



**Projeto de Regulamento Municipal para Reconversão
Urbanística das Áreas Urbanas de Génese Ilegal de
Sintra
(Primeiras Alterações)**

ÍNDICE

Preâmbulo	3
CAPÍTULO I.....	6
Disposições gerais	6
CAPÍTULO II	8
Dos procedimentos	8
CAPÍTULO III	15
Das construções	15
Secção I – Do Existente	15
Secção II – Novas Edificações.....	18
CAPÍTULO IV.....	19
Autorizações precárias e provisórias	19
CAPÍTULO V	19
Das obras de urbanização e cedências.....	19
CAPÍTULO VI.....	21
Incentivos à reconversão	21
CAPÍTULO VII.....	23
Dos “Não aderentes”	23
CAPÍTULO VIII.....	25
Da tutela da legalidade urbanística	25
CAPÍTULO IX.....	25
Disposições finais e transitórias.....	25
ANEXO I.....	27
Arruamentos compartilhados.....	27



Projeto de Regulamento Municipal para Reconversão Urbanística das Áreas Urbanas de Génese Ilegal de Sintra

Preâmbulo

A delimitação das 100 Áreas Urbanas de Génese Ilegal (AUGI) do Município de Sintra e respetiva modalidade de reconversão foi genericamente aprovada pela Câmara Municipal de Sintra, na sua reunião de 13 de março de 1996 publicitada pelo edital n.º 146/96, de 26 de março, havendo desde essa data escassas alterações pontuais tendo em vista a redelimitação de algumas AUGI e a alteração da respetiva modalidade de reconversão.

Passados mais de 19 anos sobre a delimitação das AUGI, e não obstante as normas insertas no Regulamento Municipal de Urbanização e Edificação do Concelho de Sintra, continuarem a revestir -se de toda a atualidade, foi considerado prioritário pelo Executivo Municipal que todo o tratamento desta matéria estivesse sedimentado num só Regulamento, distinto do Regulamento Municipal de Urbanização e Edificação do Concelho de Sintra, facilitando a respetiva compreensão pelos serviços e pelos munícipes, enquanto destinatários últimos da atividade municipal.

O regime jurídico das áreas urbanas de génese ilegal, aprovado pela Lei n.º 91/95, de 2 de setembro, alterada pela Lei n.º 165/99 de 14 de setembro, pela Lei n.º 64/2003, de 23 de agosto, pela Lei n.º 10/2008 de 20 de fevereiro e pela Lei n.º 79/2013, de 26 de novembro, consubstancia um regime excecional para a reconversão urbanística das AUGI, tal como vem estabelecido logo no artigo 1.º do referido diploma (Lei das AUGI).

O dever de reconversão urbanística do solo e a legalização das construções integradas em AUGI, consagrado no artigo 3.º da lei das AUGI, e que impende sobre os proprietários e comproprietários, inclui o dever de participar nas despesas de reconversão, nos termos fixados no referido regime jurídico.

No âmbito dos respetivos processos de reconversão, tem vindo a ser constatado que, ao nível dos encargos urbanísticos a suportar pelos proprietários/comproprietários e superficiários destas parcelas, existem constrangimentos na comparticipação financeira que compete a cada um.

Esta situação, agravada igualmente pelo atual contexto socioeconómico, pode vir a comprometer a reconversão urbanística destas áreas, bem como a legalização das construções existentes.

Ainda de referir que importa estabelecer, ao nível operativo, os modos de articulação entre os representantes da Administração Conjunta da AUGI, quando a mesma exista em termos institucionais e o Município.

Sem prejuízo do desenvolvimento das questões matriciais do respetivo regime, o presente regulamento procura, dentro da letra e do espírito da lei, dar resposta a algumas das questões que se colocam relativamente ao supra referido.



Sobre o projeto de Regulamento foram ouvidos os interessados, designadamente as freguesias e as administrações conjuntas das AUGI, legalmente constituídas, tendo o mesmo sido submetido a inquérito público mediante publicação de Aviso n.º 5323, na 2.ª série do *Diário da República* n.º 79, de 23 de abril de 2014 e demais publicitação legal nos termos e para os efeitos dos artigos 117.º e 118.º do Código do Procedimento Administrativo, respetivamente.

Participaram a Associação de Proprietários de Casal de Cambra, a Associação Unida do Vale de Moura de Cima e o Sr. João Luís Teixeira Pedro, isto para além de diversos contributos internos ao universo Municipal, dos quais se destaca os dos Exmos Senhores Vereadores do PSD, do Movimento “Sintrenses com Marco Almeida” e da CDU.

Foram considerados, no âmbito do procedimento referido nos parágrafos anteriores alguns dos contributos oportunamente expendidos que se revelaram pertinentes.

Assim, a Assembleia Municipal de Sintra, sob proposta da Câmara Municipal, aprovou na sua sessão extraordinária realizada em 30 de setembro de 2014, o Regulamento Municipal para Reconversão Urbanística das Áreas Urbanas de Génese Ilegal de Sintra, integrando o Parecer da Comissão Especializada de Planeamento, Urbanismo, Ambiente, Obras Municipais da Assembleia Municipal de Sintra, tudo nos termos e para os efeitos do disposto no artigo 241.º da Constituição da República Portuguesa, na alínea g) do n.º 1 do artigo 25.º e na alínea k) do n.º 1 do artigo 33.º do Regime Jurídico aprovado pela Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, da Lei n.º 91/95, de 2 de setembro (Lei das AUGI), na sua redação vigente, do artigo 3.º do Regime Jurídico da Urbanização e Edificação, estabelecido pelo Decreto -Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, com as alterações vigentes, da Lei n.º 73/2013, de 3 de setembro e da Lei n.º 53 -E/2006, de 15 de janeiro.

