXO III, ou justificar a sua redução, sem prejuízo do pagamento das taxas previstas no CAPÍTULO VII .

#### **Artigo 42º Condições gerais de estacionamento**

1. Os lugares de estacionamento exigidos no presente regulamento, nos termos do ANEXO III, devem agrupar-se em áreas específicas, com dimensão e localização que não prejudiquem a definição e a continuidade dos espaços de utilização pública e dos canais de circulação de pessoas ou a qualidade dos espaços ajardinados e arborizados, garantindo uma correta integração urbanística.
2. Nos estacionamentos ao ar livre são desejáveis soluções que não impliquem a impermeabilização do solo, devendo ser garantida uma boa drenagem das águas pluviais.
3. As áreas de estacionamento ao ar livre devem ser arborizadas, por forma a prover sombreamento e captação de carbono em meio urbano, e reduzir o impacto que a função de estacionamento produz na paisagem, ainda que em meio urbano, incluindo o tratamento paisagístico das áreas envolventes de proteção e enquadramento.
4. A arborização a que se refere o número anterior deve ser constituída por alinhamentos de árvores, preferencialmente caducifólias, de médio e grande porte.
5. Nas áreas de estacionamento devem ser previstos percursos pedonais, que assegurem a circulação de pessoas em condições de segurança, para além das áreas necessárias ao efetivo estacionamento de viaturas e a circulação automóvel.



6. Todos os espaços de estacionamento devem possuir um pavimento adequado à situação, em especial a inclinação das vias de acesso e circulação, e ao tipo de uso previsto.
7. Os lugares de estacionamento devem ser delimitados através de pintura no pavimento, com tinta apropriada, ou de outra forma mais adequada às características urbanísticas do local.
8. Os portões de acesso a garagens não podem abrir com projeção para o espaço público.
9. Todas as unidades destinadas a atividades económicas devem prever uma área de cargas e descargas, seja destinada a passageiros ou mercadorias, nos termos das normas legais e regulamentares, e das MTD.
10. Nas áreas de estacionamento localizadas nas vias e espaços públicos, não são permitidas quaisquer atividades, sem a competente licença municipal nos termos do Regulamento de Publicidade, Outras Utilizações do Espaço Público e Mobiliário Urbano do Município de Sintra ou do regime legal de utilização do domínio público municipal.

#### **Artigo 43º Dimensionamento de estacionamento automóvel**

1. A dimensão mínima de cada lugar de estacionamento de veículo ligeiro corresponde a 2,5 metros por 5,00 metros, independentemente da forma de organização do conjunto de lugares, seja longitudinal, oblíquo ou perpendicular às vias de acesso.
2. A dimensão mínima de cada lugar de estacionamento de veículo pesado corresponde a 4,00 metros por 18,00 metros, independentemente da forma de organização do conjunto de lugares, seja longitudinal, oblíquo ou perpendicular às vias de acesso.
3. A dimensão mínima das vias de serviços aos lugares de estacionamento para veículos ligeiros é de 5,00 metros, admitindo-se a largura mínima de 3,00 metros quando em via de sentido único e estacionamento exclusivamente longitudinal.
4. Em estacionamentos privados, ou de livre acesso, em estrutura edificada e com mais de 50 lugares, deve ser previsto pelo menos um acesso para peões desde o exterior, separado do acesso de veículos ou adequadamente protegido, com a largura mínima de 1,5 metros.

#### **Artigo 44º Rampas de acesso a áreas de estacionamento**

1. As rampas de acesso a estacionamentos no interior das construções não podem, em caso algum, ter qualquer desenvolvimento nas vias, passeios e nos espaços públicos, sendo que entre o início da rampa e o espaço do domínio público deve existir um troço horizontal, localizado já no interior da construção ou parcela, com uma extensão não inferior a 3,50 metros.



2. As rampas referidas no número anterior devem ter uma inclinação máxima de 10%, podendo atingir, excecionalmente, face à exiguidade do espaço disponível ou à configuração da construção, a inclinação de 15%, caso em que são revestidas com pavimento antiderrapante, não podendo servir de acesso pedonal, sempre utilizando as MTD.
3. A largura mínima das rampas de acesso a estacionamento é de 4,00 metros se de sentido único, ou com circulação alternada, e de 7,00 metros se duplo sentido.

#### **Artigo 45º Condições especiais**

1. Admite-se, na impossibilidade do cumprimento das dotações de estacionamento estabelecidas na presente Secção e do ANEXO III, condicionar o licenciamento ou a comunicação prévia das operações urbanísticas à materialização do estacionamento em falta através do recurso a outros locais, assegurado pelos titulares, designadamente em soluções que se destinem à satisfação de necessidades de estacionamento que se localizem num raio de 500 metros da operação urbanística em causa, e desde que seja assegurado o acesso a tais áreas pelos utilizadores das construções objeto da operação urbanística e não seja posto em causa o eficaz funcionamento dos sistemas de circulação públicos.
2. As condições estabelecidas no número anterior devem ser asseguradas sem prazo e sob contrato irrevogável.
3. Em núcleo histórico ou área urbana consolidada, pode ser dispensada, total ou parcialmente, a satisfação da dotação de estacionamento estabelecida na presente Secção, sendo esta dispensa sujeita ao pagamento de taxa pela carência de estacionamento estabelecida no CAPÍTULO VII .

### **SECÇÃO IV. Eficiência energética e integração de energias renováveis**

#### **Artigo 46º Energias renováveis**

1. Nas novas edificações, deve ser prevista a utilização de sistemas de aproveitamento de energias renováveis, salvo em situações devidamente justificadas.
2. Nas situações abrangidas pelo número anterior, é preferencial a utilização de sistemas centralizados de aproveitamento de energias renováveis para produção de AQS, com coletores solares térmicos ou tecnologia equivalente, sempre que essa possibilidade se revele adequada, nos termos do estabelecido do SCE.

3. Na instalação de coletores solares térmicos, deve garantir-se sempre que possível:
  - a) A melhor orientação solar possível, preferencialmente no azimute Sul;
  - b) Em coberturas horizontais minimizar a inclinação dos coletores em função da eficiência do sistema, garantindo a sua integração do ponto de vista arquitetónico;
  - c) Em coberturas inclinadas os coletores devem ser integrados na cobertura, respeitando a inclinação da mesma e igualmente a integração arquitetónica;
  - d) O depósito de armazenamento de água quente deve ser preferencialmente ocultado.
4. Admite-se a não utilização de coletores solares térmicos, desde que devidamente justificada por razões de:
  - a) Exposição solar insuficiente e quando se tornar evidente que a alteração desta situação é tecnicamente impossível;
  - b) Existência de obstáculos que justifiquem desvios ao estabelecido nas alíneas b) e c) do n.º 3 ou quando esses desvios sejam justificáveis por uma correta integração urbana e paisagística da edificação;
  - c) Inserção do edifício em zonas de classificação patrimonial;
  - d) Existência, ou previsão, de outros sistemas de aproveitamento de energias renováveis.
5. Em novas piscinas com capacidade superior a 200 m<sup>3</sup> e necessidade de aquecimento de águas, deve ser prevista a instalação de sistemas de coletores solares, ou tecnologia equivalente.
6. A utilização de fontes de energia renováveis na geração de energia elétrica, para consumo das próprias edificações ou venda à rede nacional, nomeadamente através de painéis fotovoltaicos ou sistemas de captação de energia eólica, deve ser integrada na elaboração dos projetos, sempre que for tecnicamente viável e esteticamente adequada.

#### **Artigo 47º Desempenho energético dos edifícios e energias renováveis**

Na elaboração de projetos de arquitetura de edifícios deve ser salvaguardada a racionalização da utilização de recursos de qualquer natureza, designadamente água, energia e materiais.

#### **Artigo 48º Eficiência energética**

1. Na elaboração de projetos deve potenciar-se a localização e a orientação do edifício de forma a promoverem o conforto térmico, através de soluções passivas que permitam o



aquecimento e o arrefecimento, maximizando os ganhos e controlo solares, nomeadamente através da adoção dos critérios estabelecidos no artigo seguinte.

2. Os objetivos subjacentes ao número anterior devem ser aplicados à promoção da iluminação e da ventilação naturais, permitindo assim a minimização dos consumos energéticos e redução das emissões de gases com efeito de estufa.
3. As operações urbanísticas devem promover o aproveitamento de energias renováveis, designadamente do sol e vento.
4. Nas novas edificações quando prevista a instalação de equipamentos de produção de energia elétrica, calor e frio, e das respetivas infraestruturas, deverá preferencialmente recorrer-se a equipamentos comuns a todo o edifício em detrimento de equipamentos individuais, por fração, por forma a maximizar a sua eficiência energética e reduzir o impacto visual.
5. O projeto de novos edifícios ou de grande intervenção em edifícios existentes deve promover o bom desempenho energético, através, designadamente, da instalação de um sistema central de climatização, da utilização de sistemas ou técnicas construtivas de climatização passiva, do isolamento da cobertura e das fachadas, da estanquidade e corte térmico dos vãos e da instalação de coberturas verdes.

#### **Artigo 49º Ganhos solares**

1. As intervenções nas preexistências, designadamente as obras de ampliação, não devem comprometer, nem agravar as condições de insolação e ventilação naturais do próprio edifício e dos edifícios confinantes e envolventes.
2. Devem ser favorecidas as orientações que otimizem a captação de luz solar e a redução dos consumos energéticos e das emissões de gases com efeito de estufa, segundo os seguintes critérios:
  - a) Otimizar a forma do edifício e dos obstáculos à incidência de radiação;
  - b) Maximizar os ganhos solares no azimute Sul na estação de inverno;
  - c) Garantir o sombreamento na estação de verão, principalmente no azimute Sul através da utilização de palas ou dispositivos de sombreamento exteriores eficazes, ou recorrendo à utilização de arborização na proteção solar, em especial de espécies autóctones e de folha caduca.



### **Artigo 50º Ventilação natural**

1. Na conceção de edifícios devem ser previstos sistemas de ventilação natural que utilizem apenas o vento ou a variação de temperatura, como forma de prevenir o sobreaquecimento e sobrearrefecimento do interior das edificações e de assegurar uma boa qualidade do ar interior.
2. Para efeitos do número anterior, as soluções construtivas adotadas nos novos edifícios devem permitir renovações de ar por hora, de acordo com o estabelecido no SCE.

## **SECÇÃO V. Disposições especiais**

### **Artigo 51º Profundidade das construções**

1. Nos casos em que os novos edifícios confinem com construções preexistentes a manter, verificando-se o desfasamento das fachadas, a transição far-se-á pela criação de volumes que permitam uma ligação harmoniosa com as fachadas existentes contíguas, evitando-se, na medida do possível, a manutenção ou criação de empenas cegas aparentes.
2. Excetuam-se do número anterior, os casos especiais devidamente justificados pela geometria do cadastro e dimensão da parcela, quando for devidamente fundamentada em termos de desenho, a conveniência da sua proposta e seja assegurada uma correta integração arquitetónica e urbanística, aceite pelos serviços municipais.

### **Artigo 52º Logradouros**

1. O logradouro dos edifícios deve conter uma área permeável preferencialmente ocupada com coberto vegetal, devendo as áreas impermeáveis ser na exata medida das necessidades da utilização do edifício.
2. O Município pode, oficiosamente ou a requerimento de qualquer interessado, determinar a limpeza dos logradouros e espaços verdes privados para assegurar a sua correta integração urbana e paisagística, em condições de salubridade e de segurança de pessoas.
3. A utilização do logradouro, para exposição de produtos ou como complemento de atividade económica exercida no edifício, não pode:
  - a) Provocar obstrução de perspetivas panorâmicas;
  - b) Produzir um impacto negativo no meio urbano ou na paisagem;



- c) Produzir impacto ambiental ou danos ambientais;
  - d) Interferir no equilíbrio arquitetónico dos edifícios e espaços públicos envolventes;
  - e) Prejudicar condições de salubridade e a segurança de pessoas e bens.
4. O disposto nos números anteriores aplica-se igualmente para as situações de exposição de produtos em parcelas que não constituam logradouros de edifícios e para a ocupação de parcelas com elementos que se incorporem no solo com carácter provisório.
  5. Cessada que seja a utilização de logradouro para a exposição de produtos, ou como complemento da atividade económica exercida na parcela, deverá ser assegurada a remoção dos materiais expostos, e a reposição das condições iniciais, anteriores à atividade desenvolvida.

#### **Artigo 53º Delimitação dos lotes**

1. A identificação e a demarcação de lotes resultantes de uma operação de loteamento serão feitas através da colocação de marcos de características perenes que garantam não ser possível a sua remoção manualmente.
2. Em loteamentos não sujeitas a obras de urbanização, os marcos devem ser colocados em momento anterior ao do levantamento do alvará de loteamento, devendo ser apresentada, com o pedido de emissão do alvará declaração subscrita pelo titular do alvará, onde ateste ter procedido à colocação dos marcos, nas condições referidas no número anterior, e confirmada da sua implantação em conformidade com a operação de loteamento licenciada, por meio de levantamento topográfico certificado.
3. Em loteamentos em que há lugar à execução de obras de urbanização os marcos devem ser colocados em momento anterior à vistoria para receção provisória das obras de urbanização, devendo ser apresentada, com o pedido de vistoria, declaração subscrita pelo titular do alvará, onde ateste ter procedido à colocação dos marcos, nas condições referidas no número anterior, e confirmada da sua implantação em conformidade com a operação de loteamento licenciada, por meio de levantamento topográfico certificado.

#### **Artigo 54º Cota de soleira ou de pavimento**

1. A definição da cota de soleira ou dos diferentes pavimentos deve seguir a topografia natural do terreno na sua situação original, antes da operação urbanística, assegurando a efetiva integração das edificações na paisagem e no meio urbano.
2. Não são admitidas cotas de soleira ou de pavimentos que se situem 0,50 metros acima do terreno natural.

3. Podem os serviços municipais admitir ou impor soluções diversas das referidas no presente artigo, fundamentadas nas circunstâncias concretas da parcela em causa ou do impacto que possa causar na paisagem ou na envolvente construída.

### **Artigo 55º Muros de vedação**

1. Os muros de vedação devem ser implantados de forma a assegurar a sua correta integração paisagística, não podendo constituir elementos que agravem as condições de circulação, pedonal ou automóvel, e as suas condições de visibilidade, nem constituem elementos sombreadores de edificações existentes.
2. A construção de muros deve assegurar a dimensão mínima das vias, nos termos definidos no ANEXO II.
3. Os muros tradicionais existentes em pedra seca, sobreposta ou emparelhada devem ser preservados, reabilitados e mantidos, assegurando-se a sua integração nas operações urbanísticas.
4. Sempre que se verifique a existência de muros tradicionais em pedra seca, sobreposta ou emparelhada, deve ser apresentado o respetivo levantamento, devidamente documentado, de forma a aferir a viabilidade de recuperação ou reconstrução.
5. Nos casos de muros tradicionais em pedra seca, sobreposta ou emparelhada, apenas é admitida a colocação, para além da sua altura a plantação de uma sebe viva contígua ao referido muro.
6. A construção de muros de vedação deve garantir o afastamento a edificações com compartimentos de habitação de pelo menos 2 vezes a sua altura total.
7. Os muros de vedação não confinantes com a via ou espaço público, não podem exceder 1,50 metros de altura, a contar da cota natural do terreno, admitindo-se vedações até 2,50 metros, em sebe viva, ou material não totalmente opaco.
8. Os muros que confinem com a via pública não podem ter altura superior a 1,50 metros, que será extensiva aos muros laterais, na parte correspondente ao recuo da construção, quando este existir, sendo permitidas vedações em sebe viva, rede de arame ou de outro material, não opaco, que se considere adequado.
9. Considera-se que o muro confina com via ou espaço público quando segue a extrema confinante com caminho, via ou espaço público, e dele dista a dimensão mínima exigida no ANEXO II.
10. Nos casos em que o muro de vedação separe terrenos com cotas diferentes, na sua situação à data da operação urbanística, incluindo aqueles situados em domínio público ou



privado do município, admite-se uma altura máxima de 1,80 metros medida na cota mais elevada.

11. As alturas máximas fixadas nos números anteriores devem ser observadas em toda a extensão dos muros de vedação, nos termos aí definidos.
12. Podem ser admitidas soluções diversas das dispostas nos números anteriores, devidamente justificadas por razões de suporte de terras, no seu perfil natural, ou de proteção de pessoas e bens, e aceites pelos serviços municipais
13. Em áreas de reconhecido interesse paisagístico ou em que existam construções de reconhecido interesse histórico ou arquitetónico, em especial no Centro Histórico de Sintra, na Paisagem Cultural de Sintra – Património Mundial - e no Parque Natural Sintra-Cascais, podem vir a ser aprovados ou impostos outros tipos de vedações diferentes das previstas no presente artigo, sem prejuízo do disposto nos IGT.
14. Na área do PNSC:
  - a) Os muros de vedação não podem exceder a altura de 1,00 metro, com exceção dos casos em que o cumprimento desta imposição colida com a altura modal presente na área;
  - b) Poderá ser colocada vedação metálica, visualmente permeável, até à altura global de 1,70 metro, exceto quando se trate de muros em pedra seca, em que apenas será permitida a plantação de sebe viva contigua ao referido muro.

#### **Artigo 56º Piso recuado**

1. Nos casos em que os novos edifícios confinem com construções preexistentes a manter, a criação de pisos recuados só é admitida quando nestas construções já existam pisos recuados e se considere conveniente a adoção da mesma tipologia.
2. Na situação referida no número anterior, o recuo deverá alinhar pelo existente, exceto em casos devidamente justificados e aceites pelos serviços municipais.

#### **Artigo 57º Corpos salientes**

1. Não são admitidos corpos salientes, abertos ou fechados, que ocupem espaço, público ou privado, do Município, nomeadamente em fachadas dos edifícios contíguos a espaço público, por corpos balançados utilizáveis, compartimentos ou partes de compartimentos, saliências e varandas.



2. A volumetria do imóvel proposto deve compatibilizar-se com a preservação das árvores existentes, e não prejudicar os alinhamentos e árvores que devam, ou possam vir a ser colocadas.
3. Os corpos salientes fechados só são admitidos em arruamentos de largura igual ou superior a 9 metros, garantindo sempre que a distância mínima entre fachas de edificações nas quais existam vãos de compartimentos de habitação não é inferior a 10 metros.
4. Os corpos salientes devem ser afastados das linhas divisórias das construções contíguas, numa distância igual ou superior ao dobro do balanço respetivo, criando-se, deste modo, entre esses corpos e as referidas linhas divisórias, espaços livres de qualquer saliência.
5. Excetuam-se dos números anteriores as novas construções em espaço de colmatação e as intervenções em prédios localizados em frente urbana consolidada, nos quais não são admitidos corpos salientes que ultrapassem os alinhamentos dos existentes nas construções contíguas, exceto se estas adotarem soluções com a mesma dimensão.
6. Se a concordância entre duas fachadas se fizer por gaveto, só podem ser adotadas saliências que não ultrapassem os planos definidos pelos balanços permitidos nas fachadas confinantes da mesma frente de rua.

### **Artigo 58º Marquises**

1. É permitido o encerramento envidraçado de varandas, terraços ou pátios em qualquer fachada de um edifício, mediante operação urbanística adequada.
2. O encerramento envidraçado deve respeitar a linha estética do respetivo edifício e enquadrar-se nas características deste e da sua envolvente, devendo ser feito uso preferencial dos materiais utilizados no edifício, ou de efeito equivalente.
3. O encerramento envidraçado de varandas, deve garantir:
  - a) A sua integração urbana e arquitetónica, não afetando a linha arquitetónica do prédio e o arranjo estético do mesmo;
  - b) Um bom desempenho térmico do edifício e a boa ventilação dos compartimentos;
  - c) A adoção de uma solução global para a fachada onde se pretende realizar a instalação, tanto em termos de desenho arquitetónico, como dos materiais aplicados, ou a aplicar, que devem ser de características gerais idênticas.
  - d) Cumprimento das normas previstas no Código Civil relativas ao regime de propriedade horizontal, nomeadamente assegurar a deliberação da assembleia-geral de condóminos relativa à aceitação das obras a realizar e da solução a adotar.



4. Quando num edifício se adote uma determinada solução para o encerramento envidraçado de varandas, solução equivalente deve ser adotada para a mesma fachada, no que se refere a materiais, cor e estereotomia.

#### **Artigo 59º Estendais**

1. Os espaços destinados a habitação devem prever um espaço de estendal por unidade habitacional.
2. Não é permitida a colocação de estendais no exterior dos edifícios de habitação coletiva, qualquer que seja a sua fachada, admitindo-se, contudo, que se instalem no interior das varandas e nos terraços, desde que sejam adotados sistemas de ocultação.
3. Não são admitidas alterações de fachada que ponham em causa, estética e funcionalmente, os estendais existentes.

#### **Artigo 60º Salas de condomínio**

1. Todas as construções com possibilidade de virem a constituir-se em regime de propriedade horizontal devem possuir espaços funcionalmente dotados de condições que possibilitem a realização das respetivas assembleias de condóminos, bem como espaço de apoio à manutenção e gestão corrente das partes comuns, excecionando-se as construções existentes, quando tal não seja fundamentadamente possível.
2. Os espaços para a realização de reuniões de assembleias de condóminos, referidos no número anterior, devem possuir pé direito regulamentar, ventilação e iluminação adequadas e serem dotadas de abastecimento de água e escoamento de águas residuais domésticas necessárias à limpeza e manutenção das áreas comuns.
3. O dimensionamento dos espaços devem ser na razão de 1,00 m<sup>2</sup> por fração, com uma área mínima de 10 m<sup>2</sup>, sem prejuízo do disposto no número seguinte.
4. Os edifícios com possibilidade de virem a constituir-se em propriedade horizontal e que disponham de um número de frações superior a quinze, a sala de condomínio deverá ter uma área mínima de 1,00 m<sup>2</sup> por fração autónoma até ao máximo de quarenta frações, aumentando 0,50 m<sup>2</sup> por fração acima deste número.

#### **Artigo 61º Abrigos para animais**

A construção de abrigos para animais em logradouro das edificações, sem prejuízo das disposições legais e regulamentares especialmente aplicáveis, deve assegurar condições de



salubridade e saúde pública, e garantir o direito ao descanso e qualidade do ar, incluindo odores, na sua envolvente, e cumprimento das normas em matéria de ambiente.

### **Artigo 62º Grelhadores**

A instalação ou construção de grelhadores no logradouro, terraços ou varandas das edificações, sem prejuízo das disposições legais e regulamentares especialmente aplicáveis, deve assegurar condições de salubridade e saúde pública, e garantir a qualidade do ar, incluindo odores, e as condições de segurança na proteção contra incêndios.

### **Artigo 63º Tendas**

1. A instalação de tendas ou de qualquer estrutura amovível numa parcela, é tida como operação urbanística de utilização do solo quando aquela instalação seja destinada à utilização humana, ou o mero uso do solo seja feito para fins não exclusivamente agrícolas, pecuários, florestais, mineiros ou de abastecimento público de água.
2. A instalação de tendas deve cumprir as disposições estabelecidas em IGT e SRUP em vigor, e as demais disposições legais e regulamentares em vigor, incluindo as constantes do presente Regulamento, por referências às edificações em geral.
3. A instalação de tendas previstas no presente artigo está sujeita a comunicação nos termos do Artigo 96º.
4. Quando não se encontrem satisfeitos os requisitos estabelecidos no n.º 1 do presente artigo, e do estabelecido na alínea II) do Artigo 7º, é tida como edificação para todos os efeitos, sendo necessário o seu licenciamento ou comunicação prévia nos termos da lei e do presente regulamento.

### **Artigo 64º Estufas**

1. A instalação de estufas de carácter temporário e sem impermeabilização definitiva do solo ou incorporação com carácter de permanência no solo nos termos do presente Regulamento, destinando-se exclusivamente à produção agrícola e não à comercialização de produtos, não integram o conceito de operação urbanística.
2. Integram o conceito de operação urbanística, a instalação de estufas cujos materiais construtivos se incorporem no solo com carácter de permanência, nomeadamente provocando a impermeabilização definitiva do solo, ou se destinem à comercialização de produtos.