Não obstante o trabalho desenvolvido pelos serviços desde a aprovação do regulamento, o qual já contribuiu para a resolução da problemática das AUGI no Município de Sintra, importa reponderar o enquadramento normativo atual.

Assim, com o dever legislativo, designadamente com a entrada em vigor em 2015 do Decreto-Lei nº 136/2015, de 9 de setembro o qual alterou, mais uma vez o Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, Regime Jurídico da Urbanização e Edificação, com a aprovação e entrada em vigor do Decreto-Lei nº 4/2015, de 7 de Janeiro que aprovou o novo Código de Procedimento Administrativo, com a aprovação do novo Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial pelo Decreto-Lei nº 80/2015, de 14 de maio e finalmente com a aprovação e entrada em vigor da Lei nº 70/2015, de 16 de julho, a qual alterou a Lei n.º 91/95, de 2 de setembro (Lei das AUGI), houve necessidade de reponderar o texto Regulamentar atualizando-o face aos novos diplomas.

Ainda, do ponto de vista endo-normativo e atenta a experiência adquirida pelos serviços, designadamente do Gabinete AUGI, na aplicação quotidiana do Regulamento desde novembro de 2014, foram de ponderar algumas alterações pontuais, as quais, não descaracterizando o modelo regulamentar e o alcance do texto que foi oportunamente aprovado pelo órgão deliberativo municipal, foi entendido consagrar numa ótica de simplificação administrativa e de desburocratização.

Sem prejuízo do que precede, e no âmbito do necessário enquadramento de uma revisão regulamentar julga-se que se deve ter presente que, quando da aprovação do



Regulamento em setembro de 2014, por parte da Assembleia Municipal, a Comissão Especializada de Planeamento, Gestão do Território e Ambiente daquele órgão recomendou “... *que decorrido um ano após a entrada em vigor, o presente regulamento seja objeto de avaliação pelos serviços competentes, devendo esta Comissão ser informada do resultado da mesma.*”, fator que não deve ser considerado como despiciendo e que reforça a oportunidade da reanálise e reponderação das opções então tomadas face à concreta aplicação do conjunto de normativos então aprovados.

Em termos de génese regulamentar a decisão de proceder à revisão do Regulamento foi tomada expressamente pelo Exmo. Senhor Presidente da Câmara através de despacho de 28 de Agosto de 2015 e, atento o disposto no nº 1 do artigo 98º do CPA, aprovado pelo Decreto-Lei nº 4/2015, de 7 de janeiro foi publicitada através de Aviso para efeitos de participação procedimental na página da Câmara Municipal de Sintra em 14 de outubro de 2015.

Foi efetuada audiência dos interessados, nos termos do artigo 100º do CPA e consulta pública ao abrigo do artigo 101º do CPA.

Participaram no procedimento.....

Foram considerados alguns dos contributos que foram tidos por pertinentes, Assim, nos termos do disposto nos artigos 112.º número 8 e artigo 241.º, da Constituição da República Portuguesa, dos artigos 135º e seguintes do Novo Código do Procedimento Administrativo, aprovado pelo Decreto-Lei nº 4/2015, de 7 de janeiro, no preceituado na alínea g) do número 1 do artigo 25.º do Regime Jurídico aprovado pela Lei nº 75/2013, de 12 de setembro, a Assembleia Municipal de Sintra, reunida na sua Reunião da Sessão Ordinária em de de 20....., sob proposta da Câmara Municipal aprova as Primeiras Alterações ao Regulamento Municipal para Reconversão Urbanística das Áreas Urbanas de Génese Ilegal de Sintra.

Foram objeto de alteração ou de aditamento o Preâmbulo e as seguintes disposições do Regulamento: Artigo 1º; Artigo 2º; Artigo 4º, nº 2; Artigo 7º, nº 1; Artigo 8º, nº 2, alínea h) e nº 4; Artigo 9º, nº 1 alínea a) e alínea h) nºs 2, alíneas a) e b) do nº 3, nºs 4 e 5; Artigo 10º, nºs 2 e 5; Artigo 11º; Artigo 12º, nº 2; Artigo 13º, nº 4; Artigo 14º, nº 2; Artigo 15º; Artigo 16º, nºs 1, 4 e 5; Artigo 17º; Artigo 18º; Artigo 19º nºs 1 e 3; Artigo 20º; Artigo 22º, nºs 2 e 4; Artigo 26º, nº 1; Artigo 29º, nº 1; Artigo 34º nº 5; Artigo 38º; Artigo 39º; Artigo 41º; Artigo 42º; Artigo 53º nº 2 e Artigo 54º.

Foram objeto de revogação diversas normas do Regulamento, sendo que as que figuram em termos intercalares nos artigos do regulamento se encontram especialmente assinaladas.

As alterações, aditamentos e revogações, encontram-se integradas no Regulamento o qual se republica como texto consolidado, a publicitar nos termos legais e a entrar em vigor no prazo de 15 dias após o termo do processo legal de publicitação e a respetiva publicação em Diário da República.

Por maior facilidade de leitura e compreensão foi feita a renumeração “*ab initio*” do articulado de todo o Regulamento.

Assim:

CAPÍTULO I

Disposições gerais

Artigo 1.º Lei habilitante

O presente regulamento é aprovado ao abrigo do disposto na alínea n) do n.º 2 do artigo 23.º, g) do n.º 1 do artigo 25.º e na alínea k) do n.º 1 do artigo 33.º da Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, da Lei n.º 91/95, de 2 de setembro (Lei das AUGI), na sua redação vigente, do artigo 3.º do Regime Jurídico da Urbanização e Edificação, estabelecido pelo Decreto -Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, com as alterações vigentes, da Lei n.º 73/2013, de 3 de setembro e da Lei n.º 53 -E/2006, de 15 de janeiro, no Regulamento Geral das Edificações Urbanas, aprovado pelo Decreto -Lei n.º 38 382, de 7 de agosto de 1951, com as alterações vigentes, no Decreto -Lei n.º 804/76, de 6 de novembro, na Portaria n.º 243/84, de 17 de abril, do Decreto-Lei nº 80/2015, de 14 de maio e nos artigos 135º e seguintes do Novo Código do Procedimento Administrativo, aprovado pelo Decreto-Lei nº 4/2015, de 7 de janeiro.

Artigo 2.º Âmbito de aplicação

- 1 - O presente regulamento estabelece as regras a que deve obedecer a reconversão urbanística das Áreas Urbanas de Génese Ilegal (AUGI) delimitadas no Município de Sintra.
- 2 - O presente regulamento aplica-se em toda a área do território das AUGI delimitadas no Município de Sintra, sem prejuízo da aplicação das disposições legais e regulamentares em vigor.
- 3 - Sem prejuízo das normas de carácter genérico insertas nos títulos para reconversão urbanística de cada AUGI, já aprovados pelos órgãos municipais competentes, os futuros títulos devem, independentemente da respetiva natureza, conformar -se ao disposto no presente regulamento.
- 4 - O presente regulamento tem ainda por objeto a definição das condições mínimas de habitabilidade das edificações existentes que, não foram objeto de licenciamento, de acordo com o definido na Portaria n.º 243/84, de 17 de abril.

Artigo 3.º Definições

- 1 - Para efeitos de aplicação do presente regulamento, são consideradas as seguintes definições:
 - a) AUGI:
 - i. Os prédios ou conjuntos de prédios contíguos que, sem a competente licença de loteamento, quando legalmente exigida, tenham sido objeto de operações físicas de parcelamento destinadas à construção até à data da entrada em vigor do Decreto -Lei n.º 400/84, de 31 de dezembro, e que, nos respetivos planos municipais de ordenamento do território (PMOT), estejam classificados como espaço urbano ou urbanizável, sem prejuízo do disposto no artigo 5.º da lei AUGI;
 - ii. Os prédios ou conjuntos de prédios parcelados anteriormente à entrada em vigor do Decreto-Lei n.º 46673, de 29 de novembro de 1965, quando predominantemente ocupados por construções não licenciadas.
 - b) Legalização — ato administrativo praticado pela Câmara Municipal que confirma os parâmetros legais de determinada edificação, originariamente, construída sem título, a que corresponde uma operação urbanística de edificação, de acordo com o disposto no RJUE,

sob a modalidade de licenciamento ou comunicação prévia, consoante o caso.

- c) Manutenção temporária — ónus sujeito a registo que impende sobre as construções que não se conformam com os normativos legais aplicáveis e para as quais a Câmara Municipal concede um prazo para suprimento das deficiências detetadas, sendo que precludido o prazo concedido e verificando -se a impossibilidade de legalização, é ordenada a consequente demolição.
- 2 - Sem prejuízo do disposto no n.º anterior são ainda consideradas as definições previstas no artigo 2.º do RJUE, no Regulamento Municipal de Urbanização e Edificação do Concelho de Sintra e subsidiariamente a estas as constantes no Decreto Regulamentar n.º 9/2009, de 29 de maio, o qual fixa os conceitos técnicos nos domínios do ordenamento do território e do urbanismo a utilizar nos instrumentos de gestão territorial.
- 3 - Os pareceres técnicos e outros documentos elaborados ou emitidos pelos serviços municipais devem respeitar as designações e correspondentes definições referidas nos números anteriores.

Artigo 4.º Dever de reconversão urbanística

- 1 - O dever de reconverter as áreas urbanas que tenham sido objeto de parcelamento físico sem licença de loteamento ou aquelas predominantemente ocupadas por construções não licenciadas, bem como da legalização das respetivas edificações, impende sobre os proprietários, comproprietários e possuidores, nos termos da lei.
- 2 - O dever de reconversão impende sobre os legalmente obrigados, referidos nos n.ºs 4 e 5 do artigo 3º da lei AUGI e inclui, entre outros, o dever de participar nas despesas de reconversão.
- 3 - A violação do dever de reconversão nomeadamente pela falta de pagamento das participações nas despesas de reconversão ou pela ausência de pedido de legalização de construções existentes, implica, sem prejuízo do recurso a outras medidas legalmente previstas, a suspensão das ligações às redes de infraestruturas já em funcionamento, que sirvam a construção do devedor, mediante deliberação da Câmara Municipal e após prévia audição dos interessados.
- 4 - Com a realização das redes de infraestruturas, só terá acesso à ligação dos ramos quem fizer prova do prévio pagamento da respetiva participação.