3. As estufas devem ser removidas quando deixem de ser utilizadas, nos termos do ciclo de aproveitamento agrícola intensivo, devendo ser de imediato reparadas ou reabilitadas se apresentarem sinais de degradação, sob pena de determinação pelo Município da sua imediata remoção.
5. A instalação de estufas previstas no presente artigo está sujeita a comunicação nos termos do Artigo 96º.
6. Quando não se encontrem satisfeitos os requisitos estabelecidos no n.º 1 do presente artigo, e do estabelecido na alínea r) do Artigo 7º, é tida como edificação para todos os efeitos, sendo necessário o seu licenciamento ou comunicação prévia nos termos da lei e do presente regulamento.

#### **Artigo 65º Infraestruturas nos edifícios**

1. As redes e correspondentes equipamentos referentes a infraestruturas de telecomunicações, de energia ou outras, necessárias na execução de operações urbanísticas, ou ainda nas promovidas pelas entidades concessionárias das explorações, devem ser enterradas, exceto quando comprovada a impossibilidade técnica de execução.
2. A instalação de infraestruturas no exterior dos edifícios deve realizar-se preferencialmente nas coberturas ou em fachadas não voltadas para o espaço público e apenas é permitida se salvaguardar as questões de carácter estético no tocante à sua integração na composição arquitetónica do edifício.
3. Os terminais ou dispositivos aparentes das redes de infraestruturas devem estar perfeitamente coordenados e integrados no projeto de arranjos exteriores, assegurando-se a correta integração urbana e paisagística, não podendo constituir obstáculo à circulação pedonal, ou obstruir a normal visibilidade na circulação automóvel.

#### **Artigo 66º Armários e quadros técnicos**

1. Sempre que seja necessário instalar armários ou quadros técnicos na via pública, estes equipamentos:
  - a) Devem garantir a manutenção de um corredor livre de obstáculos com a largura mínima de 2,00 metros.
  - b) Não podem constituir obstáculo ao uso pleno do espaço público, nem constituir barreiras arquitetónicas;
  - c) Não podem obstruir a normal visibilidade na circulação automóvel;



- d) Devem sempre assegurar condições de segurança circulação pedonal e automóvel;
  - e) Não podem constituir elementos dissonantes, descaracterizadores e desqualificadores do ambiente urbano, sem que sejam adotadas soluções construtivas ou dissimuladoras para o seu correto enquadramento;
  - f) Devem ser embutidos nos muros, das paredes ou nos pavimentos, com acabamento exterior idêntico ao existente no local.
2. Nas situações em que a instalação se verifique em espaços verdes públicos ou outros espaços do domínio municipal com interesse patrimonial, ambiental ou paisagístico, em especial na área do PNSC e na zona classificada como Sintra Património Mundial da Humanidade, deve ser especialmente assegurado o devido enquadramento urbano e paisagístico dos equipamentos em causa.

### **Artigo 67º Iluminação Pública**

- 1. As operações urbanísticas que incidam sobre espaços do domínio público municipal são dotadas de projeto de infraestruturas elétricas incluindo a iluminação pública, nos termos do ANEXO VI.
- 2. Os projetos de infraestruturas elétricas de iluminação pública devem garantir que:
  - a) As infraestruturas elétricas devem ser executadas em rede subterrânea;
  - b) As entradas de energia, designadas por ramais, devem ser efetuadas em rede subterrânea, para permitirem viabilizar futuras requalificações de supressão de redes aéreas;
  - c) A iluminação não pode ser intrusiva para o espaço privado nem provocar encandeamento aos utilizadores do espaço público;
  - d) Os equipamentos a prever nos projetos devem ser de elevada eficiência energética, adotando-se as MTD, preferencialmente de tecnologia LED;
  - e) As luminárias devem contemplar regulação de fluxo luminoso para adequação dos níveis lumínicos às necessidades ao longo do período noturno;
  - f) Todos os projetos de iluminação pública devem respeitar as orientações estabelecidas no DREEIP para efeitos de cálculo do índice de eficiência energética, e ser acompanhados dos respetivos cálculos luminotécnicos justificativos da solução preconizada, em programa homologado e independente do fabricante.



3. Podem ser aceites pelos serviços municipais tecnologias diversas das constantes do número anterior, que, por questões técnicas ou de uniformidade e envolvimento, devidamente justificadas, se verifique não ser adequado a instalação desta tecnologia.
4. Admite-se, excecionalmente, a adoção de redes aéreas quando na envolvente ainda prevaleçam redes aéreas e se reconheça que a instalação de redes subterrâneas não se justifica, mediante parecer favorável do serviço municipal com competência em matéria de iluminação pública.
5. Nos casos aceites ao abrigo do número anterior, os ramais serão sempre executados em modo subterrâneo.
6. Os projetos de infraestruturas elétricas deverão ser remetidos pelo promotor ou técnico responsável para licenciamento às entidades prestadoras de serviços públicos de fornecimento de energia, acompanhados do parecer do serviço municipal com competência em matéria de iluminação pública.

#### **Artigo 68º Postos de transformação**

1. A instalação de novos PT, ou a alteração dos existentes, devem integrar os respetivos pedidos de licenciamento e as apresentações de comunicação prévia, os elementos escritos e desenhados que definam a solução pretendida e a sua relação com a envolvente, acautelando a integração arquitetónica e que salvaguardem a sua integração no desenho do espaço público e na paisagem.
2. Os novos PT, devem ser integrados nos muros, ou nos edifícios ou através de soluções que contemplem e salvaguardem a sua integração, conforme definido no número anterior, com a minimização de impactes e os riscos decorrentes da probabilidade de explosão, devendo ser sempre garantido o acesso permanente e direto à cota da via pública.
3. O compartimento do PT deve estar devidamente insonorizado e isolado de forma a minimizar os impactos negativos aquando da integração no edifício.
4. A instalação de compartimentos para cogeração ou produção de calor e de eletricidade, a instalar e explorar por produtores devidamente licenciados para o efeito, deve, por razões de segurança e da respetiva exploração, ser autónoma dos espaços para postos de transformação, mesmo se contígua para facilitar a eventual ligação física que permita a entrega da energia produzida à rede pública de distribuição.
5. Sempre que seja necessário instalar PT na via pública, estes equipamentos:
  - a) Devem garantir a manutenção de um corredor livre de obstáculos com a largura mínima de 2,00 metros.



- b) Não podem constituir obstáculo ao uso pleno do espaço público, nem constituir barreiras arquitetónicas;
  - c) Não podem obstruir a normal visibilidade na circulação automóvel;
  - d) Devem sempre assegurar condições de segurança circulação pedonal e automóvel;
  - e) Não podem constituir elementos dissonantes, descaracterizadores e desqualificadores do ambiente urbano, sem que sejam adotadas soluções construtivas ou dissimuladoras para o seu correto enquadramento;
  - f) Devem ser embutidos nos muros, das paredes ou nos pavimentos, com acabamento exterior idêntico ao existente no local.
6. Nas situações em que a instalação se verifique em espaços verdes públicos ou outros espaços do domínio municipal com interesse patrimonial, ambiental ou paisagístico, em especial na área do PNSC e na zona classificada como Sintra Património Mundial da Humanidade, deve ser especialmente assegurado o devido enquadramento urbano e paisagístico dos equipamentos em causa.

#### **Artigo 69º Sistemas de exaustão de fumos**

- 1. Não é aprovado o projeto de arquitetura, nem admitida comunicação prévia, de qualquer estabelecimento comercial que necessite de um sistema de exaustão de fumos, sem que do mesmo conste a indicação clara da forma como tal sistema é executado.
- 2. Em edifícios novos todas as frações destinadas à restauração, com mais de 20 m<sup>2</sup>, devem ser dotadas de sistemas de exaustão de fumos autónomos das restantes frações, e integrados na edificação de forma oculta, ou prever espaços interiores próprios para a sua instalação.

#### **Artigo 70º Sistemas de recolha de águas pluviais**

- 1. Nas fachadas confinantes com a via pública são proibidos tubos, caleiras ou orifícios para drenagem de águas pluviais ou de quaisquer outros efluentes para além dos destinados à descarga de algerozes ou à saída de sacadas ou parapeitos de janelas ou varandas.
- 2. A colocação de algerozes e tubos de queda deve harmonizar-se com os restantes elementos, cores e materiais aplicados no revestimento de fachadas e coberturas.
- 3. As águas pluviais provenientes das coberturas, varandas e terraços dos edifícios devem:
  - a) Ao nível do piso térreo, devem ser embutidos ou protegidos, até à altura mínima de 2,00 metros;



- b) No caso de não existir passeio, ser recolhidas em algerozes ou caleiras e canalizadas em tubagens adequadas, até 0,10 metros do solo;
  - c) Existindo passeio, ser conduzidas em tubagens enterradas até à berma do arruamento ou ao coletor de águas pluviais.
2. Em edifícios novos os sistemas de recolha de águas pluviais devem ser integrados na edificação de forma oculta.

### **Artigo 71º Sistemas receção de sinal televisão**

1. Em todas as novas edificações ou nas intervenções que impliquem reforma profunda de edifícios existentes, deve ser reservado um espaço para a instalação e conexão das possíveis infraestruturas de telecomunicações e respetivos equipamentos.
2. Não é permitida a instalação de infraestruturas de telecomunicações nos vãos, varandas, fachadas e paramentos do perímetro dos edifícios, exceto quando seja possível ocultá-las através de elementos construtivos permanentes, de modo a que não sejam visíveis a partir do espaço público.
3. As infraestruturas de telecomunicações, linhas e cabos necessários ao funcionamento dos sistemas, não podem ser visíveis a partir da via pública, ou adotar soluções de dissimulação ou ocultação, devendo ser de cor neutra, ou da cor do paramento a que justapõem, e não podem incorporar legendas ou anagramas de carácter publicitário.
4. Quando as infraestruturas sejam instaladas na cobertura dos edifícios deve ser escolhida a melhor localização que as oculte, desde que tal não prejudique o seu bom funcionamento, devendo nestes casos a solução a adotar prever elementos construídos que garantam uma efetiva ocultação, e a correta integração arquitetónica, urbana e paisagística.
5. Quando se preveja a instalação de uma antena em edifício com mais de duas frações, a mesma deve permitir a utilização coletiva, devendo adotar-se as medidas necessárias para que aquela possa ser utilizada por qualquer fração.
6. No âmbito de operações urbanísticas de conservação ou reabilitação, e em todas as intervenções na cobertura dos edifícios existentes, devem ser removidas todas as infraestruturas obsoletas, nomeadamente as de funcionamento analógico.
7. Em edifícios novos os sistemas de receção de sinal de televisão devem ser integrados na edificação de forma oculta.

### **Artigo 72º Infraestruturas de suporte das estações de radiocomunicações**

1. A instalação, construção, ampliação ou alteração de infraestruturas de suporte de estação e acessórios, nomeadamente, as antenas emisoras de radiações eletromagnéticas, e antenas referentes à rede de comunicações móveis ou estruturas que lhe sirvam de suporte físico, sem prejuízo de outras disposições contidas em legislação especial, devem observar as seguintes condições:
  - a) Garantir, no momento da sua instalação, uma altura máxima igual ao mais alto obstáculo edificado existente num raio de 50 metros;
  - a) Não podem localizar-se em núcleo histórico;
  - b) Devem localizar-se preferencialmente fora do núcleo urbano;
  - c) Eleger a localização que melhor oculte a sua visibilidade a partir do espaço público ou coletivo;
  - d) Devem utilizar meios dissimuladores na paisagem;
  - e) Adotar soluções que assegurem a integração urbana e paisagística, nomeadamente através da plantação de cortina arbórea envolvente à infraestrutura;
  - f) Utilizar postes tubulares metálicos em detrimento de estruturas em treliça, sempre que tecnicamente possível, visando minimizar os impactos visuais;
  - g) Assegurar o afastamento mínimo de 100 metros a estabelecimentos escolares, creches, lares, unidades de saúde e equipamentos sociais;
  - h) Recorrer a uma infraestrutura de suporte de estação de radiocomunicações que seja partilhável por qualquer operador;
  - i) Garantir o tratamento paisagístico dos respetivos espaços adjacentes.
3. Quando instaladas em edificações, deve ser:
  - a) Garantir o afastamento máximo dos planos de fachada, de forma a minimizar a sua visibilidade a partir do espaço público ou coletivo;
  - b) Promovida a integração na composição arquitetónica do edifício;
  - c) Garantir a sua ocultação através de elementos construtivos permanentes, de modo a que não sejam visíveis a partir do espaço público ou coletivo.



## **SECÇÃO VI. Condições especiais para o património histórico**

### **Artigo 73º Âmbito de aplicação**

1. A presente Secção aplica-se às seguintes áreas:
  - a) Paisagem Cultural de Sintra – Património Mundial – zona inscrita e zona especial de proteção;
  - b) Paisagem Cultural de Sintra – Património Mundial – zona de transição, apenas aos edifícios de construção anterior a 1951;
  - c) Área de Reabilitação Urbana sistemática do Centro Histórico de Sintra;
  - d) Núcleos Históricos identificados em IGT em vigor.
2. As áreas indicadas no número anterior são identificadas no ANEXO IV.
3. A presente Secção aplica-se ainda aos edifícios classificados e às respetivas zonas de proteção, e a edifícios constantes de lista de inventário elaborada nos termos da Lei.
4. O estabelecido na presente Secção não prejudica o integral cumprimento da legislação especial aplicável ao património, nomeadamente a Lei de Bases do Património Cultural, estabelecida pela Lei n.º 107/2001, de 8 de setembro.

### **Artigo 74º Princípios de intervenção**

Constituem princípios gerais de intervenção nos edifícios:

- a) O princípio da reabilitação, pela qual as intervenções devem ter sempre em vista a sua requalificação construtiva, funcional e estética;
- b) O princípio da preservação, através da identificação e catalogação de cada objeto, identificando com rigor os elementos ou técnicas construtivas a conservar, devendo toda e qualquer intervenção respeitar o tipo, traça e natureza do imóvel, ainda que atual, e o espírito do lugar.

### **Artigo 75º Disposições gerais**

1. A intervenção no edificado deve assegurar a escala da frente edificada em que se insere, adotando-se soluções que garantam a sua integração arquitetónica, urbanística e paisagística, as suas características morfotológicas, a salvaguarda do património e a memória do lugar.



2. As intervenções devem:
  - a) Respeitar a morfologia, a tipologia, as funções e estrutura urbanas e construtivas;
  - b) Garantir, para além da recuperação do imóvel, a preservação dos elementos arquitetónicos e patrimoniais, de modo a preservar a imagem singular do local;
  - c) Recuperar dos elementos originais.
3. No processo construtivo deve ser tido em conta a estrutura original do edifício e adotadas as MTD na intervenção de edifícios antigos.
4. A adoção de altura ou alinhamento da edificação diversa da original, deve respeitar as características dos imóveis, e daqueles que lhe estão confinantes, assim como a leitura de conjunto, devidamente fundamentada e aceite pelos serviços municipais competentes em matéria de reabilitação urbana.
5. Quando não for possível realizar uma obra de conservação geral, a obra parcial deverá ser executada de modo a garantir a integridade arquitetónica do edifício, compatibilizando a intervenção com a estrutura original.
6. Os elementos construtivos e decorativos dos edifícios deverão, sempre que possível, ser preservados e integrados na intervenção, procedendo-se à sua inventariação nos casos em que tal se justifique.
7. As intervenções em elementos estruturais devem cumprir as especificações legais de segurança em estruturas de edifícios e devem recorrer a soluções de engenharia e arquitetura passíveis de otimizar o comportamento de edifícios face à ocorrência sísmica e minimizar os danos humanos e materiais, utilizando as MTD.
8. Preferencialmente deverão ser recuperados e ou mantidos os vãos originais, ou encontrada solução que manifestamente consiga um equilíbrio na composição da fachada.
9. Aquando da realização de obras, caso se identifiquem sistemas construtivos ou elementos decorativos de efeito visual ou valor inesperado, deve tal facto ser comunicado aos serviços municipais com competência na área do património, e deverá ser inventariado e catalogado, podendo deixar-se à vista apenas alguns apontamentos nos locais mais representativos.
10. Os bens imóveis classificados, respetivas zonas de proteção e aqueles em vias de classificação, estão sujeitos à legislação aplicável, nomeadamente o artigo 49º da Lei de Bases do Património Cultural.



### **Artigo 76º Elementos dissonantes**

No âmbito de operações urbanísticas deve prever-se à retirada de elementos dissonantes existentes nas edificações ou seus anexos.

### **Artigo 77º Demolições**

1. Sem prejuízo das normas legais e regulamentares, a demolição, total ou parcial, para substituição dos edifícios existentes, independentemente do seu uso, é autorizada nos seguintes casos e sujeita a licenciamento prévio:
  - a) Quando o estado do edifício existente ponha em risco a segurança de pessoas e bens, não estando a sua demolição sujeita ao licenciamento prévio da obra de construção para o local;
  - b) Ruína iminente do edifício ou impossibilidade técnica da sua recuperação;
  - c) Quando o edifício for considerado em ruína parcial e quando o projeto apresentado contribua para a valorização do conjunto em que se integra, resultando uma vantagem evidente da substituição total ou parcial do edifício existente;
  - d) Quando o edifício apresente clara dissonância do conjunto onde se insere, pela sua forma ou tipologia de construção ou adulteração irreversível da sua tipologia original e não possua particularidades arquitetónicas que o distingam.
2. Nas situações identificadas no número anterior pode ser requerida vistoria prévia dos serviços municipais, por forma a testar as condições referidas no número anterior.

### **Artigo 78º Usos**

1. Os usos dos edifícios inseridos nas áreas definidas no Artigo 73º devem distribuir-se de forma equilibrada e de modo a assegurar uma componente habitacional, e garantir uma efetiva vivência das áreas históricas, nomeadamente no que se refere a usos que contribuam para a vitalidade do tecido urbano e social da zona, e sejam compatíveis com a conservação do carácter dos edifícios e morfologia urbana existente.
2. Não será permitida a instalação de atividades incompatíveis com o uso habitacional, conforme Artigo 32º do presente regulamento.
3. A instalação de usos não habitacionais deve garantir acesso independente a pisos com utilizações diversas, em especial àqueles de uso habitacional.
4. A utilização total do edifício para um uso não habitacional é permitida nas seguintes condições:



- a) Instalação de equipamentos sociais, educativos ou que correspondam à instalação de outros serviços de interesse coletivo;
  - b) Instalação de empreendimentos turísticos, ou utilizações de carácter turístico;
  - c) Instalação de estabelecimentos de restauração e bebidas, quando a dimensão do edifício seja reduzida para acolher qualquer outra função ou uso.
5. Podem ser admitidos usos de todo ou parte de edificio, diverso dos referidos no presente artigo, se considerado relevante para a revitalização urbana e ou para a reabilitação da edificação, e assim aceite pelos serviços municipais.

### **Artigo 79º Infraestruturas**

1. Em obras de conservação, reabilitação, alteração, reconstrução e obra nova, deve assegurar-se que as caixas e condutores de energia e telecomunicações ficarão ocultos na fachada, ou adotar-se soluções que garantam a sua integração.
2. Em obras de conservação, reabilitação ou alteração devem ser removidas todas as infraestruturas obsoletas.
3. Em caso de impossibilidade do disposto no número anterior, devidamente fundamentado, ou devido ao atravessamento de elementos patrimoniais existentes no edifício, nomeadamente cantarias, silharias, colunas, rebocos trabalhados, estes elementos serão pintados na cor e tonalidade escolhida para os elementos arquitetónicos a que se justapõem.
4. É obrigatória a eliminação de cabos e antenas obsoletas e proibida a aplicação de novos cabos sem a retirada do cabo a inutilizar quando da mudança de operador de telecomunicações.
5. As caleiras e tubos de queda de águas pluviais que se encontrem à vista devem assegurar uma correta integração, devendo os sistemas e elementos originais ser conservados e preservados, e os novos elementos a introduzir não colocar em causa a harmonia arquitetónica, nomeadamente no que se refere às formas, materiais, acabamento e cor.

### **Artigo 80º Coberturas**

1. São permitidas obras de conservação e beneficiação das coberturas que não alterem a geometria, a forma e os materiais de revestimento originais, ou utilizados materiais de efeito equivalente.
2. As coberturas das novas edificações ou as resultantes de obras de ampliação de edifícios existentes, devem adequar-se à envolvente, através da utilização de coberturas



preferencialmente com inclinação semelhante às construções contíguas, e com os mesmos materiais ou de efeito idêntico aos originais.

3. As intervenções de alteração ou ampliação devem assegurar, ao nível dos elementos essenciais, a manutenção da sua imagem e a integração do conjunto edificado.
4. Não são admitidos materiais que desvirtuem a imagem das edificações.
5. Não é admitida a utilização de chapa ondulada, ainda que em painel sandwich, ou pintada de cor semelhante a do revestimento em telha.
6. Em obras de beneficiação ou restauro de uma cobertura deverá manter o beirado e cornija existentes e igualmente acessórios decorativos como as pontas cerâmicas que existam nas extremidades.
7. Em obras de conservação, reabilitação ou alteração devem ser mantidos e preservados:
  - a) Elementos decorativos existentes com valor patrimonial, cultural ou artístico, nomeadamente platibandas, acrotérios, balaústres, estatuetas, pinhas, jarrões e cantarias lavradas;
  - b) Acessórios metálicos existentes em coberturas, como cata-ventos, capelos de chaminés e ornatos.
8. Nas intervenções de conservação, beneficiação ou restauro, reabilitação e alteração, sem prejuízo da utilização das MTD:
  - a) É obrigatória a manutenção dos elementos caracterizadores da cobertura, com especial relevo para o seu contrassaqueado, isto é, a curvatura com que gradualmente define a pendente do telhado até se ligar ao beirado;
  - b) As pendentes das águas do telhado deverão estar compreendidas entre 20° e 30° (graus), ou seja, 35% e 65% de inclinação;
  - c) Em regra, as coberturas deverão apresentar tantas águas quantas as paredes exteriores de fachada, não sendo adequado o partido por triângulos de empena;
  - d) Os algerozes deverão ser incorporados no contrassaqueado da cobertura, pela instalação de caleiras de material cerâmico, ou de imagem exterior idêntica, imediatamente atrás dos telhões que formam o beirado;
  - e) Não é permitida a aplicação de caleiras na frente do beirado confinante com a via pública;
  - f) O madeiramento da cobertura obedecerá às disposições regulamentares aplicáveis, nomeadamente ao disposto nos artigos 38.º e 39.º do RGEU;



- g) Para otimizar a impermeabilização poderá ser colocada diretamente sobre a estrutura de cobertura, sistema de subtelha que garanta a estanquidade do telhado;
  - h) Nas zonas de transição de pendentes correspondentes ao contrassaqueado deverão os materiais ser aplicados nas faixas necessárias ao completo adoçamento à superfície côncava da estrutura, sendo aplicado, sobre este material o revestimento final;
  - i) Deverá ser utilizado como material de revestimento, sempre que possível, a telha canudo ou meia cana, de barro na cor natural, sendo sempre que possível reutilizada a telha antiga, e no caso das existências serem insuficientes para a recuperação de toda a cobertura, poderá utilizar-se telha nova, de canudo ou romana em U, formando as caleiras;
  - j) As telhas serão aplicadas com arames de ferro zincado de duplo gancho, e pequenos cravos de argamassa unicamente ligada com cal;
  - k) Não é permitido o uso de telha marselha, lusa e de ardósia nesta arquitetura;
  - l) Nos rincões e cumeeiras não devem ser empregues telhões de configuração especial;
9. Em obras de conservação, reabilitação ou alteração devem ser removidas todas as infraestruturas obsoletas.

### **Artigo 81º Fachadas**

1. Os elementos da construção ou decorativos revelados na fachada, de revestimento ou composição, só podem ser substituídos em caso de degradação irreversível, devendo as zonas afetadas por perda das características originais dos materiais, ser colmatadas com materiais idênticos ou compatíveis, sendo preferível utilizar materiais com composição semelhante.
2. Os edifícios existentes devem manter os socos e embasamentos, nas suas dimensões, materiais e acabamentos tradicionais, ou idênticos, quando apresentem características tradicionais ou históricas, não sendo, em qualquer caso, permitida a utilização de rocha ornamental polida, ou de desperdício de mármore.
3. É interdito impermeabilizar as fachadas ou coberturas com tela de alumínio ou chapa ondulada, ou com material equivalente, ainda que pintando estes materiais.
4. É interdita a remoção ou danificação de azulejos de revestimento ou composição de fachadas, de elementos decorativos cerâmicos ou em ferro fundido, quando de valor patrimonial, cultural ou artístico, assim como a demolição de fachadas onde estejam presentes tais elementos, devendo a sua remoção ser precedida de parecer favorável das unidades orgânicas dos serviços municipais com competência em matéria de reabilitação

urbana, e em matéria de património quando respeitem a edifícios classificados ou inventariados.