Artigo 5.º Gestão do regulamento

- 1 - A gestão do disposto no presente regulamento incumbe à Câmara Municipal de Sintra, através do Gabinete AUGI ou à unidade orgânica a quem, no âmbito da Estrutura Nuclear e Flexível, sejam cometidas atribuições no âmbito das AUGI.
- 2 - As competências decisórias conferidas no âmbito presente regulamento à Câmara Municipal de Sintra são delegáveis no seu Presidente, nos termos da lei.

Artigo 6.º Relações entre o Município e os onerados com o dever de reverter

- 1 - A Comissão de Administração Conjunta da AUGI, eleita nos termos legais, adiante designada por CA, ou o representante legal das partes interessadas e os técnicos autores responsáveis pela elaboração do projeto de reconversão urbanística são as entidades privilegiadas no relacionamento com o Município

de Sintra, no que respeita ao processo de reconversão organizado como operação de loteamento, sem prejuízo do direito à informação nos termos gerais.

- 2 - A legalização de construção edificada não licenciada, mas participada à respetiva matriz cadastral, pode ser requerida pelo proprietário, promitente-comprador, superficiário ou por seu representante legal.

CAPÍTULO II

Dos procedimentos

Artigo 7.º Informação prévia

- 1 - A CA pode optar nos termos do Regime Jurídico de Urbanização e Edificação, por requerer informação prévia sobre o projeto de reconversão, de acordo com o estatuído no artigo 17º-A da lei AUGI e nos termos do RJUE.
- 2 - Neste procedimento tem a equipa técnica multidisciplinar, constituída nos termos dos artigos 1.º e 4.º, do Decreto-Lei n.º 292/95, de 14 de novembro, com as alterações vigentes que demonstrar a viabilidade da proposta, nomeadamente a económica, perante a eventual necessidade de realização e reforço das infraestruturas existentes.
- 3 - O pedido deve ser instruído pela CA ou pelo representante legal das partes interessadas

Artigo 8.º Processo de reconversão organizado como operação de loteamento por iniciativa dos particulares ou plano de pormenor e loteamento por iniciativa municipal

- 1 - O processo de reconversão, organizado como operação de loteamento por iniciativa dos particulares, inicia-se mediante requerimento dirigido ao Presidente da Câmara, subscrito pela CA, pelo representante legal das partes interessadas, ou por todos os titulares do direito de propriedade, caso não esteja constituída tal comissão.
- 2 - Na análise da oportunidade da reconversão de uma AUGI por iniciativa municipal, para além da prévia ponderação da sustentabilidade da mesma quando haja lugar à execução total ou parcial das respetivas infraestruturas, nos termos do n.º 1 do artigo 33.º da lei das AUGI, importa a consideração dos seguintes fatores, preferenciais:
 - a. Existência de infraestruturas já executadas e seu estado de conservação;
 - b. Dimensão da AUGI, com preferência para as de menor área;
 - c. Número de construções existentes na AUGI;
 - d. Situação económico-social da generalidade dos comproprietários, de modo a conceder especial proteção aos agregados familiares de menores recursos familiares, caso existam dados sobre a matéria;
 - e. Existência de projeto de urbanização de reconversão da AUGI, elaborado ao abrigo do Decreto -Lei n.º 804/76, de 6 de novembro;
 - f. Inexistência de administração conjunta;
 - g. Disponibilidade dos necessários meios financeiros no orçamento municipal;
 - h. Que exista um interesse municipal devidamente fundamentado na reconversão em causa;
- 3 - O processo de reconversão, organizado como loteamento da iniciativa municipal compete à Câmara Municipal, sendo determinado por deliberação do

órgão, a publicitar nos termos do artigo 28.º da Lei n.º 91/95, de 2 de setembro, na sua redação atual, estando a referida operação urbanística ainda sujeita ao disposto no artigo 7.º do Regime Jurídico de Urbanização e Edificação, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, com a redação vigente.

- 4 - O processo de reconversão, organizado como plano de pormenor, compete à Câmara Municipal, sendo determinado por deliberação do órgão, a publicar no Diário da República, e a publicitar nos termos legais, designadamente de acordo com o disposto no Decreto-Lei nº 80/2015, de 14 de Maio, através da comunicação social e na respetiva página da Internet, sem prejuízo da afixação edital nos locais de estilo, na propriedade, na sede do Município e na sede da junta ou união de freguesias respetiva.

Artigo 9.º Elementos instrutórios

- 1 - O requerimento dirigido ao Presidente da Câmara referente ao processo de reconversão, organizado como operação de loteamento, deve ser acompanhado por:
- a) Certidão da Conservatória do Registo Predial de Sintra, atualizada e válida, referente ao prédio(s) abrangido(s) pelo pedido de reconversão, para comprovação da legitimidade dos requerentes;
 - b) Listagem dos comproprietários/possuidores de cada uma das parcelas em que se subdividiu o loteamento ilegal, reportada à certidão referida na alínea anterior;
 - c) Fotocópia certificada das atas das reuniões da Assembleia onde tenha sido validamente deliberada a reconversão da AUGI, a eleição da comissão de administração, bem como a aprovação do projeto de reconversão e dos respetivos métodos e fórmulas de cálculo das comparticipações;
 - d) Declaração dos autores do projeto de reconversão quanto ao cumprimento das disposições legais e regulamentares aplicáveis;
 - e) Memória descritiva e justificativa que fundamente a solução proposta e peças desenhadas;
 - f) Perfil de conjunto sempre que estejam previstas moradias em banda;
 - g) (Revogada);
 - h) Demais elementos que, não estando referidos nas alíneas anteriores, sejam expressamente exigíveis nos termos do artigo 18º da lei AUGI e subsidiariamente do RJUE e suas Portarias de desenvolvimento.
- 2 - No âmbito da operação de comunicação prévia das obras de urbanização, a CA ou o representante legal das partes interessadas, apresenta, nos termos da lei das AUGI, os seguintes projetos de especialidades, abaixo discriminados:
- a) Infraestruturas viárias;
 - b) Projeto de sinalização e trânsito;
 - c) Planta de localização dos contentores de resíduos sólidos, e do parque ecopontos;
 - d) Rede de drenagem de esgotos pluviais e domésticos;
 - e) Rede de abastecimento de águas;
 - f) Rede de infraestruturas elétricas, incluindo iluminação pública;
 - g) Rede de infraestruturas de telecomunicações;
 - h) Rede e infraestruturas de distribuição de gás;
 - i) Arranjos de espaços exteriores e intervenção paisagística;
 - j) Plano de Acessibilidades;

- k) Orçamento das obras de urbanização e de outras operações, por especialidade e global;
 - l) Quadro síntese das quotas de comparticipação de cada comparte no montante global do orçamento referido na alínea anterior;
 - m) Calendarização da execução das infraestruturas.
- 3 - Pode ser dispensada, nos termos do n.º 3 do artigo 18.º da lei das AUGI, a apresentação dos projetos das infraestruturas viárias, de rede de infraestruturas elétricas, incluindo iluminação pública, de rede de telecomunicações, abastecimento de águas (domiciliária e incêndios), gás, de drenagem de esgotos pluviais e domésticos, desde que seja reconhecido pelas entidades gestoras das redes que as mesmas já existem e estão em condições de funcionamento e que suportam os parâmetros da operação urbanística proposta, sendo que na apreciação casuística da dispensa de apresentação de projetos de infraestruturas o serviço gestor deve ainda ter-se em atenção a factualidade das operações de loteamento que:
- a) Não comportem novos lotes ou novas construções;
 - b) Comportem lotes já ocupados e outros que ainda não estejam sujeitos a uma concreta edificação.
- 4 - O plano de acessibilidades previsto na alínea j) do n.º 2 tem por objetivo promover a mobilidade sem condicionamentos e a diminuição de barreiras arquitetónicas e ambientais, incrementando a qualidade de vida dos cidadãos, devendo respeitar o enquadramento normativo do Decreto-Lei nº163/2006, de 8 de agosto e com o projeto de trânsito, quando aplicável.
- 5 - No âmbito da operação urbanística de edificação, a legalização dos imóveis obedece ao estatuído no artigo 7º da Lei Augi em articulação com o artigo 102º-A do Regime Jurídico de Urbanização e Edificação, sendo que o projetos de arquitetura e das especialidades devem ter em conta as exigências técnicas que eram concretamente aplicáveis à data da construção, sendo a data relevante para tal a de inscrição da matriz, de acordo com o previsto no nº 6 do artigo 7º da lei AUGI, sendo a presunção constante da parte final deste artigo ilidível por qualquer meio idóneo, devendo o Município providenciar ao interessado cópia dos meios de prova que tenha em arquivo, mediante o pagamento da taxa referente à respetiva fotocópia ou outro meio de reprodução prevista na Tabela de Taxas e Outras Receitas do Município de Sintra.

Artigo 10.º Número de cópias

- 1 - Enquanto não for incrementado o sistema de receção de processos por via informática através do programa adequado, o número mínimo de cópias dos elementos em suporte papel que devem instruir cada processo é de dois, mais um exemplar apresentado em suporte informático, para além dos elementos necessários às consultas das entidades exteriores ao Município que, nos termos da legislação em vigor, tenham de ser promovidas diretamente pela Câmara Municipal.
- 2 - O exemplar em suporte informático deve conter o requerimento e demais documentos administrativos, em ficheiro digital, em *.dwg, *.dwf para a planta de implantação, levantamento topográfico e demais peças desenhadas e em *.pdf para as peças escritas, devendo todas ser gravadas, de forma autónoma e individualizada, em CD-ROM, DVD ou pen-drive.
- 3 - Sem prejuízo no disposto nos números anteriores, após apreciação liminar, pode ser solicitado aos requerentes um número variável de coleções de todos os elementos instrutores do processo de reconversão, de acordo com as



entidades externas que devam ser consultadas nos termos da legislação em vigor, tenham de ser promovidas diretamente pela Câmara Municipal, por não se inserirem na competência da CCDRLVT prevista nos artigos 13.º a 13.ºB do RJUE.

- 4 - Um dos exemplares em papel destina -se a ser restituído ao requerente depois de aprovado.
- 5 - Todas as junções de elementos a que haja lugar no âmbito procedimental devem respeitar o estatuído no presente artigo.

Artigo 11.º Levantamentos topográficos

- 1 - Os levantamentos topográficos que integrem a instrução dos processos devem ser georreferenciados ao sistema de coordenadas planimétricas, no sistema de coordenadas adotado pelo Município de Sintra.
- 2 - Os terrenos alvo de operações urbanísticas devem ser representados na planta de implantação com indicação das coordenadas retangulares (X, Y) dos seus limites, em, pelo menos quatro pontos, no sistema referido no número anterior.
- 3 - Nas operações de loteamento e no respetivo título, cada lote deve ser individualizado com as coordenadas retangulares (X, Y) dos seus limites, em, pelo menos quatro pontos, no sistema referido no n.º 1.
- 4 - A representação altimétrica das curvas de nível deve ser apresentada com a equidistância altimétrica mínima de 1 metro.
- 5 - Sem prejuízo do disposto nos artigos 9.º e 10.º, a planta de implantação/síntese, deve ser apresentada georreferenciada nos termos dos números anteriores e entregue em formato *.dwg.