5. Os materiais reutilizáveis como cantarias, azulejos, telhas e elementos decorativos cerâmicos e de ferro forjado ou fundido são, caso seja necessário removê-los, cuidadosamente retirados e limpos à unidade e quando necessário e adequado, restaurados sendo posteriormente colocados na sua primitiva posição relativa, colmatando-se eventuais falhas segundo critérios de rigor que respeitem as características ainda existentes, tudo sem prejuízo da utilização das MTD.
6. Na reabilitação de fachadas, quando os rebocos exteriores são retirados integralmente até à alvenaria, deve, preferencialmente, o revestimento ser reconstituído com argamassa e estuques compatíveis com a base encontrada, nomeadamente com a argamassa que foi utilizada no fabrico das alvenarias, excetuando-se os casos em que, pelo seu valor ambiental ou patrimonial devam os revestimentos ser objeto de restauro, utilizando técnicas que permitam a continuidade do efeito das superfícies adjacentes, tudo sem prejuízo da utilização das MTD.
7. Quando da aplicação de rebocos em paramentos, devem destacar-se todos os elementos de composição das fachadas, nomeadamente cantarias, cunhais, molduras e lápides, nos métodos e estilos adequados à edificação em causa, deve o reboco ficar reentrante relativamente à superfície exterior das cantarias, entre 2 e 4 centímetros, respetivamente dos guarnecimentos de vãos e do soco, se outra regra não for estabelecida pelo método ou estilo em causa, tudo sem prejuízo da utilização das MTD.
8. Se, após a remoção do reboco antigo se constatar a anterior existência de cunhais de cantaria aparelhada que ficavam salientes da superfície rebocada, e se estas cantarias possuírem a saliência adequada, deverão ficar à vista, ou em caso contrário, poderão criar-se ressaltos de reboco acusando o cunhal, devendo estas saliências, apresentar o desenvolvimento máximo de 2,00 centímetros, e ter correspondência na cornija em ressaltos de meia esquadria com o mesmo desenvolvimento e mantendo a sua cércea, tudo sem prejuízo da utilização das MTD.
9. As argamassas a empregar no guarnecimento de alvenarias deverão ser compatíveis com a argamassa que foi utilizada na sua execução, não sendo permitida a utilização de cimento como único ligante na composição de argamassas, excluindo-se o "salpico" ou "cravejo" inicial executado diretamente sobre a alvenaria completamente desguarnecida, para melhorar a aderência dos rebocos, tudo sem prejuízo da utilização das MTD.
10. É admissível a aplicação de argamassas pré-doseadas destinadas a rebocos de substituição de edifícios antigos, desde que devidamente certificados e sem prejuízo da utilização das MTD.



11. O acabamento da superfície final para pintar será liso, exceto o acabamento do soco que poderá ser mais texturado.
12. Os edifícios existentes podem ser revestidos, com diferentes materiais ou técnicas das estabelecidas no presente artigo, desde que devidamente justificadas e mediante parecer favorável dos serviços municipais com competência em matéria da reabilitação urbana, e em matéria de património quando respeitem a edifícios classificados ou inventariados.

### **Artigo 82º Materiais e cores do revestimento**

1. Os edifícios devem, em paramentos exteriores, utilizar cores que garantam o equilíbrio cromático da rua e do quarteirão em que se inserem, e ter em conta cada tipo arquitetónico, podendo usar-se a paleta cromática obtida por análise prévia dos pigmentos das diversas camadas de pintura preexistentes, selecionando-se as cores presentes nas camadas mais profundas dos provetes, ou recorrer-se a estudos cromáticos por quarteirão ou constantes de planos, projetos ou documentos estratégicos de reabilitação urbana aprovados nos termos da legislação em vigor.
2. Em fachadas exteriores devem ser aplicadas tintas à base de cal ou tinta de água com as demãos necessárias, barramentos ou tintas de silicatos, sendo interdita a utilização de tintas texturadas, tintas plásticas, acrílicas ou de PVA.
3. Podem ser aceites outras cores nas novas construções mediante projeto conjunto de cores de fachada e partes complementares, devidamente justificada e aceite pelos serviços municipais, que respeite a gama cromática da área urbana onde se insere.
4. Poderão ser utilizadas cores diversas das estabelecidas no presente artigo, desde que seja garantido o equilíbrio da composição urbana.
5. O Município pode determinar a substituição de cores dissonantes.

### **Artigo 83º Vãos**

1. As caixilharias dos vãos existentes deverão ser conservados e preservados, sujeitos a obras de manutenção periódica, conservando e preservando as características, materiais, formatos, desenho e estereotomia, perfil e cores de origem.
2. Qualquer elemento em ferro e cerâmica que integre a composição dos vãos, deve ser conservado e preservado.
3. As caixilharias em guilhotina deverão ser mantidas sempre que se encontrem em condições de reabilitação, ou devem ser substituídas por outras que mantenham a mesma tipologia e dimensionamento de vão e elementos que o compõem.

4. A substituição de portas, portadas, janelas e demais elementos com características tradicionais em madeira, pode ser feita por outras de material idêntico, ou de efeito idêntico, respeitando-se a forma, perfil e acabamento exterior de efeito idêntico, mantendo-se o desenho, estereotomia e características essenciais das existentes.
5. Quando se verificar a existência de guarnecimento dos vãos e soco em argamassa, admite-se que as mesmas sejam pintadas, em harmonia cromática com a globalidade do edifício.
6. O sombreamento de vãos deve ser garantido através dos métodos tradicionais, isto é, por portadas interiores ou exteriores, em madeira ou material que garanta uma correta integração arquitetónica e urbanística, não sendo de admitir a aplicação de estores e persianas em material que não reúna tais condições, nomeadamente alumínio ou PVC, excetuando aquelas que, devidamente fundamentadas, sejam aceites pelos serviços municipais com competência em matéria de reabilitação urbana, e dos serviços municipais com competência em matéria de património se respeitante a edifício classificado, em vias de classificado, ou inventariado, nos termos da lei.
7. Sempre que existam caixilharias exteriores e sombreamento de vãos dissonantes, devem, estas ser substituídas por outras adequadas às características arquitetónicas dos respetivos edifícios.
8. Podem ser aceites alterações aos vãos existentes, em dimensão, material ou cor, quando devidamente fundamentadas, precedida de parecer favorável da unidade orgânica com competências em matéria de reabilitação urbana, e em matéria do património no caso de edifícios inventariados ou classificados.

#### **Artigo 84º Equipamentos de ar condicionado, antenas e painéis solares**

1. Não é permitida a colocação de equipamentos de ar condicionado que sejam salientes em relação ao plano de fachada, apoiados em varandas ou em consola, bem como antenas de receção de sinal comunicação ou de televisão, instaladas nas fachadas principais, se não forem adotados sistemas ocultação que se integrem na composição do edificado e que não proporcionem descontinuidades na leitura urbana e da paisagem.
2. O escoamento de equipamentos de ar condicionado só será permitida em locais não visíveis da via ou do espaço público, preferencialmente escondidos atrás de platibandas, nos terraços, logradouros, pátios e quintais, e com ligação à rede de esgotos.
3. Não é admitida a colocação de painéis solares em locais visíveis da via ou do espaço público e que provoquem impacto visual, sendo admissível a sua colocação desde que se adotem soluções de ocultação, integrada na composição do edificado e da paisagem, e que não proporcionem descontinuidades na leitura urbana e da paisagem.



### **Artigo 85º Saída de fumos, ventiladores e arejamentos**

1. É interdita a colocação de saídas de fumos ou ventiladores, para qualquer fim, nas fachadas dos edifícios visíveis da via ou do espaço público ou de outras panorâmicas obtidas em locais de acesso público, devendo as mesmas serem asseguradas por chaminés de alvenaria construídas sobre as coberturas do edifício respeitando-se as disposições legais em vigor.
2. A colocação de ventiladores de qualquer tipo e para qualquer fim é obrigatoriamente feita em locais não visíveis da via ou do espaço público.
3. A instalação de arejamentos nas fachadas só é permitida em pequenas peças integrados nos materiais e cores utilizadas no edifício em causa e tenham os seus peitoris 0,40 metro acima do nível do pavimento exterior.

### **Artigo 86º Condições especiais**

Face à diversidade de situações nas áreas e elementos identificados no Artigo 73º podem ser impostas ou admitidas soluções diferentes das referidas nos artigos anteriores da presente Secção, desde que devidamente fundamentadas e suportadas por estudos ou ensaios sobre a edificação em causa, sempre respeitando as Regras de Arte e as MTD, e mediante parecer favorável do serviço municipal com competência em matéria de reabilitação urbana, no caso de edifícios classificados, em vias de classificação ou constantes de inventário nos termos da lei, do serviço municipal com competência em matéria de património.

## **CAPÍTULO IV DAS CONDIÇÕES DE EXECUÇÃO DAS OPERAÇÕES URBANÍSTICAS**

### **SECÇÃO I. Condições Gerais**

#### **Artigo 87º Apresentação de pedido para a realização de operações urbanísticas**

A execução de operações urbanísticas depende da apresentação do respetivo pedido ou comunicação, a submeter nos termos do Artigo 16º, Artigo 17º e do ANEXO V, e instruído com os elementos estabelecidos no ANEXO VI, assegurando o cumprimento de todas normas legais e regulamentares, IGT em vigor e aplicáveis, e do presente Regulamento, em especial as condições estabelecidas nos artigos seguintes.



### **Artigo 88º Deveres dos intervenientes na execução da obra**

1. As pessoas, singulares ou coletivas, encarregues da execução dos trabalhos, incluindo o titular do alvará de licença, de alvará de autorização de utilização ou de comunicação prévia, o diretor técnico da obra e o diretor de fiscalização da obra, estão obrigadas ao cumprimento exato dos projetos, licenciados ou comunicados, e ao respeito das correspondentes condições do licenciamento ou comunicação, e são disso solidariamente responsáveis, para além do disposto na lei geral.
2. As pessoas, singulares ou coletivas, referidas no número anterior, são solidariamente responsáveis:
  - a) Por facultar aos funcionários dos serviços municipais o acesso à obra, a todas as informações e respetiva documentação, contribuindo para o desempenho célere e eficaz das respetivas funções.
  - b) Por dar cumprimento às determinações que lhe sejam dirigidas por qualquer ato administrativo, incluindo vistoria ou ato de fiscalização e respeitar os prazos que para o efeito lhe tenham sido estipulados, bem como acatar as indicações dadas, nos termos da lei e do presente Regulamento, pelos representantes dos serviços municipais.
  - c) Pela existência no local da obra ou na plataforma digital dos projetos licenciados ou comunicados, e do livro de obra, material ou digital, no qual devem ser registados todos os factos relevantes relativos à execução das obras licenciadas ou objeto de comunicação prévia, designadamente as datas de início e conclusão das diferentes tarefas e fases de obra, todos os factos que impliquem a sua paragem ou suspensão, ou que impliquem alterações ao projeto licenciado ou comunicado, com expressa fundamentação dos mesmos;
  - d) Pela reparação dos danos decorrentes pela execução da operação urbanística em causa.
3. Durante a execução de obras de edificação, o titular da licença ou de admissão de comunicação prévia ou o diretor técnico da obra devem solicitar periodicamente a presença dos serviços municipais com competência em matéria de fiscalização, a fim de serem verificadas a implantação e cota de soleira das edificações em execução, devendo para o efeito o titular do alvará providenciar a presença de topógrafo profissionalmente habilitado.
4. Durante a execução de obras de urbanização, nomeadamente de rede viária, de abastecimento de água, de escoamento de águas residuais domésticas ou pluviais e zonas verdes, o titular da licença ou de admissão de comunicação prévia ou o diretor técnico da obra devem solicitar periodicamente a presença dos serviços municipais com competência



em matéria de fiscalização, a fim de serem verificados os materiais a utilizar e a sua aplicação.

5. Antes do fechamento das valas para a rede de abastecimento de água, de escoamento de águas residuais, domésticas ou pluviais, e rede rega, ou outras infraestruturas em espaço integrado ou a integrar no domínio municipal, o diretor técnico da obra deve requerer a presença dos serviços municipais com competência em matéria de fiscalização e em matéria de redes de água e saneamento, por forma a que as redes sejam verificadas e testadas em carga.

### **Artigo 89º Livro de obra**

1. Durante a execução da obra deve estar sempre presente no local, ou na plataforma eletrónica referida no Artigo 17º e quando o mesmo seja em formato digital, livro de obra onde são registados todos os factos relevantes e ocorridas na execução da obra.
2. Qualquer indicação de correção ou alteração deverá ser registada pelo funcionário dos serviços municipais no livro de obra respetivo, assim como os resultados de vistorias, sendo as mesmas assinadas por todos os intervenientes.
3. Deve ser igualmente registado em livro de obra o registo de dados de RCD, nos termos do Decreto-lei 46/2008 de 12 de março, na sua redação vigente.
4. Em caso de extravio do livro de obra, são solidariamente responsáveis o diretor técnico da obra e o diretor de fiscalização, devendo de imediato dar conhecimento desse facto aos serviços municipais.
5. Para efeitos de instrução de procedimentos relativos à operação urbanística em causa, o extravio do livro de obra implica a apresentação de declaração, sob compromisso de honra, dos responsáveis indicados no número anterior, atestando que a obra foi executada de acordo com as condições da licença ou comunicação, de acordo com as técnicas e cálculos aí expressas, e das instruções eventualmente estabelecidas pelos serviços municipais nos termos do n.º 2 do presente artigo, sob pena das consequências legal e penalmente previstas em caso de prestação de falsas declarações.

### **Artigo 90º Resíduos de construção e demolição**

Em matéria de gestão de resíduos de construção e demolição – RCD – deve ser observado o disposto no Decreto-lei n.º 47/2008 de 12 de março na sua redação vigente.



### **Artigo 91º Prestação de garantias**

As operações urbanísticas só se podem iniciar quando se encontrem prestadas todas as garantias à sua execução, nomeadamente as constantes da SECÇÃO IV do CAPÍTULO IV

### **Artigo 92º Comunicação sobre o início dos trabalhos**

O início da execução de trabalhos referentes a todas as operações urbanísticas, sujeitas a licenciamento, comunicação prévia, ou obras isentas de controlo prévio nos termos da lei e do Artigo 9º do presente regulamento, só podem ser iniciadas se comunicadas à Câmara Municipal, com a antecedência mínima de cinco dias úteis, nos termos do ANEXO VI.

### **Artigo 93º Prazo de execução e suas prorrogações**

1. O prazo de execução de operação urbanística é contínuo, não podendo ser suspenso, salvo os casos expressamente previstos na lei.
2. A prorrogação de prazo para execução de operações urbanísticas é aceite nos termos e prazos da Lei, e está sujeita a avaliação das obras já executadas, e na ponderação do interesse público da sua conclusão, sem prejuízo do pagamento de todas as taxas aplicáveis nos termos da Lei e dos regulamentos municipais.
3. A prorrogação de prazo deve ser solicitada antes de terminado o prazo estabelecido na correspondente notificação ou título, enquanto este decorre, considerando o prazo comunicado em processo de comunicação prévia, ou prazo constante de licença em procedimento de licenciamento.

### **Artigo 94º Receção de obras de urbanização**

1. A receção de obras de urbanização é sempre precedida de vistoria do conjunto dos serviços municipais competentes em cada especialidade da obra executada, destinada a verificar a exata execução nos termos do pedido deferido, do funcionamento das infraestruturas e serviços urbanos, e das condições gerais do espaço a rececionar, nomeadamente em termos de execução de acordo com as Regras de Arte e MTD, e condições de limpeza e utilização de todas as áreas.
2. A receção provisória de obras de urbanização só pode ser requerida se estiverem executadas e em funcionamento todos os serviços e infraestruturas urbanas, e o espaço de obra se encontrar limpo de resíduos e o estaleiro levantado.



3. A receção provisória pode ser requerida, no caso de ter sido estabelecido faseamento de execução da obra de modo faseado, para cada uma das fases nos termos do deferimento da operação urbanística, e do referido nos números anteriores.
4. A receção provisória de obras de urbanização só pode ocorrer após a apresentação de levantamento topográfico da obra executada, nos termos estabelecidos no ANEXO VI, certificando, nomeadamente a delimitação dos lotes constituídos através de marcos nos termos do Artigo 53º, e a delimitação das áreas cedidas ao domínio municipal.
5. A receção definitiva de obras de urbanização é efetuada após o decurso do prazo de garantia, nos termos da Lei e o disposto no Artigo 129º.
6. Estando a decorrer procedimento de declaração de caducidade do alvará de loteamento, ficam suspensos todos os procedimentos de licenciamento ou comunicação prévia referentes às edificações por ele abrangidas, até ao efetivo acionamento das garantias prestadas no âmbito da operação urbanística, por forma a não onerar a responsabilidade e encargos para o município se executas coercivamente as obras de urbanização.

## **SECÇÃO II. Comunicação Prévia de Operações Urbanísticas**

### **Artigo 95º Execução de operações urbanísticas sujeitas a comunicação prévia**

1. A execução das operações urbanísticas sujeitas ao procedimento de comunicação prévia, depende do prévio pagamento das taxas urbanísticas, incluindo a TRIU, da prestação de caução quando devida, da realização de cedências ou do pagamento da correspondente taxa de compensação, e prestação de caução, quando devidas, nos termos da SECÇÃO IV do presente Capítulo, do CAPÍTULO VI e do CAPÍTULO VII .
2. O pagamento das taxas devidas e a prestação de caução ou de garantias que deva haver lugar nos termos da lei e do presente regulamento, respeitantes à comunicação prévia, deve ser efetuado no prazo máximo de 60 dias a contar da apresentação do respetivo pedido de comunicação e nos termos do ANEXO V e do ANEXO VI.
3. Na comunicação prévia, o prazo de execução inicia-se a contar da data em que a comunicação prévia, submetida através da plataforma eletrónica referida no Artigo 17º, se encontre corretamente instruída nos termos do ANEXO V e do ANEXO VI, e se encontre titulada pela verificação do pagamento de todas as taxas e prestadas as garantias e cauções, quando devidas nos termos dos números anteriores e do presente Regulamento.



4. A apresentação da comunicação prévia está sujeita a saneamento e apreciação liminar nos termos do artigo 11º do RJUE no que se refere à verificação da sua correta instrução, e à verificação do cumprimento de IGT, SRUP e demais normas legais e regulamentares aplicáveis.
5. Verificada qualquer deficiência na instrução do processo ou desconformidade com normas legais e regulamentares aplicáveis, a operação não deve prosseguir, sob pena de responsabilidade dos diversos intervenientes, titulares da operação ou técnicos profissionais, e é objeto de notificação ao titular das questões que impedem a sua execução, promovendo-se de imediato as ações de tutela da legalidade urbanística nos termos do RJUE.

#### **Artigo 96º Comunicação prévia de obras de edificação**

A comunicação prévia relativa a obras de edificação em áreas resultantes de operações de loteamento, apenas pode ser apresentada após a receção provisória pelo Município das respetivas obras de urbanização, nos termos do Artigo 94º.

#### **Artigo 97º Prazos de execução de operações urbanísticas sujeitas a comunicação prévia**

1. Para os efeitos do disposto no n.º 2 do artigo 53º e no n.º 2 do artigo 58º, todos do RJUE, definem-se os seguintes prazos máximos de execução das obras:
  - a) Para obras de urbanização, com conjugação das seguintes regras, aplicando-se o menor dos prazos:
    - i) Com área de intervenção inferior a 200 m<sup>2</sup>: 3 meses;
    - ii) Com área de intervenção igual ou superior a 200 m<sup>2</sup> e inferior a 1.000 m<sup>2</sup>: 6 meses;
    - iii) Operações urbanísticas em parcelas com área inferior a um hectare: 12 meses;
    - iv) Operações urbanísticas em parcelas com área igual ou superior a um hectare e inferior a cinco hectares: 24 meses;
    - v) Operações urbanísticas em parcelas com área igual ou superior a cinco hectares: 36 meses.
  - b) Para obras de edificação, com conjugação das seguintes regras, aplicando-se o menor dos prazos:
    - i) Obras de edificação de anexos, garagens, vedações, alpendres e outras construções congêneres, obras de alteração de fachada e obras de ampliação até 30% da edificação existente: 6 meses;



- ii) Obras de ampliação superior a 30% da edificação existente: 12 meses;
  - iii) Obras de nova edificação destinadas a habitação, comércio e serviços, indústria e armazém: 18 meses.
2. Os prazos referidos no número anterior podem ser objeto de prorrogação nos termos da lei.
  3. Se a obras forem faseadas, aplicam-se os prazos acima estabelecidos a cada uma das fases.
  4. Podem ser determinado o faseamento das obras por forma a não autorizar extensas áreas em obra por prazos superiores aos estabelecidos no presente artigo.
  5. Podem ser admitidos prazos diversos desde que devidamente fundamentados na complexidade dos trabalhos a executar.

### **SECÇÃO III. Ocupação de espaço público**

#### **Artigo 98º Disposições gerais**

1. No solo, subsolo e espaço aéreo integrados no domínio público municipal pode ocorrer utilização ou ocupação, no âmbito das operações urbanísticas de urbanização e edificação, desde que devidamente licenciadas, nos termos da lei, do presente regulamento e do Regulamento da Ocupação da Via Pública do Município.
2. A colocação em espaço público de quaisquer elementos ou equipamentos necessários à execução da operação urbanística, depende do correspondente licenciamento, ainda que a operação urbanística seja sujeita a comunicação prévia ou esteja isenta de controlo prévio.

#### **Artigo 99º Princípios de intervenção no espaço municipal**

1. A ocupação do espaço público, no âmbito da execução de operações urbanísticas, implica a observância das seguintes condições:
  - a) Restrição ao estritamente necessário, de forma a não prejudicar o uso público a que os bens se encontram afetos, designadamente o trânsito de veículos e de peões;
  - b) Salvaguarda da qualidade estética das instalações e do seu enquadramento assegurando o permanente bom estado de conservação das mesmas;
  - c) Instalação de sinalização adequada, sempre que necessário;



- d) Cumprimento de normas de segurança;
  - e) Reparação integral dos danos ou prejuízos decorrentes da ocupação, nos termos do Artigo 103º, e reposição das boas condições de utilização no prazo estabelecido pelo Município para esse efeito, e sempre dentro do prazo de execução da operação urbanística.
2. Os veículos afetos à obra, sempre que abandonem o estaleiro, devem apresentar os rodados limpos em condições de não largarem detritos na via pública.

### **Artigo 100º Ocupação de passeios e arruamentos**

- 1. Quando, na realização de obras, seja necessária a ocupação total do passeio ou ainda de parte da faixa de rodagem, e tal seja viável, serão construídos obrigatoriamente corredores cobertos para peões, com as dimensões mínimas de 1,20 m largura e 2,20 m pé direito, imediatamente confinantes com o tapume e vedados pelo exterior com prumos e corrimão em tubos redondos metálicos, devendo os mesmos prever também a correspondente iluminação noturna.
- 2. Sempre que se verificar a necessidade de garantir o acesso de transeuntes ao edifício, deverão prever-se soluções que garantam a segurança e comodidade, de pessoas e bens, designadamente, através da delimitação dos andaimes e colocação de estrado estanque ao nível do primeiro teto.
- 3. Sempre que, na sequência da instalação de um tapume, ficar no interior da zona de ocupação qualquer equipamento urbano essencial, nomeadamente boca-de-incêndio, placa de sinalização, entre outros, deverá o responsável pela obra instalar um equipamento equivalente pelo lado de fora do tapume, durante o período de ocupação, e nas condições a indicar pelos serviços municipais competentes em razão da equipamento afetado.
- 4. O prazo de ocupação do espaço público, por motivo de obras, não pode exceder o prazo fixado ou indicado para a execução das obras.

### **Artigo 101º Cargas e descargas na via pública**

- 1. A ocupação da via pública com cargas e descargas de materiais, autobetoneiras e equipamento de bombagem de betão apenas é permitida nas seguintes condições:
  - a) Durante as horas de menor intensidade de tráfego e pelo período estritamente necessário à execução dos trabalhos;
  - b) Com colocação de sinalização adequada, a uma distância mínima de 5,00 m em relação ao veículo estacionado.