Artigo 12.º Cores convencionais

- 1 - Em matéria de cores convencionais no âmbito da componente gráfica do projeto rege o disposto no artigo 68.º do Regulamento Municipal de Urbanização e Edificação do Concelho de Sintra.
- 2 - Quando esteja em causa a legalização de uma construção na sua totalidade não se aplica a obrigação de verter em azul as respetivas peças desenhadas.

Artigo 13.º Gestor do procedimento e apreciação liminar

- 1 - O gestor de procedimento desenvolve as suas competências ao abrigo do n.º 3 do artigo 8.º do RJUE e das demais disposições pertinentes da lei das AUGI, numa ótica de isenção, serviço público, respeito pela legalidade e responsabilidade.
- 2 - Os gestores de procedimentos são nomeados pelo Presidente da Câmara ou pelo Vereador com competências delegadas ou subdelegadas, sob proposta do dirigente da unidade orgânica a quem, no âmbito da Estrutura Nuclear e Flexível, sejam cometidas atribuições no âmbito das AUGI.
- 3 - O gestor de procedimento deve ser indicado de entre os técnicos superiores com formação adequada e experiência profissional no âmbito da urbanização e edificação.
- 4 - Nos quinze dias subsequentes à data da entrada do pedido, em sede de apreciação liminar, pode a Câmara Municipal, através do respetivo gestor de procedimento, solicitar formalmente outras informações ou elementos que considere importantes para o conhecimento do mesmo, sob pena de o procedimento ficar deserto, findo o prazo legal.

Artigo 14.º Notificações

- 1 - Salvo previsão expressa em contrário, as notificações, no âmbito do presente Capítulo, devem ser feitas, sempre que possível, nos termos do artigo 121.º do Regime Jurídico de Urbanização e Edificação, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, com a redação vigente.
- 2 - Sempre que a forma de notificação referida no número anterior se mostre inviável ou inadequada ao fim em vista, regem a título subsidiário as disposições dos artigos 110.º a 114.º do Código de Procedimento Administrativo.

Artigo 15.º Consultas

- 1 - As consultas externas quanto às operações urbanísticas efetivam-se nos termos do artigo 20º da lei AUGI e dos artigos 13º a 13º-B do RJUE.
- 2 - Quando exista um Plano de Reconversão aprovado o serviço gestor referido no nº 1 do artigo 5º pode, sempre que o entenda e que esteja habilitado dos meios técnicos necessários, dispensar consultas aos restantes serviços municipais quanto às obras de urbanização e outras operações urbanísticas em AUGI, sendo a tramitação e análise dos processos nesse particular da sua exclusiva competência.
- 3 - A previsão do número anterior não é extensível às consultas que seja necessário efetuar ao operador de serviços essenciais de água, saneamento e resíduos (SMAS) decorrentes das respetivas atribuições, exceto quanto a obras de urbanização executadas no âmbito e nos termos de um plano de reconversão aprovado.

Artigo 16.º Vistoria, auto de vistoria e seus efeitos

- 1 - Nos trinta dias subsequentes à receção do pedido de reconversão, a Câmara Municipal pode realizar uma vistoria à AUGI, nos termos do artigo 22.º da lei das AUGI.
- 2 - (Revogado).
- 3 - A vistoria destina -se a aferir a conformidade da planta referida na alínea d) do n.º 1 do artigo 18.º da lei das AUGI, no âmbito do pedido de loteamento com a realidade atual da AUGI.
- 4 - A vistoria a que se refere este artigo é efetuada por uma comissão especial, nomeada pela Câmara Municipal, devendo estar presente aquando da sua realização o presidente da comissão de administração conjunta da AUGI ou um representante da mesma, acompanhado, sempre que possível, dos técnicos autores do projeto de reconversão.
- 5 - Feita a vistoria lavra-se o respetivo auto, do qual devem constar, pormenorizadamente, as situações desconformes e o estado de execução das infraestruturas.
- 6 - O interessado da construção considerada desconforme, é notificado nos trinta dias subsequentes à vistoria para proceder ao suprimento das deficiências detetadas, designadamente através da reposição da situação anterior.
- 7 - O proprietário/comproprietário, notificado nos termos do número anterior, não é obrigado à reposição, se fizer prova em audiência prévia, de que a obra ou



construção já existia em momento anterior à data em que a assembleia de proprietários que deliberou a reconversão.

- 8 - A demolição parcial ou total de construções para cumprimento das deliberações ou decisões previstas na Lei n.º 91/95, de 2 de setembro, na sua redação atual e no presente regulamento não carece de licenciamento.

Artigo 17.º - Proposta de Deliberação sobre o pedido de reconversão

- 1 - Caso a Proposta de deliberação vá num sentido desfavorável à pretensão dos interessados, antes da sua submissão à Câmara Municipal de Sintra deve ser dado cumprimento ao disposto no n.º 6 do artigo 24.º da lei AUGI, sendo efetuada a devida audiência à CA da AUGI.
- 2 - Caso a Proposta de deliberação vá num sentido favorável à pretensão dos interessados, antes da sua submissão à Câmara Municipal de Sintra deve ser promovida, de acordo com o n.º 7 do mesmo artigo, consulta pública sobre a mesma, no prazo de 15 dias úteis, através de Aviso constante na página da internet da Câmara Municipal de Sintra, por edital a afixar na AUGI, na sede do município, e na sede da junta de freguesia ou união de Freguesias onde a AUGI esteja situada, sem prejuízo de outros meios de divulgação que se afigurem adequados ao caso concreto.

Artigo 18.º Deliberação sobre o pedido de reconversão

- 1 - Após a receção do pedido de licenciamento e independentemente de se realizar a vistoria a que se refere o artigo 16.º, e no prazo de quarenta e cinco dias, a Câmara Municipal de Sintra delibera sobre:
 - a. A aprovação do pedido de reconversão;
 - b. O indeferimento do pedido, com base em desrespeito pelas prescrições da lei AUGI, pelo Plano Municipal de Ordenamento do Território (PMOT) em vigor, e / ou desconformidade com a deliberação que tenha delimitado a AUGI
- 2 - A deliberação tem lugar nos termos do artigo 24.º da lei AUGI e deve cumprir com todas as menções aí constantes, designadamente as insertas no n.º 3 do artigo.
- 3 - Caso se tenha efetuada a audiência dos interessados, nos termos do n.º 1 do artigo anterior, ou consulta pública, de acordo com o n.º 2 do mesmo artigo, tal facto deve ser expressamente mencionado na deliberação tomada.

Artigo 19.º Publicidade da Deliberação

- 1 - A deliberação camarária que aprove o pedido de licenciamento da operação de loteamento por iniciativa particular, é tornada pública pela Câmara Municipal no prazo de quinze dias por edital a afixar na propriedade, nas sedes do município e da junta de freguesia ou união de freguesias e por anúncio publicado em dois dias consecutivos num dos jornais de divulgação nacional e na página da Câmara na internet.
- 2 - (Revogado)
- 3 - Sem prejuízo do que precede, a Câmara Municipal notifica a CA ou o representante legal das partes interessadas, por via postal, registada, do teor da deliberação que aprovou o pedido de licenciamento da operação de loteamento.

Artigo 20.º Alvará de loteamento

- 1 - A Câmara comunica ao requerente a obrigatoriedade para, dentro do prazo legal, apresentar comunicação prévia de obras de urbanização, instruída com os elementos referidos no nº 2 do artigo 18º da lei AUGI e do n.º 2 do artigo 9 do presente regulamento;
- 2 - Após a apresentação da comunicação prévia referida no n.º anterior, deve o requerente solicitar o pedido de emissão de alvará de loteamento, instruído com os elementos referido no artigo 77 do RJUE e ainda com os seguintes:
 - a. Lista dos factos sujeitos a registo predial, nomeadamente a hipoteca legal, o benefício da manutenção temporária e o ónus de não indemnização por demolição;
 - b. As construções a demolir ou a alterar, e o respetivo prazo, o qual não pode ser inferior a três anos;
 - c. Outras condicionantes que impendem sobre o lote ou construção, que ficam sujeitas a registo;
 - d. Valor absoluto e a quota de comparticipação de cada lote, no respeitante aos custos de obras de urbanização e da caução prestada bem como o valor das taxas de urbanização cujo pagamento haja sido diferido para momento posterior ao da sua emissão;
 - e. Relação dos proprietários ou comproprietários, com a identificação civil e fiscal e respetivos contactos;
 - f. (Revogada) ;
 - g. Quadro de cadastro com lista completa dos prédios que integram a AUGI, proveniência dos lotes e respetivas áreas de cedência.
 - h. Listagem de identificação dos lotes tal como consta na planta atual da AUGI, vistoriada pela Câmara Municipal, se existir acordo de divisão de coisa comum entre os comproprietários;
 - i. Menção do montante da caução para boa execução das obras de urbanização e documento que constitua garantia bastante da sua efetividade;
- 3 - Havendo compropriedade, a individualização dos lotes só terá lugar, simultaneamente, com a inscrição de aquisição por divisão de coisa comum.
- 4 - Quando não se esteja em presença de uma legalização de construções existentes, o prazo máximo para edificação de novas construções é, de acordo com o disposto na alínea g) do nº 1 do artigo 77º do RJUE do máximo de 10 anos contados a partir da emissão do alvará se outro mais reduzido não constar de Plano Municipal ou Intermunicipal de Ordenamento do Território válido e eficaz.

Artigo 21.º Prestação de Caução

- 1 - A prestação de caução a que se refere o artigo 27º da lei AUGI é efetuada por uma das modalidades:
 - a. Garantia bancária autónoma à primeira solicitação;
 - b. Depósito em dinheiro;
 - c. Seguro-caução;
 - d. Primeira hipoteca legal sobre todos os lotes que integram a AUGI.
- 2 - A indicação da modalidade da caução incumbe ao requerente, sendo que, em caso de recusa por parte da Câmara Municipal de Sintra se aplica a previsão legal subsidiária, constante da alínea d) do nº1.