2. Sempre que se verificarem transtornos do trânsito, o dono da obra deve recorrer às autoridades policiais para assegurarem a sua disciplina.
3. Imediatamente após os trabalhos referidos nos números anteriores, é obrigatória a limpeza da via pública, com especial incidência nos sumidouros, sarjetas e tampas de caixas de visita.

### **Artigo 102º Contentores para depósito de materiais e recolha de entulhos**

1. É permitida a recolha de entulhos em contentores metálicos, os quais devem ser removidos quando se encontrem cheios ou neles tenha sido depositado qualquer material que possa provocar insalubridade.
2. Os contentores não podem ser instalados em local que afete a normal circulação de peões e veículos, com exceção de casos justificados e desde que sejam adotadas as medidas previstas na presente Secção.
3. A instalação de contentor em espaço público é objeto de licença nos termos do presente regulamento e do Regulamento da Ocupação da Via Pública do Município.

### **Artigo 103º Danos no espaço municipal**

1. A reparação dos danos provocados no espaço municipal, público ou privado, em consequência da execução de operações urbanísticas, constitui encargo dos responsáveis pela sua execução que, sem prejuízo da sua comunicação à Câmara Municipal, devem proceder à sua reposição e reparação no prazo máximo de 48 horas e concluindo-a no prazo estabelecido pelo Município.
2. Expirados os prazos estipulados no número anterior, o Município pode acionar qualquer seguro de responsabilidade civil apresentado no âmbito da operação urbanística ou quaisquer garantias nela prestadas, e substituir-se ao dono da obra e por conta deste, executar os trabalhos necessários à reposição das condições e reparação dos danos verificados no espaço público.
3. Ao custo efetivo dos trabalhos a realizar, nos termos do número anterior, será acrescido 20% para encargos de administração, e de IVA à taxa legal em vigor, quando devido.
4. O custo dos trabalhos, executado nos termos do número anterior, quando não pago voluntariamente, no prazo de 20 dias, a contar da notificação para o efeito, será cobrado judicialmente, em processo de execução fiscal, servindo de título executivo a certidão passada pelos serviços competentes e comprovativa das despesas efetuadas.



5. Nos termos do n.º 2 do artigo 86º do RJUE, o levantamento de estaleiro, a limpeza da área e a reparação de quaisquer estragos ou deterioração que tenha causado em infraestruturas ou serviços de natureza pública, mobiliário ou equipamento urbano, árvores ou zonas verdes públicas, é condição de emissão de alvará de utilização.
6. Não poderão ser emitidas licenças de utilização de quaisquer edificações se verificada a existência de elementos que constituam desqualificação da paisagem ou da parcela objeto do pedido de controlo prévio da operação urbanística, nomeadamente resíduos de obra, ou quaisquer anos no espaço municipal, público ou privado.
7. Ainda que tenham sido prestadas garantias para a reparação de danos no espaço público, a emissão do alvará de utilização está também dependente do respetivo e efetivo acionamento, desde que estas se mostrem suficientes aos trabalhos a executar com esse fim, e ao seu reforço se tal não se verificar.

#### **Artigo 104º Proteção da obra**

1. Em todas as obras é obrigatória a construção de tapumes ou a colocação de resguardos que tornem inacessível ao público as áreas destinadas aos trabalhos, à deposição de entulhos e de materiais e aos amassadouros, respeitando sempre as condições de segurança e salubridade, e sem prejudicar a qualidade urbana, a livre circulação de pessoas e bens no espaço público.
2. A ocupação das vias ou de espaços do domínio municipal, só é permitida mediante licenciamento municipal prévio, nos termos do disposto no presente regulamento e no Regulamento da Ocupação da Via Pública do Município, em vigor.
3. Se existir vegetação ou mobiliário urbano junto da obra, devem fazer-se resguardos que impeçam quaisquer danos nos mesmos.
4. Sempre que seja necessário remover mobiliário urbano ou transplantar espécies arbustivas ou arbóreas, as despesas de remoção e posterior colocação, plantação ou transplantação correm por conta do dono da obra.

#### **Artigo 105º Tapumes**

1. O pedido de colocação de tapumes ou quaisquer outros meios de proteção da obra integra o pedido inicial de licenciamento da operação urbanística, ou até ao momento de apresentação do pedido de emissão de alvará de construção, ou integra o pedido inicial no caso de operação urbanística sujeita a comunicação prévia, juntando em qualquer dos casos todos os documentos instrutórios a ele necessários.

2. Os tapumes devem ser executados em material resistente, preferencialmente metálico, devidamente acabados e pintados, não podendo ser provenientes de demolições, nem ter altura inferior a 2,00 metros.
3. Atendendo ao tipo de obra ou aos condicionalismos do local, pode ser imposta a construção de tapumes ou outros meios de proteção com características específicas diferentes dos definidos no presente artigo, ou das propostas no pedido apresentado.
4. A limitação da circulação pedonal na via pública pela colocação de tapumes ou quaisquer outros meios de proteção, deve ser acompanhada, pela criação de corredores de passagem, devidamente protegidos, de modo a garantir a manutenção da circulação com segurança de transeuntes, ou em caso de impossibilidade, a criação de circuitos de circulação, pedonal ou automóvel, alternativos devidamente assinalados, garantindo sempre a segurança de circulação.
5. No caso de necessidade de interrupção de circulação, pedonal ou rodoviária, a mesma deve ser devidamente justificada e calendarizada em articulação com os serviços municipais e forças policiais, nos termos do Artigo 100º.
6. As fachadas da edificação devem ser resguardadas com lona, pano, tela ou rede de ensombramento, de forma a proteger as zonas públicas, as passagens pedonais e o pessoal da obra das poeiras e dos objetos que podem cair sobre os espaços do domínio municipal, complementada com uma pala de dimensões e materiais adequados e ser suportada por uma estrutura rígida de forma a impedir que se solte.

### **Artigo 106º Andaimos e estaleiro**

1. O pedido de instalação de andaimos ou estaleiro integra o pedido inicial de licenciamento da operação urbanística, ou até ao momento de apresentação do pedido de emissão de alvará de construção, ou integra o pedido inicial no caso de operação urbanística sujeita a comunicação prévia, juntando em qualquer dos casos todos os documentos instrutórios a ele necessários.
1. Os andaimos devem ser executados em materiais adequados e que não coloquem em causa a segurança de pessoas e bens, e não provoquem, durante a execução das obras, uma efetiva desqualificação do ambiente urbano.
2. O estaleiro deve ser adequadamente organizado de forma a evitar qualquer estorvo a áreas do domínio público e a terrenos limítrofes, não sendo permitida a escorrência de qualquer material para o domínio público.



3. Sempre que o estaleiro ocupe áreas do domínio público municipal é obrigatória a construção de um estrado que evite o desgaste e a deterioração dos pavimentos, mediante a obtenção da correspondente licença de ocupação da via pública.

## **SECÇÃO IV. Garantias**

### **Artigo 107º Valor de garantia**

1. O montante da garantia ou caução referida no número anterior, é igual ao valor constante dos orçamentos para execução dos projetos das obras a executar, incluindo as de edificação e de urbanização integrados na operação urbanística em causa, eventualmente corrigido pelo Município nos termos do n.º 3 do artigo 54º do RJUE, face aos valores efetivamente praticados em obras similares, a que é acrescido o IVA à taxa legal em vigor para obras particulares correspondentes, e ainda de um montante de 5% do valor global, destinado a remunerar encargos da administração.
2. O valor da garantia ou caução pode, nos termos do RJUE, ser reforçado ou reduzido, de acordo com os valores referidos no n.º 1 do presente artigo, ou quando as obras se encontrem rececionadas e de acordo com os trabalhos realizados.
3. Se for determinado reforço da caução e o mesmo não for efetuado pelo titular da operação urbanística, será determinado processo de execução fiscal, e ficarão suspensos todos os procedimentos de operações urbanísticas conexas até que a mesma seja prestada.

### **Artigo 108º Momento de prestação de garantia**

1. A prestação de garantias que nos termos da Lei, em especial do RJUE, e do presente Regulamento, deve ser assegurada no momento de apresentação do pedido de emissão do título correspondente à operação urbanística que deva garantir.

### **Artigo 109º Condições da garantia**

1. A caução destinada a garantir a boa execução de obras de urbanização deve ser prestada nos termos do disposto no artigo 54º do RJUE.
2. A caução a prestar deve ser idónea para garantir a eventual intervenção e acionamento efetivo e imediato pelo Município para a conclusão das obras de urbanização, sendo



- autónoma e à primeira solicitação, devendo constar do próprio título de garantia que a mesma está sujeita a atualizações, que podem determinar a necessidade do seu reforço.
3. A garantia a prestar deve assegurar o valor global e até ao final do período que possa a garantia ser necessária, incluindo os trabalhos de manutenção nos termos do Artigo 94º, reservando-se o Município à sua aceitação, tendo em conta a sua idoneidade e aptidão à imediata execução.
  4. A garantia deve ser prestada de acordo com os modelos disponibilizados na plataforma eletrónica em [www.cm.sintra.pt](http://www.cm.sintra.pt), e deve ser prestada conjuntamente com a apresentação do pedido de emissão do alvará correspondente nos casos de licenciamento, e no momento da apresentação do pedido inicial nos casos de comunicação prévia.
  5. A garantia ou caução é prestada, desde que aceite pelo Município, numa das seguintes formas:
    - a) Depósito a favor do Município, efetuado nos termos do Artigo 132º;
    - b) Garantia bancária autónoma, sem termo e disponível à primeira solicitação sem necessidade de acordo de terceiros ou do promotor da operação urbanística;
    - c) Seguro-caução válido desde o início das obras, autónomo, sem termo e sempre assegurando a totalidade do prazo de execução das obras e suas prorrogações, e apenas será aceite se nele constar cláusula que permita o seu acionamento à primeira solicitação e sem necessidade de acordo de terceiros ou do promotor da operação urbanística.
  6. A garantia sob a forma de hipoteca a favor do Município, sobre bens imóveis, por não constituir meio idóneo a satisfazer a obrigação à primeira solicitação, apenas excecionalmente e fundamentadamente poderá ser aceite, se os imóveis oferecidos para garantia, reúnam seguintes condições:
    - a) Não podem estar incluídos nas parcelas objeto da operação urbanística, ou dela resultarem;
    - b) Não podem estar onerados, nomeadamente por hipotecas, penhoras ou que sejam objeto de usufruto, comodato ou arrendamento, nem se encontrarem a ser utilizados pelo próprio ou por terceiros, ou constituírem morada de família, ou se verifique qualquer outro direito de qualquer natureza que diminuam ou possam impedir a execução de hipoteca;
    - c) Ser o imóvel avaliado pela Comissão Municipal de Avaliação em pelo menos 1,5 vezes o valor das obras a garantir;
    - d) Ser sujeito a reavaliação anual, podendo tal reavaliação determinar a necessidade do respetivo reforço ou recusa de garantia.

7. A avaliação municipal dos imóveis oferecidos a garantia nos termos da presente Secção está dependente do pagamento da respetiva taxa, nos termos do respetivo regulamento, devendo ser requerida em simultâneo com o pedido de emissão de alvará de licença, ou com o pedido inicial de comunicação previa da operação urbanística em causa.
8. A avaliação de imóveis para efeito de garantia, é efetuada com base no usos atual do terreno e suas edificações eventualmente existentes, desconsiderando qualquer determinação constante dos IGT, e apenas considerando:
  - a) Construções edificadas e tituladas existentes;
  - b) Uso agrícola ou florestal praticado ou constantes da matriz.

### **Artigo 110º Caução para reposição de condições iniciais**

1. Por forma a assegurar os custos de demolição e reposição das condições originais, em pedido de licença parcial concedida nos termos do n.º 6 do artigo 23º do RJUE, se o pedido principal for indeferido, ou para assegurar a reposição do terreno nas condições em que se encontrava antes do início de trabalhos de demolição ou de escavação e contenção periférica, no âmbito de licença concedida nos termos do artigo 81º do RJUE, deve ser prestada caução por um dos meios previstos no Artigo 109º, e ser prestada em simultâneo à apresentação do pedido de emissão do alvará de construção parcial ou apresentação de comunicação prévia para o mesmo efeito.
2. A caução referida no número anterior apenas pode ser libertada após a emissão do alvará de licença de construção decorrente do pedido principal.
3. Nas operações urbanísticas cuja execução dependa da prestação de caução, deve a mesma ser prestada nos termos seguintes:
  - a) Nos procedimentos de licença parcial para construção da estrutura, a que se refere o n.º 6 do artigo 23.º do RJUE, a caução a prestar para demolição da estrutura até ao piso da menor cota, deve ser calculada de acordo com a seguinte fórmula:

$$VC_d = (Ac_e \times K_e) \times C_c \times (1 + T_{IVA})$$

Onde:

**VC<sub>d</sub>** (em € considerado até aos cêntimos) – valor da caução a prestar para demolição de estrutura;

**Ac<sub>e</sub>** (em m<sup>2</sup> considerada até às unidades) – corresponde à área total de construção, tendo por referencia a definição constante da alínea d) do Artigo 7º do presente Regulamento;



$K_d$  – coeficiente de demolição = 0,30;

$C_c$  (em € considerado até aos cêntimos) – corresponde ao valor médio de construção por  $m^2$ , a fixar anualmente de acordo com a Portaria publicada para os efeitos do disposto no art. 39º do Código do Imposto Municipal sobre Imóveis (CIMI);

$T_{IVA}$  – Taxa normal de IVA, em vigor para empreitadas de obras de urbanização e edificação aplicável a particulares.

- b) Nos procedimentos de licença que admitam a execução de trabalhos de demolição, escavação e contenção periférica, nos termos previstos n.º 1 do artigo 81.º do RJUE, a caução a prestar para reposição do terreno nas condições em que se encontrava antes do início dos trabalhos, deve ser calculada de acordo com a seguinte fórmula:

$$VC_{Rt} = (V_e \times K_e) \times C_c \times (1 + T_{IVA})$$

Onde:

$VC_{Rt}$  (em € considerado até aos cêntimos) – valor da caução a prestar para reposição do terreno;

$V_e$  (em  $m^3$ ) – volume total de escavação

$K_e$  – coeficiente de escavação e aterro = 0,007;

$C_c$  (em € considerado até aos cêntimos) – corresponde ao valor médio de construção por  $m^2$ , a fixar anualmente de acordo com a Portaria publicada para os efeitos do disposto no art. 39º do Código do Imposto Municipal sobre Imóveis (CIMI);

$T_{IVA}$  – Taxa normal de IVA, em vigor para empreitadas de obras de urbanização e edificação aplicável a particulares.

### **Artigo 111º Seguros de responsabilidade civil para instalações de armazenamento de produtos de petróleo e postos de abastecimento de combustíveis**

1. Os montantes dos seguros de responsabilidade civil, a apresentar para instalações de armazenamento de produtos de petróleo e postos de abastecimento de combustíveis, nos termos do Decreto-Lei n.º 267/2002 de 26 de novembro com as alterações vigentes, são os seguintes:

a) Projetistas:

- i) Instalações com capacidade  $\leq 10 m^3$  – 250.000€
- ii) Instalações com capacidade  $> 10 m^3$  e  $\leq 100 m^3$  – 300.000€
- iii) Instalações com capacidade  $> 100 m^3$  – 500.000€



- b) Empreiteiros e responsáveis técnicos pela execução dos projetos:
- i) Instalações com capacidade  $\leq 10 \text{ m}^3$  – 300.000€
  - ii) Instalações com capacidade  $> 10 \text{ m}^3$  e  $\leq 100 \text{ m}^3$  – 500.000€
  - iii) Instalações com capacidade  $> 100 \text{ m}^3$  – 750.000€
- c) Titulares da licença de exploração:
- i) Instalações com capacidade  $\leq 5 \text{ m}^3$  – 100.000€
  - ii) Instalações com capacidade  $> 5 \text{ m}^3$  e  $\leq 15 \text{ m}^3$  – 350.000€
  - iii) Instalações com capacidade  $> 15 \text{ m}^3$  e  $\leq 30 \text{ m}^3$  – 750.000€
  - iv) Instalações com capacidade  $> 30 \text{ m}^3$  e  $\leq 50 \text{ m}^3$  – 1.000.000€
  - v) Instalações com capacidade  $> 50 \text{ m}^3$  – 1.350.000€
2. Para instalações cuja localização envolva elevado risco, os montantes definidos no número anterior são elevados para o dobro.
3. São consideradas situações de elevado risco, designadamente as instalações localizadas a menos de 200 metros de estabelecimentos de ensino, de saúde, de apoio social, edifícios que recebam público e ainda instalações que, em caso de acidente, possam provocar danos ambientais graves.

## **SECÇÃO V. Estimativa Orçamental**

### **Artigo 112º Estimativa orçamental das obras de edificação**

1. A estimativa orçamental das obras de edificação, integrante do respetivo pedido, deve ser elaborada de forma parcelar, em função dos usos pretendidos, com as áreas corretamente medidas, tendo por base o valor unitário do custo da construção, calculado de acordo com a seguinte fórmula:

$$V = C_c \times (A_c \times K_u \times K_e) + (C_t \times K_t \times A_s)$$

Onde:

**V** (em € considerado até aos cêntimos) – corresponde estimado para execução das obras de edificação;



**C<sub>c</sub>** (em € considerado até aos cêntimos) – corresponde ao valor médio de construção por m<sup>2</sup>, a fixar anualmente de acordo com a Portaria publicada para os efeitos do disposto no artigo 39º do Código do Imposto Municipal sobre Imóveis (CIMI);

**Ac** (em m<sup>2</sup> considerada até às unidades) – corresponde à área total de construção afeta a cada utilização, nos termos da alínea d) do Artigo 7º do presente Regulamento.

**K<sub>u</sub>** - corresponde ao fator a aplicar consoante a utilização da edificação, nos termos do Artigo 24º, com os seguintes fatores:

Habitação unifamiliar – 0,9

Habitação coletiva – 1,0

Turismo < a 4\* – 1,2

Turismo ≥ a 4\* – 1,4

Equipamento – 1,0

Comércio ou serviços – 0,8

Indústria – 0,6

Armazém ou Agricultura - 0,3

Garagens, anexos, dependências, telheiros, alpendres e terraços – 0,4

**K<sub>e</sub>** - corresponde ao fator a aplicar consoante a dimensão da edificação:

Ac > a 500 m<sup>2</sup> – 1,2

Ac ≥ a 500 m<sup>2</sup> e < a 5.000 m<sup>2</sup> – 1,0

Ac ≥ a 5.000 m<sup>2</sup> e < a 10.000 m<sup>2</sup> - 0,8

Ac ≥ a 10.000 m<sup>2</sup> - 0,7

**C<sub>t</sub>** – corresponde ao valor médio de execução de arranjos exteriores e paisagísticos por m<sup>2</sup> = 35,00 €;

**K<sub>t</sub>** – correspondente ao fator a aplicar em função da dimensão da parcela objeto da operação urbanística

As > a 500 m<sup>2</sup> – 1,5

As ≥ a 500 m<sup>2</sup> e < a 1.000 m<sup>2</sup> – 1,2

As ≥ a 1.000 m<sup>2</sup> e < a 2.000 m<sup>2</sup> – 1,0

As ≥ a 2.000 m<sup>2</sup> e < a 5.000 m<sup>2</sup> - 0,5

As ≥ a 5.000 m<sup>2</sup> - 0,3



**As** (em m<sup>2</sup> considerada até às unidades) – Área de solo correspondente à área total da parcela objeto da operação urbanística, nos termos da alínea f) do Artigo 7º do presente Regulamento.

2. Os valores que resultam da fórmula acima indicada são os mínimos a apresentar, podendo, face às características específicas da operação urbanística, nomeadamente das características do solo em que a mesma é realizada ou natureza da edificação a executar, resultar valores superiores.
3. Ao valor resultante da aplicação da fórmula acima indicada, devem ser adicionados os custos de trabalhos especiais que o projeto contemple.
4. Em caso de obras de reabilitação de edificações existentes, a estimativa orçamental deve corresponder pelo menos a 30% do valor resultante da fórmula constante do presente artigo.
5. No caso de edificações identificadas no Artigo 73º a estimativa orçamental deve corresponder a pelo menos a 50% do valor resultante da fórmula constante do presente artigo.
6. A estimativa orçamental deve ser apresentada com a apresentação do pedido inicial de licenciamento ou apresentação de comunicação prévia, de acordo com os modelos constantes da plataforma referida no Artigo 17º, podendo ser atualizada até à apresentação do pedido de emissão de alvará de construção, no caso de licenciamento.
7. Em caso de comunicação prévia, a estimativa orçamental é aquela que constar da comunicação inicial, cumprindo as determinações na presente Secção, eventualmente corrigida no âmbito da verificação do pedido.

### **Artigo 113º Estimativa orçamental das obras de urbanização**

1. As obras de urbanização são orçamentadas tendo em conta a sua natureza e condições do solo onde devam ser executadas, e das infraestruturas e serviços a executar.
2. A orçamentação inclui todas especialidades de obra a executar, e da intervenção nos serviços afetados, nomeadamente, rede viária, abastecimento de água e drenagem de águas, pluviais ou domésticas, iluminação pública, fornecimento energia, de gás e elétrica, incluindo de iluminação pública, de telecomunicações, e ainda todos os seus órgãos e instalações especiais.
3. A estimativa orçamental deve ser apresentada com a apresentação do pedido inicial de licenciamento ou no momento de apresentação de comunicação prévia, podendo ser atualizada nos termos do n.º 6 do artigo anterior.



4. Os orçamentos apresentados são analisados pelos serviços competentes em cada uma das matérias, em regime de conferência decisória prevista no Artigo 23º, podendo ser corrigidos face aos valores efetivamente praticados em obras similares.
5. O Município poderá estabelecer, por deliberação da Câmara Municipal, lista de série de preços unitários, a atualizar anualmente, para os trabalhos mais comuns a utilizar na orçamentação das obras.

## **CAPÍTULO V                    DAS CONDIÇÕES DE LEGALIZAÇÃO DE OPERAÇÕES URBANÍSTICAS**

### **SECÇÃO I.                    Condições de legalização**

#### **Artigo 114º Disposições gerais**

1. O procedimento de legalização é aplicável a operações urbanísticas realizadas sem título validamente emitido, ainda que tenha sido objeto de procedimento administrativo de controlo prévio, nos termos do n.º 1 do artigo 102º do RJUE, e apenas quando que seja possível assegurar a sua conformidade com as disposições legais e regulamentares em vigor.
2. Para efeitos do número anterior, entende-se por conformidade com as disposições legais e regulamentares em vigor:
  - a) As operações urbanísticas em conformidade com as normas técnicas aplicáveis à data da sua edificação, sem prejuízo das disposições especiais em matéria de legalização;
  - b) As operações urbanísticas em conformidade com as normas legais e regulamentares em vigor à data da decisão final do procedimento de legalização.
3. Constituem normas técnicas aplicáveis à construção aquelas que respeitam ao nível estético e funcional da obra, orientando e normalizando a atividade técnica de forma a adequá-la a padrões instituídos por normas jurídicas, nomeadamente normas relativas à forma de construção, de condições de habitabilidade ou de salubridade que possa por em causa a saúde e segurança dos seus utilizadores .
4. O disposto no número anterior não dispensa o cumprimento de IGT ou SRUP, ou de normas gerais em matéria de ordenamento do território, e da obtenção de pareceres, para além do procedimento especial de legalização, nos termos do presente regulamento;



5. Constituem normas legais e regulamentares aquelas que respeitam às normas jurídicas de graus variados quanto às fontes mas de cumprimento obrigatório, nomeadamente as normas estabelecidas em IGT e as decorrentes de SRUP.
6. Com vista a assegurar a conformidade das operações urbanísticas realizadas com as disposições legais e regulamentares em vigor, pode o Município determinar a realização de trabalhos de correção ou adaptação, ou ainda obras de ampliação, alteração ou demolição.
7. Nas situações em que pretenda o titular requerente, ou seja imposta pelo Município, a realização de obras para compatibilização com a legislação existente, as mesmas ficam sujeitas aos procedimentos aplicáveis, licenciamento ou comunicação prévia, e à obtenção dos respetivos títulos de controlo prévio nos termos do RJUE.
8. As construções a submeter ao presente procedimento devem se encontrar registadas no último levantamento topográfico realizado pelo Município, e fotografias áreas associadas, datadas de dezembro 2014.
9. São passíveis de legalização, no âmbito do disposto no presente Capítulo, as operações urbanísticas que apresentem um bom estado de conservação das respetivas edificações, e condições de limpeza do terreno ou logradouro, nomeadamente:
  - a) Apresentar as fachadas limpas e conservadas por forma assegurar a correta integração das edificação em meio urbano e na paisagem;
  - b) Apresentar os espaços exteriores devidamente tratados por forma a assegurar o correto enquadramento em meio urbano e na paisagem;
  - c) Não utilizarem materiais perigosos que à data da legalização sejam proibidos nos termos da Lei, nomeadamente elementos que contenham amianto.
10. O disposto no presente Capítulo, não prejudica as exigências legais especificamente dirigidas ao exercício de atividades económicas, sujeitas ao regime especial que lhes seja aplicável, em função do que se pretenda instalar e fazer funcionar, ou já se encontre instalado ou a funcionar, nas edificações a legalizar.
11. O disposto no presente Capítulo não prejudica o correspondente processo contraordenacional que, nos termos da Lei, deva haver lugar.
12. O procedimento de legalização previsto no presente Capítulo, não dispensa o cumprimento das disposições regulamentares, ainda que especiais, que se deva observar, em especial a obtenção de pareceres, autorizações ou licenças que sejam devidos no âmbito de outros regimes especiais, nem do pagamento de todas as taxas que haja lugar nos termos da disposições legais e regulamentares.



### **Artigo 115º Dispensa de normas técnicas**

1. Pode ser dispensado o cumprimento de normas técnicas, no âmbito do estabelecido no n.º 3 e n.º 5 do artigo anterior, relativas à construção cujo cumprimento se tenha tornado impossível ou que não seja razoável exigir, desde que se verifique terem sido cumpridas as condições técnicas vigentes à data da operação urbanística em questão.
2. Compete ao requerente apresentar documentos que comprovem de forma inequívoca a data da realização da operação urbanística, estabelecendo-se no ANEXO VI os meios de prova e critérios da sua valoração.

### **Artigo 116º Obras exigidas à legalização**

1. Pode o Município determinar a realização de trabalhos de manutenção, de reparação, de demolição ou de adaptação que permitam a legalização, incluindo a substituição de materiais de revestimento de coberturas ou a limpeza e pintura de fachadas.
2. Não é admitida a legalização de construções abarracadas ou que não reúnam condições de salubridade, ou que ponham em causa a saúde pública ou a segurança de pessoas e bens, ou não assegurem a integração paisagística e urbanística, podendo ser imposta a demolição parcial ou a sua recuperação arquitetónica, nomeadamente pela imposição de obras de tratamento exterior das edificações, incluindo a sua pintura ou recuperação de fachadas, alteração de materiais ou revestimentos.
3. Quando forem exigidos trabalhos adicionais, o procedimento simplificado de legalização, estabelecido nos termos do Artigo 121º deve ser adaptado às determinações das correspondentes operações urbanísticas que devam ter lugar para satisfação dessas exigências, no respeito pelo princípio de simplificação processual e procedimental.

### **Artigo 117º Disposições especiais**

1. Podem ser aceites soluções diferentes das estabelecidas no presente Regulamento, no âmbito de procedimento de legalização, no que se refere a condições de integração urbana e características construtivas ou estéticas, desde que não ponham em causa o conjunto urbano ou a paisagem, condições de salubridade, a saúde pública ou a segurança de pessoas e bens, sendo determinadas obras de recuperação ou adaptação.
2. As AUGI, delimitadas nos termos da Lei, regem-se por diploma legal especial, consubstanciado na Lei n.º 91/95 de 2 de setembro, na sua redação atual, e do Regulamento Municipal próprio, estabelecido pelo Aviso n.º 12461/2014 de 7 de novembro, sendo aplicáveis as disposições do presente Regulamento, supletivamente, e desde que não ponham em causa o processo de reconversão em causa.



### **Artigo 118º Regime excecional de regularização industrial**

1. As construções legalizadas ao abrigo do regime excecional estabelecido pelo Decreto-Lei n.º 164/2014 de 5 de novembro, na sua redação atual, seguem procedimentos especiais dele decorrentes.
2. As construções legalizadas ao abrigo do regime referido no número anterior não podem ser objeto de alteração de utilização, exceto se para atividades económicas de indústria, armazenagem ou serviços.

## **SECÇÃO II. Procedimento especial de legalização**

### **Artigo 119º Iniciativa**

1. Sempre que se verifique a existência de uma operação urbanística ilegal, nos termos do n.º 1 do artigo 102º do RJUE, deverá ser promovida a sua legalização, podendo a mesma ser da iniciativa do particular titular ou do Município.
2. Pode o particular por sua iniciativa, dirigir-se à autarquia questionando da possibilidade de legalização, incluindo a indicação das taxas a pagar e outras obrigações que deva cumprir para obter a legalização da operação urbanística, dispondo o Município do prazo máximo de 30 dias, para dar cumprimento ao solicitado, indicando os elementos a apresentar e as condições em que a legalização pode ser obtida.
3. Sendo possível assegurar a conformidade da operação urbanística com as disposições legais e regulamentares em vigor, o Município notificará o interessado, para no prazo de 60 dias, presente pedido de legalização, instruído com os elementos constantes do ANEXO VI, podendo estabelecer prazo diverso face à complexidade dos elementos a apresentar.
4. O prazo estabelecido no número anterior pode ser prorrogado, por uma única vez, no máximo por metade do prazo inicial.
5. A não apresentação do pedido de legalização no prazo estabelecido, ou da sua prorrogação, determinará a ordem de demolição das construção em causa e a reposição das condições naturais da parcela na sua situação inicial anterior à edificação ou urbanização.



### **Artigo 120º Legalização Oficiosa**

1. Nas situações em que o particular não promova as diligências necessárias à legalização voluntária das operações urbanísticas, pode o Município, nos termos do n.º 8 do artigo 102º-A do RJUE, proceder oficiosamente à legalização, desde que as obras em causa não impliquem a realização de cálculos de estabilidade, nem a realização de trabalhos de correção ou adaptação, obras de ampliação, alteração ou demolição da edificação, ou obras de urbanização ou de realização de infraestruturas e de serviços urbanos.
2. O recurso à legalização oficiosa deve ser comunicado ao proprietário do imóvel, o qual dispõe de um prazo de 30 dias para se opor à legalização.
3. Quando houver lugar à oposição a que se refere o número anterior, a legalização não prossegue, promovendo-se, nos termos da Lei, a demolição do edificado e reposição das condições naturais da parcela na sua situação inicial anterior à edificação ou urbanização ilegalmente executada.
4. Se a legalização prosseguir fica o particular obrigado ao pagamento das taxas urbanísticas devidas, ainda que a título de TRIU ou compensação pela ausência de cumprimento de cedências obrigatórias ou de outras obrigações, fixadas no presente Regulamento e no RTTORS.
5. Quando o requerente, notificado para pagamento das taxas devidas, não proceder ao respetivo pagamento no prazo de 60 dias, é promovido o correspondente procedimento de execução fiscal do montante liquidado.
6. O prazo estabelecido no número anterior pode ser prorrogado, por uma única vez, no máximo por metade do prazo inicial.

### **Artigo 121º Pedido de legalização**

O pedido de legalização segue a forma de procedimento simplificado, nos termos do Artigo 10º, e corresponde a requerimento simultâneo para todas as fases procedimentais, incluindo a licença para edificação e a licença para utilização, culminando na emissão final da licença de utilização.

### **Artigo 122º Apreciação**

1. Se o pedido de legalização não reunir os elementos necessários para que possa ser apreciado, o interessado será notificado para juntar os elementos em falta, no prazo máximo de 30 dias, findo o qual, mantendo-se os pressupostos de facto e de direito, será submetida a decisão final a possibilidade de legalização oficiosa, nos termos do artigo 102.º-A do



RJUE, ou iniciado ou retomado o procedimento de reposição da legalidade urbanística, promovendo, nos termos legais a demolição das edificações e reposição das condições naturais da parcela.

2. Pode o Município, a requerimento fundamentado do interessado, conceder prorrogação de prazo por uma única vez, e em metade do prazo inicial, para efeitos de junção de elementos.

### **Artigo 123º Vistoria**

1. Sempre que sejam colocadas condições referentes às edificações ou obras a legalizar, a deliberação final do procedimento de legalização, que confere autorização de utilização, pode ser precedida de vistoria, se assim determinada pelo Presidente da Câmara, sem prejuízo das demais condições de realização de vistoria estabelecidas por Lei, em especial pelo RJUE.
2. Quando se realize vistoria nos termos do presente Capítulo, e dela resulte a necessidade de efetuar obras de correção ou adaptação no edifício existente, caberá ao requerente mandar elaborar os projetos correspondentes e executar as respetivas obras, observando os trâmites previstos no RJUE para o efeito, ficando o procedimento de legalização suspenso e dependente de decisão sobre o correspondente pedido de licenciamento ou comunicação prévia para tais obras de correção, adaptação, ampliação ou demolição, seguindo o procedimento simplificado previsto no Artigo 10º.
3. Na situação prevista no número anterior, a decisão final do procedimento de legalização fica dependente da emissão dos títulos que deva haver lugar, correspondentes à execução das respetivas obras referidas no número anterior.
4. Quando da vistoria não resulte a necessidade de efetuar obras de correção ou adaptação no edifício, será proferida decisão final do procedimento de legalização.

### **Artigo 124º Decisão Final**

1. A decisão final do procedimento de legalização pronuncia-se simultaneamente sobre a regularização das obras de construção e a utilização das edificações, nos termos do Artigo 10º, abrangendo o pedido de licenciamento da operação urbanística assim como a sua construção e a autorização de utilização das edificações objeto da operação urbanística de legalização.
2. Para além do cálculo de todas as taxas devidas no momento de emissão do alvará de construção, ainda que a título de TRIU ou da taxa de compensação que sejam devidas nos termos do CAPÍTULO VII, são também fixadas as taxas correspondentes à emissão do alvará final de utilização, e notificado o requerente para proceder ao pagamento do conjunto



de todas as taxas devidas, referentes a todas as fases do procedimento, ficando a emissão do título dependente do respetivo pagamento, nos termos do disposto em regulamento municipal, e os termos da Lei.

3. Sempre que sejam estabelecidas em procedimento de legalização a prestação de garantias, que nos termos da Lei e do presente Regulamento deva ter lugar, essas estão dependentes das disposições específicas contantes da SECÇÃO IV do CAPÍTULO IV .
4. Após notificação da decisão que a operação urbanística se encontra em condições de ser legalizada, o titular da construção ilegal dispõe de um prazo de 30 dias para proceder ao pedido de emissão de alvará único e ao pagamento de todas as taxas devidas nos termos presente artigo, apresentando todos os documentos exigidos para o efeito, nos termos do RJUE e do ANEXO V e do ANEXO VI.
5. O prazo referido no número anterior pode ser prorrogado, por uma única vez, no máximo por metade do prazo inicial.

#### **Artigo 125º Título de operações urbanísticas objeto de legalização**

1. A deliberação final que se pronuncia simultaneamente sobre as obras de construção e a utilização do edifício, é titulada por alvará único de autorização de utilização.
2. Com vista à salvaguarda de futuros adquirentes de boa-fé, os títulos das operações urbanísticas derivados de procedimento de legalização, deverão, para além das dispostas no RJUE para os títulos em geral, conter as seguintes menções especiais:
  - a) Qual a operação urbanística objeto de regularização;
  - b) Menção expressa de que a edificação a que respeita foi objeto de legalização nos termos do artigo 102º-A do RJUE;
  - c) Que foi admitida a dispensa concedida pelo n.º 5 do artigo 102º-A do RJUE, relativa ao cumprimento de normas técnicas relativas à construção, quando aplicável.

## **CAPÍTULO VI ÁREAS PARA ESPAÇOS VERDES E DE UTILIZAÇÃO COLETIVA**



### **Artigo 126º Âmbito**

As disposições do presente Capítulo é aplicável, nos termos do RJUE e do presente Regulamento, a operações de loteamento, operações de impacte semelhante a loteamento, nos termos do nos termos do Artigo 12º, e a operações de impacte relevante, nos termos do Artigo 11º.

### **Artigo 127º Áreas para espaços verdes e equipamentos de utilização coletiva**

1. Os promotores das operações de loteamento, das operações urbanísticas de impacte semelhante a loteamento e de impacte relevante, nos termos do Artigo 11º e do Artigo 12º, e nos termos da lei e do RJUE, cedem gratuitamente ao Município as áreas de terreno para espaços verdes públicos, de equipamentos de utilização coletiva e de infraestruturas urbanas que, de acordo com a legislação em vigor, incluindo o determinado em IGT, e o estabelecido no presente Capítulo, ou de acordo com a licença ou comunicação prévia, devam integrar o domínio municipal.
2. A integração das áreas de cedências referidas no número anterior, efetua-se em momento anterior à emissão do alvará de utilização ou, nos casos de comunicação prévia, através de instrumento notarial próprio a celebrar entre as partes. a celebrar no prazo máximo estabelecido no nº 3 do artigo 44º do RJUE, mas sempre do início das obras.
3. As operações urbanísticas que, nos termos da Lei ou do presente Regulamento, devam prever áreas destinadas à implantação de espaços verdes e de utilização coletiva, infraestruturas e equipamentos, considerando o definido no presente Capítulo, e ainda definido na alínea d) do Artigo 7º, ficam sujeitas à aplicação dos parâmetros nos seguintes termos, previstos no PDMS:
  - a) Na área territorial a sul e nascente do sistema viário A16/A8:
    - i) A área a ceder para espaços verdes de utilização coletiva ( $A_{EV}$ ) corresponde a  $70 \text{ m}^2/100 \text{ m}^2$  Área de construção ( $A_c$ ), nos termos ;
    - ii) A área a ceder para equipamentos de utilização coletiva ( $A_{EQ}$ ) corresponde a  $50 \text{ m}^2/100 \text{ m}^2$  Área de construção ( $A_c$ );
  - b) Na área territorial a norte e poente do sistema viário a A16/A8:
    - i) A área a ceder para espaços verdes de utilização coletiva ( $A_{EV}$ ) corresponde a  $20 \text{ m}^2/100 \text{ m}^2$  Área de construção ( $A_c$ );
    - ii) A área a ceder para equipamentos de utilização coletiva ( $A_{EQ}$ ) corresponde a  $30 \text{ m}^2/100 \text{ m}^2$  Área de construção ( $A_c$ ).

4. Aos parâmetros acima indicados é aplicado um fator -  $K_U$  - em função da utilização dada às edificações previstas na operação urbanística, pela aplicação da seguinte fórmula:

$$A_{CED} = [(Ac / 100) \times A_{EQ} \times K_U] + [(Ac / 100) \times A_{EV} \times K_U]$$

Onde:

$A_{CED}$  (em metros quadrados até à unidade) – área de terreno a ceder para espaços verdes e equipamentos de utilização coletiva;

$Ac$  (em metros quadrados até à unidade) — área de construção, nos termos definidos na alínea d) do Artigo 7º;

$A_{EV}$  – Área destinada a espaços verdes de utilização coletiva, resultante da aplicação dos parâmetros definidos no número anterior;

$A_{EQ}$  – Área destinada a equipamentos de utilização coletiva, resultante da aplicação dos parâmetros definidos no número anterior;

$K_U$  - Fator a aplicar em razão da utilização, nos termos seguintes:

Na Zona A nos termos do ANEXO I:

- Habitação:  $K_U=1,0$
- Comércio ou serviços:  $K_U=0,8$
- Indústria, Armazém e Turismo:  $K_U=0,60$
- Equipamento:  $K_U=0,40$
- Agricultura:  $K_U= 0,0$

Na Zona B nos termos do ANEXO I:

- Habitação:  $K_U=1,2$
- Comércio ou serviços:  $K_U=1,0$
- Indústria, Armazém:  $K_U=0,6$
- Equipamento, Turismo e Agricultura:  $K_U=0,0$

5. Outros usos não elencados no número anterior, devem ser a eles conduzidos, por analogia ou semelhança, se tal não se mostrar possível deve ser observado o disposto no Artigo 146º.



### **Artigo 128º Condições das parcelas a ceder ao Município**

1. Os terrenos a ceder ao Município devem assegurar que, pela sua extensão, localização, configuração ou topografia, permitam uma efetiva fruição por parte da população residente ou pelo público em geral para o destino que são cedidas.
2. As áreas a ceder ao Município só podem localizar-se:
  - a) Em áreas que possuam acesso direto a vias ou espaços públicos, ou confinar com outras parcelas municipais com idêntico fim.
  - b) Em áreas estratégicas da malha urbana;
  - c) Em áreas que pela sua topografia permitam, em toda a sua extensão, a utilização e o fim a que se destinam;
  - d) Em áreas livres de SRUP que condicionem a sua utilização, de acordo o fim para que são cedidas;
  - e) Em terrenos que apresentem uma forma regular e apresentar no máximo um declive de 5%, exceto se tal não prejudicar a sua adequação ao uso previsto de acordo com a função para que são cedidas.
3. Não são aceites áreas meramente sobrantes do desenho urbano proposto pelas operações urbanísticas, nem espaços verdes de tratamento do sistema viário, nomeadamente o interior de rotundas, ou meros canteiros para ajardinamento, no que se refere à espaços verdes de utilização coletiva nos termos da Lei.
4. Sem prejuízo do disposto no presente artigo, só podem ser considerados aptos a efetivar a função de espaços verdes e de utilização coletiva, para efeitos de cedências obrigatórias nos termos do presente Regulamento, as áreas iguais ou superiores a 500 m<sup>2</sup>.
5. Podem não ser aceites áreas de dimensão diversa da estabelecida no número anterior, se não se cumprirem as disposições do presente Regulamento, ou não sejam essas áreas, apesar da dimensão, aptas a satisfazer as funções para as quais são cedidas, em função da dimensão da operação urbanística, dos usos nela previstos ou das condições intrínsecas das parcelas em causa, sendo sujeita a operação urbanística ao pagamento da taxa de compensação prevista no Artigo 141º.
6. Os terrenos são cedidos ao Município limpos e desmatados, e quando integrados no domínio privado municipal devidamente vedados nas condições que sejam estabelecidas no deferimento da operação urbanística, mas sempre por materiais que assegurem a sua integridade e não permitam a sua utilização intrusiva no que se refere aos princípios gerais de defesa da propriedade privada em geral.



7. Quando as áreas a ceder, nos termos da presente Capítulo, se destinarem a espaços verdes de utilização coletiva, os terrenos são cedidos com o respetivo projeto executado e rececionadas provisória ou definitivamente nos termos do Artigo 94º, mediante vistoria municipal, sejam eles decorrentes de procedimentos de licenciamento ou comunicação prévia, a atestar a sua boa e completa execução, considerando que:
  - a) Devem prever, de forma adequada, a instalação de mobiliário urbano, nomeadamente floreiras, papelarias, bancos, bebedouros, parques infantis, paragens de transportes públicos e bocas de incêndio, sem prejuízo de outro mobiliário que, pela localização ou condições especiais, devam ser executados;
  - b) Se forem atravessadas por linhas de água ou confinarem com estas, o projeto dos arranjos exteriores deve prever a sua limpeza, tratamento e integração paisagística para usufruto da população ou requalificação da paisagem, e prever a execução das obras hidráulicas necessárias, de naturalização e de consolidação de margens com vista à valorização do funcionamento dos sistemas naturais e paisagísticos.

#### **Artigo 129º Execução e manutenção**

1. A preparação, o arranjo e a manutenção das áreas cedidas no âmbito das operações urbanísticas e rececionados provisoriamente é da responsabilidade dos titulares do alvará até à sua receção definitiva pelo Município, por um prazo de 5 anos.
2. Os trabalhos previstos no número anterior ficam sujeitos à manutenção de garantias ou cauções prestadas em valor correspondente, acrescido dos valores estabelecidos por Lei e pelo presente Regulamento, nos termos do Artigo 107º e que assegure o valor de tais trabalhos de manutenção, e é sujeita a fiscalização dos serviços municipais competentes em matéria de gestão do espaço público.

## **CAPÍTULO VII TAXAS URBANÍSTICAS NO ÂMBITO DE OPERAÇÕES URBANÍSTICAS**



## **SECÇÃO I. Âmbito e objeto**

### **Artigo 130º Base de incidência**

1. A emissão de alvará de licença e a comunicação prévia de loteamento, ou de operações urbanísticas referidas no Artigo 11º e no Artigo 12º, estão sujeitas ao pagamento das taxas previstas no presente Capítulo.
2. Sem prejuízo do disposto no número anterior, as restantes taxas relativas à realização de operações urbanísticas versam sobre a concessão de licenças, a prática de atos administrativos e a satisfação de outras pretensões de caráter particular, no âmbito de operações urbanísticas, nos termos do n.º 1 do artigo 116.º do RJUE que remete para a alínea b) do n.º 1 do artigo 6.º da Lei n.º 53 -E/2006 de 29 de dezembro, seguem o em regulamento municipal.
3. A ocupação, utilização e aproveitamento de bens do domínio público e privado municipal, no âmbito da execução de operações urbanísticas, são também sujeitas ao pagamento de taxas, nos termos previstos na Lei e em regulamento municipal.

### **Artigo 131º Incidência subjetiva**

1. Estão sujeitas ao pagamento das taxas previstas no presente Regulamento todas as pessoas singulares ou coletivas e as entidades legalmente equiparadas que, nos termos da Lei e de regulamentos municipais, estejam vinculadas ao cumprimento da prestação tributária, designadamente o Estado, as Regiões Autónomas, as Autarquias Locais, os fundos e serviços autónomos e as entidades que integram o setor empresarial do Estado, das Regiões Autónomas e das Autarquias Locais, nos termos do disposto no n.º 3 do artigo 7.º da Lei n.º 53 -E/2006 de 29 de dezembro e no n.º 1 do artigo 12.º da Lei n.º 2/2007 de 15 de janeiro.
2. A competência para a redução e isenção cabe ao Presidente da Câmara Municipal e segue o procedimento previsto no presente Regulamento ou no RTTORS em vigor.

## **SECÇÃO II. Forma e momento de pagamento**



### **Artigo 132º Forma de pagamento**

1. As taxas são pagas por meio de depósito bancário, de pagamento por meio de referência fornecida pelo município para o efeito, no âmbito da plataforma eletrónica prevista no Artigo 17º, ou nos serviços municipais disponíveis para pagamentos.
2. A entidade bancária assim como o número da conta para pagamento das taxas previstas no presente regulamento é a seguinte:
  - a) Titular da conta bancária: Câmara Municipal de Sintra
  - b) Entidade bancária: Caixa Geral de Depósitos
  - c) IBAN: PT50 0035 0708 00000024030 54
3. A autoliquidação de taxas a que houver lugar é efetuada nos termos do estabelecido em regulamentos municipais, em especial no RTTORS.
4. Pode ser o pagamento em prestações nos termos do estabelecido em regulamento municipal.

### **Artigo 133º Pedidos de Informação prévia de operação urbanística**

As taxas devidas pela apresentação de pedidos de informação prévia, nos termos do artigo 14º RJUE, devem ser integralmente pagas no momento de apresentação do pedido, nos termos do estabelecido na plataforma eletrónica prevista no Artigo 17º, não podendo ser aceite o pedido se as taxas devidas não se mostrem integralmente pagas, nos termos em regulamentos municipais

### **Artigo 134º Apresentação de comunicação prévia de operação urbanística**

As taxas devidas pela apresentação de comunicação prévia, nos termos do RJUE e do presente regulamento, devem ser integralmente pagas no momento de apresentação do pedido, nos termos do estabelecido na plataforma eletrónica prevista no Artigo 17º, não podendo ser aceite o pedido se as taxas devidas não se mostrem integralmente pagas, nos termos em regulamentos municipais

## **SECÇÃO III. Isenção ou redução de taxas urbanísticas**



### **Artigo 135º Áreas de Reabilitação Urbana**

1. A Lei estabelece a possibilidade de prever regimes especiais aplicáveis a tributos para as ARU delimitadas nos termos do seu regime legal e do EBF.
2. O Município de Sintra tem prosseguido uma efetiva política de reabilitação urbana, tendo já estabelecido as seguintes ARU, que têm regimes especiais de redução ou isenção de taxas urbanísticas, constantes das respetivas deliberações de delimitação, nos termos seguintes:
  - a) Área de reabilitação urbana do centro histórico de Sintra, constante do Aviso n.º 5432/2014 de 29 de abril, e Aviso n.º 1291/2015 de 21 de outubro;
  - b) Área de reabilitação urbana de Mem Martins Rio de Mouro, constante do Aviso n.º 4357/2015 de 22 de abril, do Aviso n.º 10301/2015 de 9 de setembro, e do Aviso n.º 11151/2015 de 1 de outubro;
  - c) Área de reabilitação urbana de Agualva, constante do Aviso n.º 4357/2015 de 22 de abril, do Aviso n.º 10301/2015 de 9 de setembro, do Aviso n.º 14741/2015 de 17 de dezembro;
  - d) Área de reabilitação urbana de Queluz Belas, constante do Aviso n.º 4357/2015 de 22 de abril, do Aviso n.º 10028/2016 de 12 de agosto;
3. Sem prejuízo do disposto no número anterior, pode o Município delimitar outras ARU, nos termos da lei, e estabelecer regimes especiais aplicáveis aos tributos diversos dos estabelecidos no presente Regulamento e nos demais regulamentos municipais.

### **Artigo 136º Realização de obras para reforço de infraestruturas**

1. Para efeitos do disposto no n.º 3 do artigo 25.º do RJUE, podem as obras a realizar para reforço de infraestruturas, serem consideradas no âmbito da liquidação das taxas a título de TRIU, desde que as obras a realizar constituam um efetivo reforço geral da capacidade de serviços urbanos.
2. Considera-se que as obras a realizar constituem um efetivo reforço da capacidade dos serviços e infraestruturas urbanas, face à situação verificada à data da apresentação do pedido, se incrementarem em pelo menos 30 % a capacidades dos serviços urbanos que se considerem deficitários na operação em causa.
3. O rácio estabelecido no número anterior é verificado pelos serviços municipais com competência na matéria e em função da natureza da infraestrutura em causa, e sujeito à conferência decisória prevista no Artigo 23º.
4. Para efeitos do disposto nos números anteriores, se o titular da operação urbanística assumir a obrigação nos termos estabelecidos no artigo 25º do RJUE, para todos efeitos



legais e regulamentares, a reformulação ou reforço dos serviços e infraestruturas urbanas, verificadas na altura do pedido, pode beneficiar de redução da taxa a pagar, apenas a título de TRIU, desde que intervenha conjunta e integradamente, de acordo com as necessidades e impacto da operação urbanística, nos seguintes sistemas e infraestruturas urbanas:

- a) Sistema viário e de circulação viária e pedonal;
  - b) Sistema de abastecimento de água;
  - c) Sistema de recolha de águas residuais domésticas e pluviais;
  - d) Sistema de iluminação pública.
5. Pode ser aceite a intervenção em apenas um dos sistemas acima identificados, se devidamente fundamentado e aceite pelo serviço municipal com competência na matéria das infraestruturas que não são asseguradas, no âmbito da conferência decisória prevista no Artigo 23º.
6. Verificada a ausência de infraestruturas nos termos do artigo 24º do RJUE, se o titular da operação urbanística, nos termos do artigo 25º do RJUE, se disponibilizar para a realização de obras de reforço de infraestruturas, poderá ser aplicada redução ao pagamento de taxas devidas pelas respetivas operações urbanísticas nos termos do RJUE e do presente artigo nos termos seguintes, e apenas aplicável a taxas a pagar a título de TRIU:
- a) Se as obras a realizar, nos termos do presente Regulamento for superior a cinco vezes o valor da taxa a pagar, será aplicada uma redução de 75% nas taxas a pagar a título TRIU;
  - b) Se as obras a realizar, nos termos do presente Regulamento for igual ou inferior a cinco vezes e superior a três vezes o valor da taxa a pagar, será aplicada uma redução de 50% nas taxas a pagar a título TRIU.

#### **SECÇÃO IV. Taxa de reforço de infraestruturas urbanísticas**

##### **Artigo 137º Incidência da TRIU**

1. A TRIU aplica-se nas operações de loteamento, e nas operações de impacte semelhante a uma operação loteamento ou impacte relevante, nos termos do Artigo 11º e do Artigo 12º, do presente regulamento, e nos termos gerais do RJUE.
2. A TRIU aplica-se igualmente em operações de alteração de uso e ampliação, que respeitem a operações urbanísticas identificadas no número anterior, incidindo da taxa somente quanto



à área de construção relativa à alteração ou ampliação objeto da operação urbanística em causa, desde que a edificação existente já disponha de licença ou autorização de utilização há pelo menos um ano.

3. Quando de uma operação urbanística de ampliação de construções existentes e com título de utilização emitido, e que, por essa ampliação, determine a sua consideração como geradoras de impacto relevante ou semelhante a loteamento nos termos do Artigo 11º e do Artigo 12º, a TRIU incidirá sobre a área de construção (Ac) ampliada.
4. Quando uma operação urbanística de alteração de loteamento, a TRIU incidirá sobre a área de construção (Ac) ampliada.
5. Quando de uma operação urbanística de alteração de utilização de construções existentes que, por esse facto, determinem a sua consideração como geradoras de impacto relevante ou semelhante a loteamento nos termos do Artigo 11º e do Artigo 12º, a TRIU a pagar na referida operação de alteração de utilização corresponderá à diferença do valor a pagar a título de TRIU, considerando a aplicação à totalidade de área de construção (Ac) aplicada a cada um dos usos, existente e proposto.

### **Artigo 138º Exclusões de incidência**

Excluem-se do número anterior as alterações ou ampliações que representem uma variação inferior a 20% da área de construção (Ac) relativamente ao título anteriormente emitido.

### **Artigo 139º Determinação do valor da TRIU**

1. A TRIU é fixada em função do zonamento estabelecido no Artigo 8º, da sua inserção ou não perímetro urbano, nos termos do IGT de maior pormenor em vigor para o local da operação urbanística, da sua dimensão e da utilização para ela prevista, de acordo com a seguinte fórmula:

$$\text{TRIU} = 0,1 \times \text{Ac} \times \text{C}_c \times \text{K}_d \times \text{K}_{L1} \times \text{K}_{L2} \times \text{K}_u$$

Onde:

**TRIU** (euro) — é o valor, em euros, da taxa devida ao município pela realização, manutenção e reforço das infraestruturas urbanísticas;

**Ac** (m<sup>2</sup>) — área de construção — é o valor, expresso em metros quadrados, resultante do somatório das áreas de todos os pavimentos (pisos), acima e abaixo do solo, medida pelo extradorso das paredes exteriores, incluindo todas as áreas cobertas, nos termos da alínea d) do Artigo 7º;



**C<sub>c</sub>** (em € considerado até aos cêntimos) – corresponde ao valor médio de construção por m<sup>2</sup>, a fixar anualmente de acordo com a Portaria publicada para os efeitos do disposto no art. 39º do Código do Imposto Municipal sobre Imóveis (CIMI);

**K<sub>d</sub>** — coeficiente de dimensão, em função de Ac:

Até 500 m<sup>2</sup> = 1,00

Superior a 500 m<sup>2</sup> e até 1.000 m<sup>2</sup> = 1,25

Superior a 1.000 m<sup>2</sup> e até 2.000 m<sup>2</sup> = 1,50

Superior a 2.000 m<sup>2</sup> e até 5.000 m<sup>2</sup> = 1,75

Superior a 5.000 m<sup>2</sup> = 2,00

**K<sub>L1</sub>** — coeficiente de localização por zonas do concelho, em que:

Zona A = 2,0

Zona B = 1,0

**K<sub>L2</sub>** — coeficiente de localização em perímetro urbano, em que:

Dentro de perímetro urbano = 1,0

Fora de perímetro urbano = 3,0

**K<sub>u</sub>** — é um fator que depende do tipo de utilização das áreas construídas ou a construir, em que:

Na Zona A:

Habitação = 1,0

Comércio = 6,00

Indústria, armazém ou serviços = 0,4

Turismo = 0,1

Agricultura ou equipamento = 0,0

Na Zona B:

Habitação = 1,25

Comércio = 12,00

Indústria, armazém ou serviços = 0,6

Agricultura, equipamento ou turismo = 0,0



## **SECÇÃO V. Taxa devida pela não satisfação de parâmetros urbanísticos**

### **Artigo 140º Taxa devida pela carência de estacionamento público ou privado**

1. Nas operações urbanísticas, quando, por impossibilidade, construtiva ou urbana, técnica ou funcional, não for possível dotar os prédios dos lugares de estacionamento em satisfação dos parâmetros estabelecidos na SECÇÃO III do CAPÍTULO III do presente regulamento, é devido o pagamento de taxa, a título de compensação, nos termos no presente artigo.
2. Nas situações acima indicadas é devida taxa municipal, calculada de acordo com a seguinte fórmula:

$$TCCE = ( E_{pb} + E_{pv} ) \times V \times K_L$$

Onde:

**TCE** (em €, considerado até aos cêntimos) – Taxa de Compensação por Carência de Estacionamento devida ao município e expressa em Euro;

**E<sub>pb</sub>** – número de lugares em falta, resultante da aplicação dos parâmetros definidos no ANEXO III, referente àqueles de natureza pública;

**E<sub>pv</sub>** - número de lugares em falta, resultante da aplicação dos parâmetros definidos no ANEXO III, referente àqueles de natureza privada ou de livre acesso;

**V** (em €) – custo de execução por lugar de estacionamento correspondendo a 15.000€;

**K<sub>L</sub>**- coeficiente que traduz a influência da localização geográfica da operação urbanística, de acordo com o ANEXO I em que:

Zona A = 1,0

Zona B = 0,8

### **Artigo 141º Taxa devida pela carência de áreas de cedência de espaços para espaços e equipamentos de utilização coletiva**

1. Quando não forem satisfeitos os parâmetros estabelecidos no CAPÍTULO VI relativamente a áreas a ceder ao domínio municipal para a satisfação das necessidades das populações em termos de equipamentos e espaços verdes de utilização coletiva, é devida taxa, a título de compensação, nos termos do n.º 4 do artigo 44º do RJUE.
2. O pagamento da taxa referida no número anterior é preferencialmente efetuada em numerário.



3. O valor da taxa a pagar a título de compensação é determinado pela seguinte fórmula:

$$\text{TCCC} = A_{Cd} \times K_{L1} \times (A_c \times A_s) \times (C_c \times K_{L2})$$

Onde:

**TCCC** (em €, considerado até aos cêntimos) – Taxa de Compensação por Carência de Cedências devida ao município e expressa em Euro;

**A<sub>Cd</sub>** (em m<sup>2</sup>, considerado até à unidade) – correspondente à área que, resultando da aplicação dos parâmetros estabelecidos no CAPÍTULO VI, não são cedidas no âmbito da operação urbanista em causa;

**K<sub>L1</sub>** - coeficiente que traduz a influência da localização geográfica da operação urbanística, de acordo com o ANEXO I em que:

Zona A = 4,50

Zona B = 3,0

**A<sub>c</sub>** (em m<sup>2</sup>, considerado até à unidade) — área de construção — é o valor, expresso em metros quadrados, resultante do somatório das áreas de todos os pavimentos (pisos), acima e abaixo do solo, medida pelo extradorso das paredes exteriores, incluindo todas as áreas cobertas, nos termos da alínea d) do Artigo 7º;

**A<sub>s</sub>** (em m<sup>2</sup>, considerado até à unidade) – área de solo – é o valor, expresso em metros quadrados, correspondente à área total da parcela objeto da operação urbanística em causa, nos termos da alínea f) do Artigo 7º;

**C<sub>c</sub>** (em € considerado até aos cêntimos) – corresponde ao valor médio de construção por m<sup>2</sup>, a fixar anualmente de acordo com a Portaria publicada para os efeitos do disposto no art. 39º do Código do Imposto Municipal sobre Imóveis (CIMI);

**K<sub>L2</sub>** - coeficiente que traduz a influência da localização geográfica sobre o custo de construção, de acordo com o ANEXO I em que:

Zona A = 0,40

Zona B = 0.30

### **Artigo 142º Compensação em espécie**

1. A compensação pode ser excecionalmente ser efetuada em espécie, se aceite pelo Município, pode ser prestada pela entrega de prédios rústicos ou urbanos, designadamente frações autónomas, lotes, parcelas de terreno, independentemente da sua localização, desde que no território do município de Sintra, mas nunca imóveis emergentes da operação urbanística em causa.



2. Pode ser aceite a compensação em espécie, através da cedência de prédios urbanos ou rústicos, edificações ou suas frações, desde que:
  - a) O prédio não resulte da operação urbanística em causa;
  - b) O valor do prédio seja avaliado pelo Município em pelo menos em 1,5 vezes o valor que resulta da aplicação da fórmula prevista no número seguinte.
3. A avaliação municipal dos imóveis oferecidos para pagamento de taxas previstas no presente artigo, está dependente do pagamento da respetiva taxa, nos termos do respetivo regulamento municipal, devendo ser requerida em simultâneo com o pedido de emissão de alvará de licença, ou com o pedido inicial de comunicação previa da operação urbanística em causa.
4. A avaliação de imóveis para efeito de garantia, é efetuada com base no usos atual do terreno e suas edificações eventualmente existentes, desconsiderando qualquer determinação constante dos IGT, e apenas considerando:
  - a) Construções edificadas e tituladas existentes;
  - b) Uso agrícola ou florestal praticado ou constantes da matriz.
5. Se o valor proposto no relatório final da Comissão não for aceite pelo requerente da operação urbanística, recorrer-se-á a uma comissão arbitral, que será constituída nos termos do n.º 2 e n.º 3 do artigo 118.º do RJUE.

## **CAPÍTULO VIII      CONTRAORDENAÇÕES**

### **Artigo 143º Contraordenações**

1. Sem prejuízo do disposto no artigo 98.º do RJUE, a realização de quaisquer operações urbanísticas em desconformidade com o respetivo projeto, título ou com as condições fixadas no presente Regulamento, serão objeto de fiscalização pelos respetivos serviços e punidas nos termos do Regime Geral das Contraordenações.
2. A negligência e a tentativa são puníveis.
3. Em caso de negligência, o limite mínimo e máximo da coima aplicável são reduzidos para metade.



### **Artigo 135º Sanções acessórias**

1. As contraordenações, previstas no artigo anterior podem ainda determinar, quando a gravidade da infração o justifique, a aplicação das sanções acessórias previstas no regime geral das contraordenações e, nomeadamente, das seguintes:
  - a) Apreensão de objetos pertencentes ao agente que tenham sido utilizados como instrumento no cometimento da infração;
  - b) A interdição do exercício no município, até ao máximo de dois anos, da profissão ou atividades conexas com a infração praticada;
  - c) A privação do direito a subsídios outorgados por entidades ou serviços públicos.
2. As sanções previstas no número anterior, quando aplicadas aos industriais da construção civil, são comunicadas ao InCI, I. P. — Instituto da Construção e do Imobiliário, I. P., a fim de que esta possa deliberar nos termos legais aplicáveis à atividade.
3. As sanções aplicadas no âmbito das operações urbanísticas, são comunicadas à associação profissional dos técnicos responsáveis, quando for o caso.

## **CAPÍTULO IX                   DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS**

### **Artigo 144º Remissões**

4. As remissões para diplomas, normas legais e regulamentares constantes do presente Regulamento consideram-se feitas para os diplomas e normas que os substituam em caso de revogação, com exceção do disposto do número seguinte.
5. As definições constantes do Artigo 7º consideram-se feitas para a redação que esteja em vigor no momento de entrada em vigor do presente Regulamento.
6. As remissões efetuadas no presente Regulamento que digam respeito a designações de unidades orgânicas previstas na macroestrutura municipal em vigor à data da sua publicação, consideram-se efetuadas para aquela ou aquelas que possam vir assumir a mesma competência.
7. O critério constante do número anterior estende-se a todas as entidades da administração central, regional ou local prevista no presente regulamento.



### **Artigo 145º Norma revogatória**

Com a entrada em vigor do presente Regulamento ficam revogados todos os regulamentos, posturas e normas municipais que o contrariem.

### **Artigo 146º Omissões e dúvidas**

Sem prejuízo da legislação aplicável, os casos omissos e as dúvidas suscitadas na interpretação e aplicação do presente Regulamento que não possam ser resolvidas pelo recurso aos critérios legais de interpretação e integração de lacunas estabelecidas na Lei, serão decididos mediante despacho do Presidente da Câmara Municipal.

### **Artigo 147º Entrada em vigor**

1. O presente Regulamento entra em vigor a 1 de janeiro de 2017, ou no prazo de 15 dias seguintes à sua publicação na II série do Diário da República, se posterior
2. O presente Regulamento aplica-se, nos termos da lei, a todos os procedimentos iniciados após a data da sua entrada em vigor, podendo ser aplicado aos procedimentos em curso no princípio da lei mais favorável.



## ANEXO II. DIMENSIONAMENTO DO SISTEMA VIÁRIO

| (em metros)  | Fora de perímetro urbano |                     |                     | Dentro de perímetro urbano |                                |                                 |             | Cicloviárias |
|--|--------------------------|---------------------|---------------------|----------------------------|--------------------------------|---------------------------------|-------------|--------------|
|  | Caminhos agrícola        | Caminhos municipais | Estradas municipais | Vias estruturantes         | Vias distribuidoras principais | Vias distribuidoras secundárias | Vias Locais |              |
| Largura mínima de vias de dois sentidos                                    | 4,00                     | 6,00                | 7,50                | 12,00                      | 7,00                           | 6,50                            | 5,50        | 2,50         |
| Largura mínima de vias de sentido único                                    | 4,00                     | 4,00                | 6,00                | 7,00                       | 4,20                           | 3,50                            | 3,25        | 2,50         |
| Largura mínima de passeios, bermas ou valetas (espaço livre de obstáculos) | 0,50                     | 0,75                | 1,00                | 3,00                       | 2,50                           | 2,00                            | 1,50        | 0,50         |
| Distância de edificações, incluindo muros de vedação, ao eixo da via       | 3,00                     | 4,00                | 5,00                | 9,00                       | 6,50                           | 6,00                            | 4,00        | 4,00         |
| Arborização  | -                        | -                   | -                   | Sim                        | Sim                            | Sim                             | -           | Sim          |
| Distância mínima das interseções   | -                        | 50,00               | 100,00              | 80,00                      | 50,00                          | 50,00                           | 25,00       | -            |
| Raios mínimos  | 30,00                    | 30,00               | 30,00               | 35,00                      | 20,00                          | 15,00                           | 12,00       | -            |
| Curvatura convexa  | -                        | -                   | -                   | 1200,00                    | 600,00                         | 600,00                          | 600,00      | -            |
| Vertical côncava   | -                        | -                   | -                   | 600,00                     | 300,00                         | 300,00                          | 300,00      | -            |
| Pendentes máxima (pode obrigar à aplicação de materiais antiderrapantes)   | 12%                      | 10%                 | 8%                  | 4%                         | 6%                             | 8%                              | 10%         | 6%           |
| Possibilidade de estacionamento lateral                                    | Não                      | Não                 | Não                 | Longitudinal               | Sim                            | Sim                             | Sim         | Não          |

### ANEXO III. PARÂMETROS MÍNIMOS DE DOTAÇÃO DE ESTACIONAMENTO

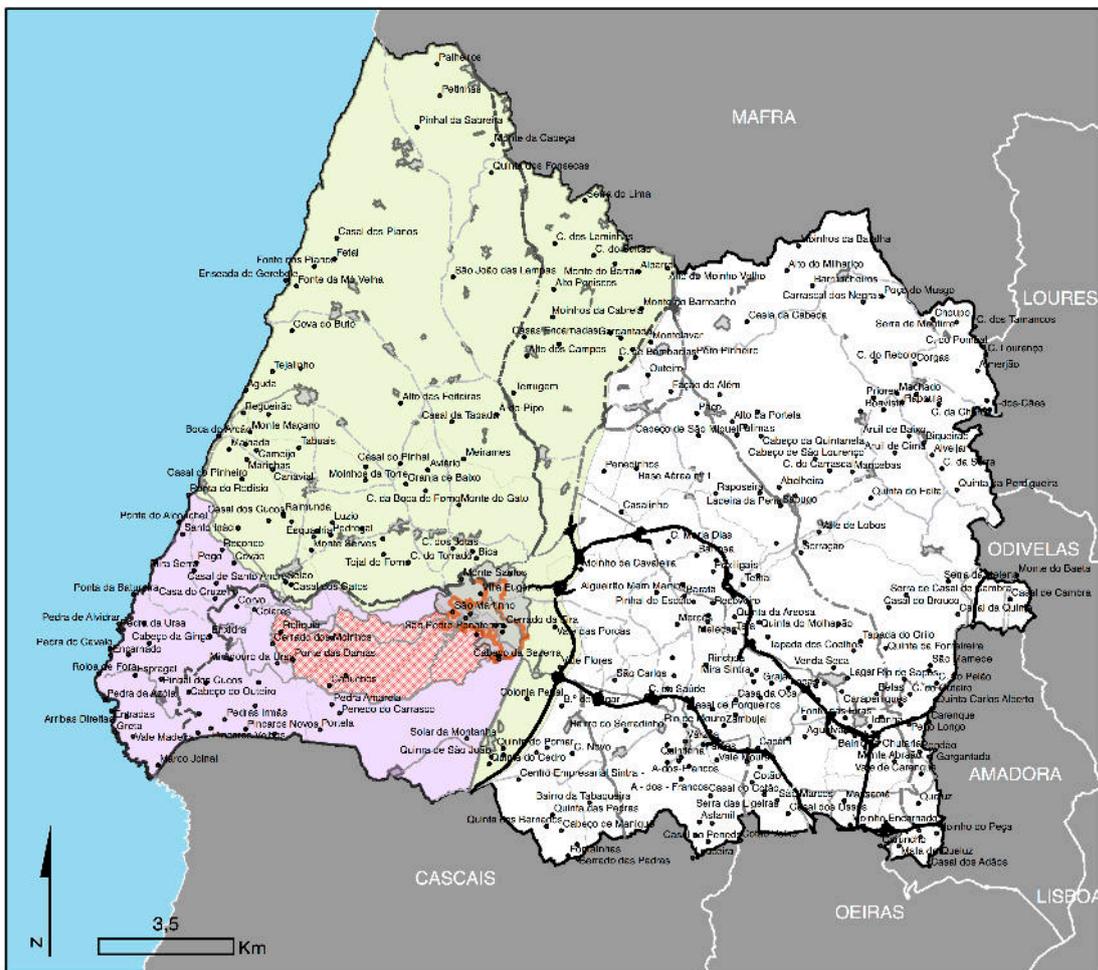
| USO                     | DIMENSÃO   | TIPO DE VEÍCULO | PRIVADO (Art. 36º)              | USO LIVRE (Art. 37º)            | PÚBLICO (Art. 38º)            |
|-------------------------|--|-----------------|---------------------------------|---------------------------------|-------------------------------|
| Habituação              | -  | Ligeiros        | 1 Lug / 75 m <sup>2</sup> Ac    | 1 Lug / 500 m <sup>2</sup> Ac   | 1 Lug / 500 m <sup>2</sup> Ac |
| Comercia                | Ac ≤ 500 m <sup>2</sup>                          | Ligeiros        | -                               | 1 Lug / 50 m <sup>2</sup> Ac    |                               |
|                         | 500 m <sup>2</sup> > Ac ≤ 1.000 m <sup>2</sup>   |                 | -                               | 1 Lug / 40 m <sup>2</sup> Ac    |                               |
|                         | 1.000 m <sup>2</sup> > Ac ≤ 2.000 m <sup>2</sup> |                 | -                               | 1 Lug / 30 m <sup>2</sup> Ac    |                               |
|                         | Ac > 2000 m <sup>2</sup>                         |                 | -                               | 1 Lug / 20 m <sup>2</sup> Ac    |                               |
| -                       | -  | Parados         | 1 Lug / 1.000 m <sup>2</sup> Ac | -                               | -                             |
| Serviços                | -  | Ligeiros        | 2 Lug / 150 m <sup>2</sup> Ac   | 1 Lug / 150 m <sup>2</sup> Ac   | 1 Lug / 150 m <sup>2</sup> Ac |
| Indústria/armazéns      | -  | Ligeiros        | 1 Lug / 200 m <sup>2</sup> Ac   | 1 Lug / 500 m <sup>2</sup> Ac   | 1 Lug / 750 m <sup>2</sup> Ac |
|                         | -  | Parados         | 1 Lug / 500 m <sup>2</sup> Ac   | -                               | -                             |
| Turismo                 | Unidade com mais de 20 UA                        | Ligeiros        | 1 Lug / 5 UA                    | 1 Lug / 50 UA                   | 1 Lug / 25 UA                 |
|                         |  | Parados         | -                               | 1 Lug / 1.500 m <sup>2</sup> Ac | -                             |
| Equipamento de Saúde    | Sem internamento                                 | Ligeiros        | 1 Lug / consultório             | 1 Lug / 100 m <sup>2</sup> Ac   | 1 Lug / 200 m <sup>2</sup> Ac |
|                         | Com internamento                                 | Emergência      | 1 Lug / 50 camas                | -                               | 1 Lug / 50 camas              |
| Equipamento de Educação | Jr/Creches                                       | Ligeiros        | 1 Lug / sala                    | 1 Lug / 200 m <sup>2</sup> Ac   | 1 Lug / 500 m <sup>2</sup> Ac |
|                         | Escolas 1º, 2º, 3º ciclos                        |                 | 2 Lug / sala                    | 1 Lug / 100 m <sup>2</sup> Ac   |                               |
|                         | Ensino Superior                                  |                 | 10 Lug / sala                   | 1 Lug / 100 m <sup>2</sup> Ac   |                               |
|                         | -  | Parados         | -                               | 1 Lug / 1.000 m <sup>2</sup> Ac |                               |
| Equipamento Social      | Linha 3ª idade                                   | Ligeiros        | 1 Lug / 10 quartos              | 1 Lug / 200 m <sup>2</sup> Ac   | 1 Lug / 500 m <sup>2</sup> Ac |
|                         | Outros   |                 | 1 Lug / 200 m <sup>2</sup> Ac   |                                 |                               |
|                         | -  | Emergência      | -                               | 1 Lug / 50 camas                |                               |
| Equipamento Cultural    | Salas espetáculos, de conferências ou similares  | Ligeiros        | 1 Lug / 150 m <sup>2</sup> Ac   | 1 Lug / 50 m <sup>2</sup> Ac    | 1 Lug / 150 m <sup>2</sup> Ac |
|                         | Bibliotecas, museus ou similares                 |                 | -                               | 1 Lug / 100 m <sup>2</sup> Ac   |                               |

Lug - Lugar de estacionamento

Ac - Área de construção nos termos do art. 7º do Regulamento

UA - Unidade de alojamento

## ANEXO IV. PATRIMÓNIO HISTÓRICO



### Legenda

- ARU do Centro Histórico de Sintra (sistemática)
- Núcleos Históricos (PDM)
- Paisagem Cultural de Sintra - Zona Inscrição
- Paisagem Cultural de Sintra - Zona Especial de Proteção
- Paisagem Cultural de Sintra - Zona de Transição



## **ANEXO V. NORMAS TÉCNICAS DE SUBMISSÃO NA PLATAFORMA ELETRÔNICA**

### **Artigo 1º Disposições gerais**

1. A submissão de pedidos é efetuada por plataforma eletrônica, nos termos do artigo 8º-A do RJUE, e prevista no Artigo 17º do presente Regulamento.
2. Na plataforma são disponibilizados os formulários de preenchimento obrigatório, assim como as correspondentes instruções.
3. Os elementos que devem instruir cada tipo de operação urbanística são os fixados na Portaria n.º 113/2015, de 22 de abril, e no presente Regulamento no ANEXO VI, e específicos conforme o tipo da operação urbanística ou a sua localização, e outros requeridos por legislação especial.
4. Para cumprimento da legislação em vigor e considerando as funcionalidades e requisitos técnicos e informáticos necessários à correta receção dos pedidos em formato digital, destinados à realização de operações urbanísticas, formulados através de pedidos de informação prévia, licenciamento, comunicação prévia e autorização, deverão ser observadas as seguintes especificações:
  - 4.1. As peças escritas deverão ser entregues em formato PDF/A;
  - 4.2. As peças desenhadas deverão ser entregues em formato DWFx, que suporta assinatura digital;
  - 4.3. A planta de implantação ou a planta síntese deve ser georreferenciada no sistema ETRS89, e para além de ser apresentada em DWFx, deve também ser apresentada no formato DWG ou DXF;
  - 4.4. Os formulários em formato editável fornecidos na plataforma eletrônica devem ser gravados apenas no seu formato original, em PDF e assinados digitalmente, designadamente os formulários, quadros de caracterização e termos de responsabilidade;
  - 4.5. Os formulários fornecidos pela Câmara não devem ser gravados em formato PDF/A.
5. Para obter a ficha de elementos estatísticos prevista na Portaria n.º 235/2013, de 24 de julho, deverá fazê-lo através da página oficial do INE, sendo a mesma submetida em formato PDF na plataforma informática.



### **Artigo 2º Caracterização dos ficheiros contendo os projetos:**

1. Todos os elementos de um pedido deverão ser entregues em formato digital e autenticados através de uma assinatura digital qualificada utilizando, nomeadamente o certificado digital inserto no cartão do cidadão.
2. A cada elemento obrigatório na instrução de um pedido deverá corresponder apenas um ficheiro.
3. O nome ou designação de cada ficheiro deve identificar inequivocamente o seu conteúdo, devendo ser iniciado obrigatoriamente pelo conjunto de caracteres identificados junto a cada elemento instrutório e constante da nomenclatura de ficheiros disponível no ficheiro de normas técnicas disponível no sítio do município em [www.cm-sintra.pt](http://www.cm-sintra.pt).
4. Cada documento de um ficheiro não deve ultrapassar 500 KB em média por página e na sua totalidade não deve ultrapassar os 30 MB.
5. A elaboração e conteúdo dos ficheiros entregues, contendo texto, peças desenhadas ou outros elementos gráficos ou fotográficos, é da total responsabilidade do técnico autor do projeto ou coordenador dos projetos em causa.
6. Caso seja necessária a substituição de elementos no processo, deverá o interessado proceder à entrega dos novos elementos, juntando o(s) novo(s) ficheiro(s), em versão consolidada, que irão substituir a versão anterior, devendo no entanto manter as propriedades dos mesmos no que se refere ao formato e nome ou designação, bem como manter a mesma ordem, escala do(s) desenho(s) e posicionamento na respetiva folha.
7. Os serviços municipais não executarão qualquer alteração aos ficheiros entregues, estando assim garantida a autenticidade dos mesmos.
8. Tendo em consideração que os ficheiros apresentados serão introduzidos, no momento da apresentação do pedido na plataformas eletrónica, os mesmos apenas poderão ser aceites pelo sistema se cumprirem todas as especificações indicadas.

### **Artigo 3º Ficheiros PDF/A:**

Para ficheiros em formato PDF/A, deve ser utilizado qualquer método que garanta a assinatura digital qualificada dos mesmos.



#### **Artigo 4º Ficheiros DWFx (DWG ou DXF):**

1. Os ficheiros DWFx podem ser assinados digitalmente utilizando o Autodesk Design Review (ADR), aplicação disponibilizada aquando da instalação do AutoCAD, ou equivalente desde que garantida a sua certificação de assinatura.
2. A primeira folha (layout) de qualquer ficheiro DWFx deverá ser uma folha de índice, identificando todas as páginas (layouts) que compõem o ficheiro.
3. Todas as folhas (layouts) contidas num ficheiro DWFx deverão ser criadas com o formato e escala igual ao de impressão.
4. A unidade utilizada deve ser o metro, com precisão de duas casas decimais, sendo as peças desenhadas apresentados com a relação "uma unidade / um metro".
5. Deverá apresentar a configuração para impressão, por forma que a componente vetorial do ficheiro tenha uma definição suficiente para garantir a precisão mínima de 150 dpi.
6. Todas as folhas criadas a partir de aplicações AutoCAD, ou equivalente, deverão conter uma identificação lógica dos respetivos layers, permitindo o seu controle de visibilidade.

#### **Artigo 5º Levantamentos topográficos:**

1. O levantamento topográfico e a planta de implantação deve ser georreferenciadas no Sistema PT-TM06/ETRS89, em planimetria e altimetria, com a identificação da(s) parcela(s) objeto do pedido num layer autónomo, e demais disposições constantes do ANEXO VI.
2. A planta de implantação deve ser sobreposta ao levantamento topográfico, devidamente georreferenciada, e conter layers independentes nas seguintes situações:
  - 2.1. Polígono fechado com a delimitação do cadastro da propriedade;
  - 2.2. Polígonos fechados com a delimitação das áreas de implantação das construções;
  - 2.3. Polígonos fechados com a delimitação das áreas impermeabilizadas.
3. Os terrenos alvo da operação urbanística devem ser representados na planta de implantação com a indicação de todas as coordenadas (X,Y,Z) dos seus limites, em pelo menos 4 pontos, no sistema acima indicado.
4. Nos alvarás de loteamento cada lote ou parcela deve ser individualizado com todas as coordenadas (X,Y,Z), em pelo menos 4 pontos, no sistema acima indicado.
5. A representação altimétrica das curvas de nível deve ser apresentada com a equidistância gráfica correspondente a 1 milímetro, por referência à escala gráfica de 1/1000 com curvas de nível de metro a metro.



6. O levantamento topográfico deve cobrir uma faixa de 50 m para além do limite da intervenção em todo o seu perímetro.

**Artigo 6º Projetos de especialidades e consultas a entidades externas**

7. Os projetos de especialidades, ou outros projetos sujeitos a consulta prévia de entidades externas ao município, podem ser apresentados sobre uma das seguintes formas:
  - 7.1. Ficheiro em formato PDF/A com a digitalização de todo o projeto devidamente aprovado e carimbado pela entidade externa;
  - 7.2. Ficheiros em formato PDF/A do projeto, incluindo peças desenhadas e escritas, acompanhado pela folha da aprovação da entidade externa e uma declaração do técnico autor ou do coordenador do projeto a assegurar a conformidade das peças desenhadas e escritas que apresenta com as entregues e aprovadas pela entidade externa.



## **ANEXO VI. INSTRUÇÃO DOS PROCEDIMENTOS URBANÍSTICOS**

### **Artigo 1º Princípio da tramitação desmaterializada**

1. A tramitação dos procedimentos relativos à realização de operações urbanísticas inicia-se através de requerimento acompanhado dos respectivos elementos instrutórios, através da plataforma eletrônica previsto no art. 8º-A do RJUE, e estabelecida no Artigo 17º do presente Regulamento.
2. A instrução e tramitação na plataforma eletrônica processa integralmente em formato digital, os requerimentos e as comunicações, bem como os demais elementos referentes a qualquer operação urbanística, devem ser instruídos em formato digital e individualmente autenticados através de uma assinatura digital qualificada de acordo com as normas técnicas constantes do ANEXO V.
3. Toda a comunicação, incluindo notificação sobre o pedido, é efetuado de modo digital e eletrônico, nomeadamente através da plataforma eletrônica acima referida.

### **I. DISPOSIÇÕES GERAIS SOBRE A INSTRUÇÃO**

#### **Artigo 2º Disposições comuns**

1. Os pedidos devem ser instruídos com os documentos estabelecidos na lei, e no presente regulamento, nomeadamente o RJUE, Portaria n.º 113/2015 de 22 de abril e Portaria n.º 701º-H/2008 de 29 de julho, e demais legislação especial.
2. Os pedidos devem ser acompanhados de todos os elementos que contenham e identifiquem claramente todos os elementos existentes na parcela objeto da operação urbanística e na sua envolvente, e aqueles que assegurem a completa identificação e compreensão do pedido efetuado.
3. Os pedidos relativos à instalação de estabelecimentos abrangidos pelo “Licenciamento Zero” e respetivas alterações de utilização devem ser apresentados através do Balcão do Empreendedor nos termos definidos no artigo 8º-A do RJUE.



### **Artigo 3º Documentos a apresentar em todos os pedidos**

1. Todos os pedidos devem ser instruídos com documentos que:
  - 1.1. Demonstrem a legitimidade do requerente para o pedido;
  - 1.2. Esclareçam claramente os trabalhos a executar.
2. São comuns a todos os pedidos, quando adequado ou necessário:
  - 2.1. Documento comprovativo da qualidade de titular de interesse legítimo nos elementos que pretende, ou da qualidade de titular de qualquer direito que confira a faculdade de realização da operação;
  - 2.2. Caderneta predial ou certidão de teor matricial do prédio;
  - 2.3. Certidão da conservatória do registo predial com a descrição e inscrições em vigor atualizada, ou código de acesso à certidão permanente;
  - 2.4. Delimitação da área objeto da operação em planta de localização com a delimitação precisa do local sobre o qual incide o pedido, localização inserida no sistema associado à plataforma eletrónica, quando se justifique.
  - 2.5. Fotografias da parcela e edificações objeto da operação urbanística e com enquadramento no local;
  - 2.6. Descrição detalhada dos trabalhos a efetuar, incluindo áreas de construção, e materiais a utilizar.
3. As operações urbanísticas devem conter planta de implantação ou planta síntese, que:
  - 3.1. Seja sobreposta a levantamento topográfico nos termos do presente regulamento e Anexo;
  - 3.2. Identifique claramente os trabalhos a realizar;
  - 3.3. Identifique as cotas de implantação das construções;
  - 3.4. Identifique os arruamentos que servem as edificações, indicado a sua largura nas frentes que confinam com a parcela objeto da operação urbanística;
  - 3.5. Identifiquem todos os elementos, incluindo aqueles referentes à vegetação e ocupação de logradouro, na parcela objeto da operação urbanística.

### **Artigo 4º Edificações existentes**

1. Para efeitos de fixação de critérios e trâmites para o reconhecimento de que as edificações construídas se conformam com as regras em vigor à data da sua construção, assim como do



licenciamento ou da comunicação prévia de obras de reconstrução ou de alteração das edificações para efeitos de aplicação do regime da garantia das edificações existentes, são admitidos, sem prejuízo de outros que se mostrem idóneos, os seguintes meios de prova:

- 1.1. Termo de responsabilidade subscrito pelo técnico autor do projeto no qual declare que foram cumpridas as normas legais e regulamentares aplicáveis à edificação à data da sua construção;
- 1.2. Delimitação da área objeto da operação em planta de localização com a delimitação precisa do local sobre o qual incide o pedido, localização inserida no sistema associado à plataforma eletrónica, quando se justifique.
- 1.3. Memória descritiva e justificativa, na qual deve ser identificada e fundamentada, pelo técnico autor do projeto, a observância das normas referidas na alínea anterior;
- 1.4. Certidão matricial onde conste o ano de inscrição do prédio e suas edificações;
- 1.5. Certidão de teor das descrições e de todas as inscrições em vigor emitida pela conservatória do registo predial, onde conste o ano de inscrição do prédio e suas edificações.
- 1.6. Relatório elaborado por técnico habilitado no qual seja demonstrada, e tecnicamente fundamentada, a data de construção do edifício;
- 1.7. Termo de responsabilidade subscrito pelo autor do relatório;
- 1.8. Declaração emitida por associação pública profissional, para comprovação das qualificações para o desempenho das funções específicas que se propõem exercer;
2. Pode ainda ser verificado o ano de construção da edificação, mediante vistoria dos serviços municipais.
3. Para instrução de pedido de fundamentação ou verificação do ano de construção da edificação, para além de outros elementos legalmente exigidos ou que se mostrem adequados nos termos dos números anteriores, devem ser apresentadas fotografias da edificação e sua envolvente sob diferentes ângulos.

## II. ESTUDOS E PROJETOS

### **Artigo 5º Levantamento topográfico**

1. Os pedidos de operações urbanísticas, ou outros conexos, devem sempre conter, nos termos da lei do presente regulamento e anexo, levantamento topográfico que identifique



todos os elementos existentes na parcela objeto do pedido, por referencia à topografia da parcela e sua envolvente.

2. Os levantamentos topográficos são efetuados georreferenciados ao sistema ETRS89.
3. Os levantamentos topográficos são efetuados por técnico ou empresa legalmente habilitada para tal, nos termos do Decreto-Lei n.º 193/95 com a redação dada pelo Decreto-Lei n.º 30/2015 de 13 de março, e de acordo com as normas técnicas emanadas pela Direção-geral do Território em matéria de produção de cartografia.
4. O levantamento topográfico deve ser acompanhado de documento que ateste a responsabilidade do técnico ou empresa produtora pela execução do mesmo.
5. Constituem normas técnicas definem os requisitos e regras de representação a observar na execução de levantamentos topográficos elaborados pelo método clássico com pormenor para as escalas 1/100, 1/200 e 1/500, as seguintes:
  - 5.1. Sistemas de Referência e Apoio: ETRS89
  - 5.2. Referência das cotas planimétricas e altimétricas, contendo as coordenadas X, Y e Z;
  - 5.3. Planimetria
    - 5.3.1. Definição e representação do plano de implantação das edificações, sendo os corpos balanceados representados ao nível do 2.º piso;
    - 5.3.2. Definição de muros, vedações ou sebes com funções de divisória, com a localização dos respetivos portões de acesso;
    - 5.3.3. Definição e representação de lancis, bermas ou valetas limitadoras de faixas de rodagem ou caminhos pedonais;
    - 5.3.4. Definição e representação das infraestruturas existentes e visíveis à superfície;
    - 5.3.5. Definição e representação das espécies arbóreas com a localização do tronco e a representação da copa;
    - 5.3.6. Definição e representação de elementos complementares, não enquadráveis nos pontos anteriores, que contribuam para a caracterização da área de intervenção.
  - 5.4. Altimetria
    - 5.4.1. Representação altimétrica dos pontos notáveis dos planos e geometrias existentes;
    - 5.4.2. Representação altimétrica das cotas de soleira das edificações existentes;
    - 5.4.3. Representação altimétrica dos componentes das infraestruturas;



- 5.4.4. Representação das curvas de nível com equidistância compatível com a escala da representação gráfica e na proporção de 100 para 10.
6. O levantamento topográfico deve conter cotas definidoras da localização exata das construções e elementos existentes ou a executar, incluindo:
- 6.1. Cota de afastamento entre eles e aos elementos confinantes, ainda que localizados fora dos limites da parcela objeto do pedido;
  - 6.2. Cota de soleira de todas as construções existentes e a executar;
  - 6.3. Largura de todos os arruamentos e acessos confinantes com a parcela objeto do pedido.

### **Artigo 6º Telas finais**

1. O título ou ato administrativo que Põe fim ao procedimento administrativo de controlo prévio de operação urbanística é instruído com telas finais dos projetos apresentados.
2. As telas finais em formato digital assente em levantamento topográfico confirmado no momento de conclusão das obras são efetuados por técnico ou empresa legalmente habilitada para tal, nos termos do Decreto-Lei n.º 193/95 com a redação dada pelo Decreto-Lei n.º 30/2015 de 13 de março, e de acordo com as normas técnicas emanadas pela Direção-geral do Território em matéria de produção de cartografia.
3. As telas finais são acompanhadas de documento que ateste a responsabilidade do técnico ou empresa produtora pela execução do mesmo.
4. Nas operações de loteamento, no momento de receção provisória de obras de urbanização, ou no momento de pedido de emissão de alvará de loteamento quando a elas não haja lugar, deve ser apresentadas as telas finais da planta síntese de loteamento, e as plantas de todas as redes e infraestruturas de serviço urbano.
5. Nas operações de loteamento devem ainda ser apresentadas os documentos indicados no número anterior em formato SIG, composto por shape files individualizando cada um dos elementos e redes.
6. Nas novas operações de loteamento as telas finais são efetuadas sobre levantamento topográfico efetuado após a conclusão das obras e homologado pela Direção-geral do Território.
7. Nas operações de edificação, no momento de pedido de emissão de licença de utilização, devem ser apresentadas telas finais das edificações erigidas e existentes na parcela objeto do pedido, e ainda a planta de implantação.



8. A planta de implantação referida no numero anterior é ainda apresentada em formato SIG, composto por shape files individualizando cada um dos elementos e redes.

### **Artigo 7º Elementos do Estudo de trafego**

1. Do estudo de trafego deve constar a análise de:
  - 1.1. A acessibilidade do local, em relação ao transporte individual e coletivo;
  - 1.2. O esquema de circulação na área de influência direta do empreendimento;
  - 1.3. Os acessos diretos ou derivados à parcela objeto da operação urbanística;
  - 1.4. A capacidade das vias existentes e envolventes à operação urbanística, mas pelo menos num raio de 500 metros;
  - 1.5. A capacidade de estacionamento nos prédios em causa e nas vias que constituem a sua envolvente imediata;
  - 1.6. O funcionamento das operações de carga e descarga, quando aplicável;
  - 1.7. O impacte gerado pela operação urbanística na rede viária e os seus efeitos cumulativos com outros previstos para a envolvente imediata, pelo menos num raio de 500 metros, mas devendo abranger as principais vias, e respetivos nós, que lhe dão acesso;
  - 1.8. Proposta de sinalização vertical e horizontal.
2. Devem ainda constar medições do tráfego existente e projeções do gerado pela operação urbanística, face aos usos, dimensão e volume proposto pela mesma, nos termos das melhores técnicas disponíveis;

## **III. INSTRUÇÃO DE PROCEDIMENTOS ESPECIAIS**

### **Artigo 8º Procedimento simplificado**

1. O controlo prévio simplificado, nos termos do Artigo 10º, traduz-se na dispensa de apresentação de parte dos documentos instrutórios no âmbito dos procedimentos do RJUE, nos termos dos números seguintes.
2. Os pedidos apresentados nos termos do presente procedimento devem ser instruídos com:



- 2.1. Requerimento no qual conste nome, identificação fiscal e residência ou sede do requerente, duração prevista e descrição da obra que se pretende executar;
- 2.2. Documento comprovativo da legitimidade do requerente;
- 2.3. Fotografias da parcela e edificações objeto da operação urbanística e com enquadramento no local;
- 1.1. Delimitação da área objeto da operação em planta de localização com a delimitação precisa do local sobre o qual incide o pedido, localização inserida no sistema associado à plataforma eletrónica, quando se justifique.
- 2.4. Memória descritiva dos trabalhos, com indicação da localização;
- 2.5. Peças desenhadas, devidamente cotadas, representativas da obra a edificar, quando se justifique.
- 2.6. Termo de responsabilidade do técnico autor do projeto, do técnico diretor da obra e do técnico diretor da fiscalização da obra.
- 2.7. Prazo para a realização dos trabalhos;
- 2.8. Apólice de seguro do responsável pela execução dos trabalhos.
3. Quando o pedido verse sobre a execução de trabalhos de remodelação de terrenos, o mesmo deverá ser instruído adicionalmente com levantamento e caracterização da vegetação existente, designadamente espécies, portes e estado fitossanitário;
4. Quando o pedido verse sobre alteração simplificada à licença de loteamento, o mesmo deverá ser instruído adicionalmente os seguintes elementos:
  - 4.1. Extrato da planta da síntese da operação de loteamento;
  - 4.2. Memória descritiva contendo a descrição dos novos parâmetros construtivos associados para o lote a alterar;
  - 4.3. Termo de responsabilidade subscrito pelo autor do projeto, quanto ao cumprimento das disposições legais e regulamentares aplicáveis, segundo o regime da qualificação profissional dos técnicos responsáveis pela elaboração e subscrição de projetos;
  - 4.4. Declaração emitida por associação pública profissional, para comprovação das qualificações para o desempenho das funções específicas que se propõem exercer.
5. Nas operações de alteração ou ampliação devem ser identificados, sobre a planta de implantação ou de síntese, e demais elementos do projeto, os elementos caracterizadores das edificações propostas e as edificações existentes, a representar com grafismos distintos e estabelecidos no presente Anexo.



### **Artigo 9º Instrução dos pedidos de legalização**

1. O requerimento referente ao pedido de legalização, deve ser instruído, entre outros legalmente exigidos, pelos seguintes documentos:
  - 1.1. Documentos comprovativos da qualidade de titular de qualquer direito que lhe confira a faculdade de realização da operação urbanística;
  - 1.2. Certidão da Conservatória do registo predial ou código de acesso à certidão permanente;
  - 1.3. Termo de responsabilidade do autor do projeto de arquitetura e declaração de inscrição emitida pela respetiva associação pública profissional oficialmente reconhecida;
  - 1.4. Memória descritiva e justificativa, na qual deve ser identificada e fundamentada a observância das normas legais e regulamentares aplicáveis à operação urbanística em questão;
  - 1.5. Projeto de arquitetura e respetivas telas finais;
  - 1.6. Projetos de especialidades e respetivas telas finas, quando aplicáveis
  - 1.7. Termos de responsabilidade dos autores dos projetos e declaração de inscrição emitida pela respetiva associação pública profissional oficialmente reconhecida, ou declaração de técnico que os projetos e trabalhos seguirem as normas gerais aplicáveis em matéria de legalização, nos termos da lei e do presente regulamento;
2. Nos casos em que não haja lugar a obras de ampliação ou de alteração a realizar, nos termos do RJUE e do presente regulamento, é dispensada a apresentação dos seguintes elementos:
  - 2.1. Calendarização da execução da obra;
  - 2.2. Estimativa do custo total da obra;
  - 2.3. Documento comprovativo da prestação de caução;
  - 2.4. Apólice de seguro de construção, apólice de seguro de acidentes de trabalho
  - 2.5. Apólice de seguro que cubra a responsabilidade pela reparação dos danos emergentes de acidentes de trabalho;
  - 2.6. Declaração de titularidade de certificado de classificação de obras públicas, do título de registo na atividade ou do certificado de classificação de industrial de construção civil;
  - 2.7. Livro de obra;
  - 2.8. Plano de segurança e saúde;
  - 2.9. Termo de responsabilidade do diretor de obra e do diretor de fiscalização de obra;



- 2.10. Ficha com os elementos estatísticos.
3. Em casos devidamente fundamentados, podem ser dispensada a entrega dos projetos das especialidades e respetivos termos de responsabilidade ou os certificados de aprovação emitidos pelas entidades certificadoras competentes, desde que essa dispensa não faça perigar a segurança e saúde públicas e seja possível assegurar a conformidade da obra com as disposições legais e regulamentares atualmente em vigor.
  4. Para efeitos do número anterior, deve ser apresentada, por cada projeto da especialidade, uma declaração de responsabilidade subscrita por técnico legalmente habilitado a subscrever projetos daquela especialidade, nos termos da lei geral, que ateste que a obra foi executada com observância das exigências legais e regulamentares gerais e específicas aplicáveis, de que se encontra em boas condições e em bom funcionamento no que se refere à especialidade cuja dispensa se requer, ou certificado da entidade instaladora ou exploradora, e ainda por comprovativo que o fornecimento do respetivo serviços está a ser efetuado em condições de continuidade.
  5. Poderá dispensar-se a apresentação de alguns dos elementos referidos nos números anteriores, desde que à data da construção não houvesse previsão legal da sua exigência, nestas situações compete ao requerente fazer prova bastante da data da realização da operação urbanística.
  6. Os pedidos de legalização devem ser suportados em prova, admitida nos termos do presente regulamento ou da lei geral em termos de prova, da data de execução das respetivas operações urbanísticas.
  7. Para efeitos de valorização da prova a que se refere o número anterior, consideram-se, nomeadamente:
    - 7.1. Provas fortes: indícios claros de existência do imóvel verificados por documentos autênticos ou atestados por intermédio de vistoria;
    - 7.2. Provas complementares: levantamentos aerofotogramétricos, ou levantamentos topográficos homologados nos termos da lei, descrição do registo predial ou inscrição do prédio e das edificações na matriz, fotografias e mapas de cadastro;
    - 7.3. Provas fracas: a prova testemunhal e os atestados de Junta de Freguesia;
  8. A dispensa dos elementos instrutórios, prevista no presente artigo, é suscetível de aplicação aos procedimentos de legalização respeitantes a obras de ampliação ou alterações, executadas sem o necessário controlo prévio à data da sua realização, em edifícios previamente licenciados.



### **Artigo 10º Comunicação de início de trabalhos**

4. A comunicação de início de trabalhos nos termos do artigo 80º-A do RJUE ou a notificação a que se refere o n.º 6 do artigo 6º-A do RJUE, e nos termos do presente regulamento, e fica, para além do disposto na lei, sujeita à apresentação dos seguintes documentos:
  - 4.1. Documento comprovativo da qualidade de titular de interesse legítimo nos elementos que pretende;
  - 4.2. Caderneta predial ou certidão de teor matricial do prédio;
  - 4.3. Certidão da conservatória do registo predial com a descrição e inscrições em vigor atualizada, ou código de acesso à certidão permanente;
  - 4.4. Delimitação da área objeto da operação em planta de localização com a delimitação precisa do local sobre o qual incide o pedido, localização inserida no sistema associado à plataforma eletrónica, quando se justifique.
  - 4.5. Fotografias da parcela e edificações objeto da operação urbanística e com enquadramento no local;
  - 4.6. Descrição detalhada dos trabalhos a efetuar, incluindo áreas de construção, e materiais a utilizar.
5. No caso de obras sujeitas a controlo prévio, a comunicação a que se refere o número anterior, deve conter a identificação do alvará da licença de construção, da apresentação da comunicação prévia, ou da referencia do procedimento de controlo prévio, ou de elementos que permitam a sua identificação pelos serviços municipais.

### **Artigo 11º Licença parcial para construção de estrutura**

Os pedidos de licença parcial para construção de estrutura são instruídos com os seguintes elementos:

- 1.1. Documento comprovativo da qualidade de titular de qualquer direito que confira a faculdade de realização da operação;
- 1.2. Projeto de especialidade relativa à estabilidade e da construção da estrutura;
- 1.3. Orçamento para demolição, incluindo movimentos de terras ou intervenção em infraestruturas e serviços urbanos;
- 1.4. Prestação de caução nos termos do Artigo 110º.
- 1.5. Termo de responsabilidade do diretor da obra ou diretor da fiscalização da obra, incluindo declaração que os trabalhos decorrem nos termos do projeto aprovado e de todas as disposições legais e regulamentares aplicáveis.



- 1.6. Comprovativo das qualificações para o desempenho das funções específicas emitido pela respetiva associação pública profissional;
- 1.7. Comprovativo da contratação de seguro de responsabilidade civil válido, nos termos da Lei nº 31/2009, de 3 de julho com as alterações vigentes.

### **Artigo 12º Licença especial para obras inacabadas**

Os pedidos para a concessão de licença especial para obras inacabadas, devem ser instruídos com os seguintes elementos:

- 1.1. Termo de responsabilidade do diretor técnico da obra;
- 1.2. Comprovativo das qualificações para o desempenho das funções específicas emitido pela respetiva associação pública profissional;
- 1.3. Calendarização para conclusão de obra;
- 1.4. Estimativa de custo dos trabalhos necessários à conclusão da obra;
- 1.5. Memória descritiva contendo relatório do estado atual da obra e descrição dos trabalhos em falta, subscrito por técnico habilitado à sua coordenação, execução, ou fiscalização, nos termos da lei;
- 1.6. Comprovativo das qualificações para o desempenho das funções específicas acima referidas, emitido pela respetiva ordem ou associação pública profissional;
- 1.7. Comprovativo da contratação de seguro de responsabilidade civil válido, nos termos da Lei nº 31/2009, de 3 de julho com as alterações vigentes.
- 1.8. Cópia do Livro de obra, ou em caso de extravio termo de responsabilidade do técnico diretor da obra a iniciar nos termos definidos no presente regulamento, devendo ser aberto novo livro de obra, para registo no âmbito do novo título a emitir.

### **Artigo 13º Pedido de redução de caução ou garantia**

Os pedidos de redução de caução ou garantia, prestadas no âmbito de operações urbanísticas nos termos da lei e do presente regulamento, são instruídos com os seguintes elementos:

- 1.1. Relatório sumário das obras efetuadas, subscrito pelo técnico responsável pela sua coordenação, execução, ou fiscalização, ou a elas habilitado, acompanhado dos devidos certificados, pareceres ou informações técnicas emitidas pelas respetivas entidades instaladoras, concessionárias ou certificadoras, nos termos da lei ou regulamento;

- 1.2. Termo de responsabilidade do técnico diretor de obra ou diretor de fiscalização de obra, atestando que a obra foi executada nos termos dos projetos apresentados no âmbito do procedimento de controlo prévio;
- 1.3. Cópia do livro de obra, ou em caso de extravio, a apresentação das declarações previstas no presente regulamento.

#### **Artigo 14º Pedido de receção provisória de obras de urbanização**

1. Os pedidos de receção provisória de obras de urbanização deve conter, entre outros considerados justificáveis, os seguintes elementos:
  - 1.1. Certidão do registo predial verificando a integração em domínio público que, nos termos do título emitido para a operação urbanística em causa, devem ser assim integradas;
  - 1.2. Relatório das obras executadas e estado das mesmas, relativo a cada especialidade em particular, subscrito pelo técnico responsável pelas mesmas, acompanhado do termo de responsabilidade e declaração da associação profissional;
  - 1.3. Certificados ou relatórios das entidades fiscalizadoras sobre o estado dos trabalhos, nomeadamente de infraestruturas abastecimento de água, drenagens de águas residuais, pluviais e domésticas, de fornecimento de energia, incluindo gás e eletricidade nos casos aplicáveis, e telecomunicações, declarando a conformidade da obra com o projeto aprovado e as normas e regulamentação técnica aplicável;
  - 1.4. Cópia do livro de obra, ou em caso de extravio, a apresentação das declarações previstas no presente regulamento.
  - 1.5. Telas finais dos projetos correspondentes às obras efetivamente executadas;
  - 1.6. Termo de responsabilidade subscrito pelo técnico diretor de obra ou diretor da fiscalização da obra e respetiva declaração de inscrição emitida pela associação profissional respetiva, declarando que a obra foi executada de acordo com os projetos aprovados e deferidos e nos termos das telas finais apresentadas;
2. As telas finais correspondem à obra efetivamente executada, e são resultado de levantamento topográfico final, elaborado nos termos do presente regulamento e Anexo.
3. No momento da receção provisória das obras de urbanização, que será precedida de vistoria pelos serviços municipais nos termos do presente regulamento, devem verificar-se as seguintes condições:
  - 3.1. Os arruamentos e restantes infraestruturas, incluindo espaços verdes e sistemas de rega e iluminação pública, devem estar executados de acordo com o definido no título da operação urbanística, e em condições de utilização.;



- 3.2. Os lotes e as áreas cedidas para equipamentos devem ser modelados, piquetados e assinalados por meio de marcos;
- 3.3. O mobiliário urbano deve estar instalado.

### **Artigo 15º Pedido de receção definitiva de obras de urbanização**

Os pedidos de receção definitiva de obras de urbanização são instruídos, entre outros, com os seguintes elementos:

- 1.1. Certificados de conformidade das entidades fiscalizadoras atestado a execução total dos trabalhos, nomeadamente de infraestruturas abastecimento de água, drenagens de águas residuais, pluviais e domésticas, de fornecimento de energia, incluindo gás e eletricidade nos casos aplicáveis, e telecomunicações, declarando a conformidade da obra com o projeto aprovado e as normas e regulamentação técnica aplicável;
- 1.2. Telas finais, nos termos do estabelecido no presente Regulamento e Anexo, em suporte digital, de todas as infraestruturas e serviços urbanos executados, sobre levantamento topográfico executado nos mesmos termos para obra executada, incluindo, nos termos aplicáveis:
  - 1.2.1. Planta final de implantação ou de síntese da operação urbanística;
  - 1.2.2. Rede de abastecimento de água;
  - 1.2.3. Rede de drenagem de águas residuais, pluviais e domésticas;
  - 1.2.4. Rede viária e pedonal;
  - 1.2.5. Planta de arranjos exteriores e paisagísticos, registando todas as zonas verdes, espécies plantadas e rede de rega, quando aplicável.
- 1.3. Livro de obra devidamente preenchido, incluindo termo de encerramento, sem prejuízo das disposições sobre o seu extravio.
- 1.4. Termo de responsabilidade do técnico diretor da obra ou diretor da fiscalização da obra, declarando que a obra se encontra concluída e executada nos termos e de acordo com o estabelecido no procedimento de controlo prévio, das condições das suas aprovações e deferimentos, e em respeito das Regras de Arte e das MTD.



### **Artigo 16º Autorização de utilização de edifícios ou frações e sua alteração**

Sem prejuízo do previsto na lei e regulamentos aplicáveis, o requerimento de autorização de utilização, ou suas alterações, deve ser instruído com os seguintes elementos:

- 1.1. Peças desenhadas correspondentes à edificação em causa correspondendo a telas finais;
- 1.2. Memoria descritiva referente ao uso proposto;
- 1.3. Autorização do condomínio, quando aplicável.

## **IV. PROCEDIMENTOS DE CERTIDÃO**

### **Artigo 17º Disposições comuns**

1. O pedido de certidão apenas pode incidir sobre documentos constantes de processos existentes na Câmara de Sintra, em matéria do presente regulamento e em matéria de urbanização e edificação, ou de factos que seja possível verificar e certificar.
2. O pedido de emissão de qualquer certidão em matéria de urbanização e edificação, deve ser instruído com os seguintes elementos:
  - 1.1. Documento comprovativo da qualidade de titular de interesse legítimo nos elementos que pretende;
  - 1.2. Caderneta predial ou certidão de teor matricial do prédio;
  - 1.3. Certidão da conservatória do registo predial com a descrição e inscrições em vigor atualizada, ou código de acesso à certidão permanente;
  - 1.4. Delimitação da área objeto da operação em planta de localização com a delimitação precisa do local sobre o qual incide o pedido, localização inserida no sistema associado à plataforma eletrónica, quando se justifique.
  - 1.5. Fotografias da parcela e edificações objeto da operação urbanística e com enquadramento no local.

### **Artigo 18º Certidão comprovativa de edificação anterior ao RGEU**

1. O pedido de certidão da comprovação de que o edifício foi erigido em data anterior à entrada em vigor do RGEU, deve ser instruído com os seguintes elementos:



- 1.1. Levantamento topográfico, à escala 1:500, nos termos do presente Anexo;
  - 1.2. Fotografias da parcela e edificações objeto da operação urbanística e com enquadramento no local;
  - 1.3. Relatório elaborado por técnico habilitado ao âmbito do referido relatório, inscrito em ordem profissional correspondente, no qual seja demonstrada e tecnicamente fundamentada a data da construção do edifício, podendo ainda ser comprovada por vistoria municipal;
  - 1.4. Termo de responsabilidade subscrito pelo autor do relatório;
  - 1.5. Declaração emitida por associação pública profissional, para comprovação das qualificações para o desempenho das funções específicas necessárias à produção do relatório referido.
2. O Presidente da Câmara pode, em qualquer caso, determinar vistoria aos edifícios em causa.

### **Artigo 19º Certidão para constituição da propriedade horizontal ou sua alteração**

3. O pedido de emissão de certidão para efeitos de submissão ao regime de propriedade horizontal, ou sua alteração, deve ser instruído com os seguintes elementos:
  - 3.1. Descrição sumária do edifício, e de todas as frações a constituir, constituídas e a alterar, quando aplicável, indicando o número de frações autónomas, designadas pelas respetivas letras maiúsculas e em conformidade com os requisitos estabelecidos no Código Civil;
  - 3.2. Para cada fração autónoma deve indicar-se o edifício, bloco, andar, o uso, o número de polícia pelo qual se processa o acesso à fração, a designação dos compartimentos que a compõem, incluindo varandas, terraços, arrecadações e estacionamentos afetos à mesma, as áreas cobertas e descobertas e, ainda, a percentagem ou permilagem da fração relativamente ao valor do edifício;
  - 3.3. Indicação das zonas comuns, ou sua alteração quando for o caso.
4. Nas situações em que haja lugar a alteração da propriedade horizontal, o pedido deve ainda ser instruído com a autorização do condomínio.
5. Quando não seja suficiente, por mera descrição, identificar claramente as fração, a constituir, ou a alterar, deve o pedido ser instruído com as respetivas plantas por referencia ao procedimento administrativo de controlo prévio da operação urbanística de edificação.



6. Quando não exista procedimento de controlo prévio nos registos municipais, devem ser apresentadas plantas à escala 1:100, com plantas e cortes elucidativos, para além das plantas de localização e de implantação, com a delimitação, designação e identificação de todas as frações autónomas pela letra maiúscula respetiva, a constituir, constituídas e a alterar, quando for o caso.

### **Artigo 20º Certidão de Destaque**

O pedido de emissão de certidão de destaque, nos termos do RJUE e demais disposições legais e regulamentares aplicáveis, deve ser instruído com os seguintes elementos, sem prejuízo do disposto na legislação aplicável:

- 1.1. Autorização escrita de todos os comproprietários, ou titulares de qualquer direito real sobre o prédio;
- 1.2. Identificação da área do prédio originário, e das parcelas a destacar e remanescente, e a indicação das confrontações da parcela após a efetivação do destaque;
- 1.3. Identificação das construções existentes na parcela originária, e referencia dos respetivos títulos, nomeadamente licença de utilização, licença de construção ou número de processo de controlo prévio, ou a indicação das que tenham sido erigidas em data anterior à vigência do RGEU, mediante qualquer dos documentos previstos para a instrução do respetivo procedimento previsto no presente Anexo, ou mediante a realização de vistoria, esta sujeita ao pagamento da correspondente taxa prevista em regulamento municipal.
- 1.4. Levantamento topográfico, nos termos do presente Anexo, à escala 1:1000, que inclua:
  - 1.4.1. Os limites e a orientação do prédio objeto da operação de destaque;
  - 1.4.2. As confrontações do prédio;
  - 1.4.3. A delimitação da parcela a destacar e da área remanescente;
  - 1.4.4. A indicação da área total do prédio e da parcela a destacar, bem como elementos que caracterizem as construções existentes, com identificação do respetivos processos de obra, da licença de construção e licença ou autorização de utilização, se for caso disso;
  - 1.4.5. A identificação dos arruamentos de acesso e as estradas ou caminhos públicos que confrontam com o prédio.



## **Artigo 21º Certidão sobre obras de reabilitação urbana para efeitos de benefícios fiscais**

1. Para efeitos de obtenção de benefícios fiscais, relativamente a ações de reabilitação urbana nos termos do artigo 71º do EBF, e ainda para efeitos do benefício de aplicação da taxa reduzida do IVA, constante no correspondente código, relativamente a ações de reabilitação urbana em imóveis localizados em ARU, o pedido de certificação deve ser instruído com os seguintes elementos:
  - 1.1. Relatório do estado de conservação do imóvel, antes da intervenção;
  - 1.2. Descrição das obras que se pretende realizar;
  - 1.3. Cópia do orçamento discriminado das obras a realizar;
  - 1.4. Fotografias relativas ao estado de conservação do imóvel, antes da intervenção, incluindo fachadas com as partes que vão ser objeto de intervenção devidamente legendadas.
2. O pedido a que se refere o número anterior, pode ainda ser instruído com a ficha de avaliação do NRAU para verificação da subida dos dois níveis do estado de conservação.
3. Para efeitos de obtenção de benefícios fiscais, nos termos do artigo 45º do EBF, o pedido de certificação urbanística deve ainda ser instruído com os seguintes elementos:
  - 3.1. Cópia dos certificados energéticos, que possibilitem a verificação da subida da classe energética em dois níveis
4. Elementos que comprovem a ação de reabilitação, quer tenha sido sujeita a licenciamento, comunicação prévia ou comunicação de início de obra, nos termos da lei e do presente regulamento.

## **V. OUTROS PROCEDIMENTOS**

### **Artigo 22º Direito à informação**

O pedido formulado no âmbito do direito à informação nos termos do Artigo 110º do RJUE, deve ser acompanhado de planta de localização com a delimitação precisa do local sobre o qual incide o pedido, localização inserida no sistema associado à plataforma eletrónica.



### **Artigo 23º Reprodução simples ou reprodução autenticada**

2. O pedido de reprodução simples ou reprodução autenticada do todo ou de parte de processo administrativo de controlo prévio de operação urbanística, ou operação conexas em matéria de urbanização e edificação, é instruído com os seguintes elementos:
  - 2.1. Documento comprovativo da qualidade de titular de qualquer direito que confira a faculdade para a realização do pedido;
  - 2.2. Planta de localização com a delimitação precisa do local sobre o qual incide o pedido, localização inserida no sistema associado à plataforma eletrónica, quando se justifique.
3. O pedido de reprodução é sempre respondido por via digital, se tal se mostre adequado, e se não for expressamente referido no pedido inicial a pretensão de reprodução em formato físico.

### **Artigo 24º Averbamentos**

1. Os pedidos de averbamento, em função da vicissitude, são instruídos com os seguintes elementos que devam ser, nos termos da lei e presente regulamento exigidos aos titulares e técnicos que se substituem, nos termos dos números seguintes.
2. Averbamento de requerente:
  - 2.1. Certidão da descrição e de todas as inscrições em vigor emitida pela Conservatória do Registo Predial, ou código de acesso permanente, ou,
  - 2.2. Documento comprovativo do negócio jurídico que operou a transferência de direitos sobre o prédio ou prédios abrangidos.
3. Averbamento do coordenador de projeto, de autor de projeto ou do diretor de fiscalização da obra:
  - 3.1. Termo de responsabilidade, nos termos legais e do presente regulamento, dos novos técnicos;
  - 3.2. Comprovativo das qualificações para o desempenho das funções específicas emitido pela respetiva associação pública profissional;
  - 3.3. Comprovativo da contratação de seguro de responsabilidade civil válido, nos termos da Lei nº 31/2009, de 3 de julho, com as alterações vigentes;
4. Averbamento de diretor técnico de obra:
  - 4.1. Termo de responsabilidade do novo diretor técnico de obra;



- 4.2. Comprovativo das qualificações para o desempenho das funções específicas emitido pela respetiva associação pública profissional;
- 4.3. Comprovativo da contratação de seguro de responsabilidade civil válido, nos termos da Lei nº 31/2009, de 3 de julho com as alterações vigentes.
5. Averbamento do empreiteiro:
  - 5.1. Declaração, referente ao novo empreiteiro, referente à titularidade de detenção de título emitido pelo INCI para a operação urbanística em causa, eventualmente confirmada, na página do INCI na internet, pelos serviços municipais;
  - 5.2. Quando o detentor do título de registo seja pessoa coletiva, certidão atualizada do registo comercial, comprovativa da qualidade de representante legal;
  - 5.3. Apólice de seguro de responsabilidade civil válida, para a operação urbanística em causa.

#### **Artigo 25º Ficha técnica de habitação**

1. O depósito da ficha técnica de habitação é efetuado mediante o pagamento de taxa respetiva prevista nos regulamentos municipais, por meio de comunicação de depósito, e a apresentação de requerimento instruído com os seguintes elementos:
  - 1.1. Documento comprovativos da qualidade de titular de qualquer direito que confira a faculdade de realização da operação;
  - 1.2. Identificação da autorização de utilização da operação urbanística em causa ou de sua fração;
  - 1.3. Todos os elementos que devam integrar a ficha técnica em causa nos termos da lei e dos regulamentos aplicáveis.
2. O pedido de segunda via da ficha técnica de habitação é efetuado igualmente mediante o pagamento de taxa e a apresentação de requerimento ao qual o proprietário deve juntar certidão atualizada da descrição e de todas as inscrições em vigor, emitida pela Conservatória do Registo Predial, referente à construção ou sua fração.
3. A quem possa solicitar cópia de ficha técnica depositada na Câmara Municipal, a mesma é fornecida sobre forma digital nos termos dos princípios enunciados no presente regulamento e Anexo.

#### **Artigo 26º Obrigatoriedade de parecer dos SMAS**

1. Sem prejuízo dos pareceres de outras entidades externas, em razão da sua competência própria, devem ser sujeitos a parecer dos SMAS, os projetos de loteamento ou aqueles que



sejam considerados, nos termos do RJUE e do do Artigo 11º e do Artigo 12º do presente regulamento, de impacte semelhante ou relevante, parecer prestado em regime de conferencia decisória nos termos do Artigo 23º, no que concerne às matérias dos seus regulamentos em vigor, as seguintes matérias, devendo estar presentes os seguintes elementos, sem prejuízo dos demais requeridos em termos das normais legais e realimentares:

- 1.1. Projetos de infraestruturas de abastecimento de água ou drenagem e tratamento de águas residuais e pluviais, e de projetos de sistemas de recolha de resíduos sólidos urbanos, em de loteamento e as operações urbanísticas com impacte semelhante a operação de loteamento e de impacte relevante, nos termos do Artigo 11º e do Artigo 12º, e ainda nos termos do RJUE;
- 1.2. Projetos das redes prediais de abastecimento de água e drenagem de águas residuais e pluviais referentes à construção, reconstrução, alteração ou ampliação de edifícios;
2. Os projetos deverão ser instruídos e organizados nos termos descritos nos regulamentos e das *“Condicionantes Técnicas” dos sistemas públicos e prediais de distribuição de água, drenagem de águas residuais domésticas e recolha e transporte de resíduos urbanos*, disponíveis em [www.smas-sintra.pt](http://www.smas-sintra.pt) .
3. As vistorias que deva haver lugar estão sujeitas ao pagamento da respetiva taxa municipal.