CAPÍTULO III

Das construções

Secção I – Do Existente

Artigo 22.º Da legalização das construções existentes

- 1 - Para efeitos do presente regulamento, a legalização das construções existentes consiste no ato de submeter a procedimento de controlo prévio as edificações que constem do título de reconversão da respetiva AUGI como de manter, sem que tenham sido previamente licenciadas pela Câmara Municipal.
- 2 - Nos termos do artigo 7.º da lei das AUGI, as construções existentes nas AUGI só podem ser legalizadas em conformidade e após a entrada em vigor do instrumento que titule a operação de reconversão e desde que estejam cumpridos os requisitos especialmente consagrados naquele artigo, designadamente nos nºs 2 e 3 do mesmo.
- 3 - Para além das situações previstas no artigo 51.º da lei das AUGI, a legalização das construções em zonas que não careçam de transformação fundiária verifica-se de acordo com o previsto no artigo 7º-A da lei AUGI.
- 4 - Nas legalizações das construções existentes, pode ser dispensada a conformidade com as normas técnicas em vigor, de acordo com o nº 4 do artigo 7º da Lei AUGI, bem como a profundidade máxima da construção, desde que cumpridas as condições mínimas de habitabilidade e salubridade.
- 5 - As situações previstas no número anterior devem ser devidamente fundamentadas pelos técnicos responsáveis pelo projeto de legalização, cabendo às entidades competentes para a aprovação dos respetivos projetos autorizar a realização de soluções que não satisfaçam o disposto nas normas técnicas em vigor, bem como identificar e justificar os motivos que legitimam a decisão.

Artigo 23.º Compartimentos e corredores das habitações

- 1 - Os compartimentos das habitações, com exceção dos casos previstos nos nºs 2, 4 e 5 do presente artigo, não podem ter área inferior a 8 m².
- 2 - Nas habitações com menos de cinco compartimentos um deles, no mínimo, deverá ter área não inferior a 10 m².
- 3 - Nas habitações com cinco ou mais compartimentos haverá pelo menos dois com 10 m² de área;
- 4 - Nas habitações com mais de quatro compartimentos e nas habitações com mais de seis compartimentos poderá haver respetivamente, um ou dois compartimentos com área mínima de 7 m².
- 5 - O compartimento destinado exclusivamente a cozinha tem que ter a área mínima de 5 m² ou de 4 m², quando o número de compartimentos for inferior a quatro.
- 6 - Os compartimentos das habitações são delineados de tal forma que o comprimento não exceda o dobro da largura e que na respetiva planta se possa inscrever, entre paredes, um círculo de diâmetro não inferior a 1,8 metros, podendo, contudo, baixar até 1,6 metros, no caso das cozinhas com área inferior a 5 m².
- 7 - Admite -se a existência de uma única casa de banho completa nas habitações com mais de quatro compartimentos.

- 8 - Na contabilização do número de compartimentos para efeitos de aplicação dos números anteriores, não são tomados em consideração os vestíbulos, instalações sanitárias, arrumos e outros compartimentos de função similar.
- 9 - A largura dos corredores das habitações não poderá ser inferior a 0,8 metros.

Artigo 24.º Pé-direito

- 1 - O pé -direito livre mínimo em edificações destinadas a habitação, referido no n.º 1 do artigo 65.º do RGEU, pode ser reduzido até 2,20 metros.
- 2 - Nas construções existentes, em pisos destinados a comércio e/ou serviços é admissível uma altura útil mínima de 2,40 m, desde que existam condições de ventilação e salubridade e que, em termos estruturais, não seja possível garantir um pé-direito superior.

Artigo 25.º Escadas

- 1 - As escadas das habitações devem observar o disposto nas alíneas seguintes:
 - a. Os patins não podem ter largura inferior à dos lanços e os degraus das escadas têm como largura mínima 0,20 metros de cobertor e altura máxima 0,198 metros de espelho;
 - b. As escadas com cobertor de largura inferior a 0,29 metros ou com espelho com altura superior a 0,17 metros são obrigatoriamente dotadas de corrimão;
 - c. A altura mínima de pé -direito em escadas deve ser de 1,80 metros.
- 2 - Nos edifícios de habitação com mais de dois pisos ou quatro habitações servidas pela mesma escada admite -se que a largura dos lanços de escada se reduza a 0,95 metros, desde que não se situem entre paredes, devendo a distância entre a linha de trânsito e o corrimão estar compreendida entre os 0,35 metros e os 0,45 metros.

Artigo 26.º Obras de escassa relevância urbanística em AUGI

- 1 - Consideram-se obras de escassa relevância urbanística as que sejam qualificadas como tal pelo artigo 6.º-A do RJUE na sua redação atual e no Regulamento de Urbanização e Edificação do Município de Sintra em vigor.
- 2 - Os muros de vedação que não confinem com a via pública, considerados pelo artigo 6.º -A do RJUE como obras de escassa relevância urbanística podem, elevar -se até aos dois metros a partir do alinhamento da fachada principal da moradia, devendo a transição entre as duas alturas fazer -se de forma gradual, caso em que a altura do muro será medida na vertical a partir da cota do terreno vizinho.
- 3 - No caso previsto no número anterior podem, excecionalmente, admitir -se outros valores desde que devidamente justificados por questões de topografia ou de enquadramento urbanístico.

Artigo 27.º Anexos existentes e corpos balanceados das edificações

- 1 - Consideram-se anexos as construções, de caráter acessório, das quais se excetuam as garagens, com área de construção até 20 % da área de implantação da construção principal ou 10 % da área do lote, com altura máxima de fachada de 2,80 m e altura máxima de edificação de 3,50 m.

- 2 - Excecionalmente, pode admitir-se a manutenção de anexos com área superior, quando se verifique:
 - a. Que os mesmos se destinam a habitação própria e permanente, por ausência de construção nuclear, e reúnam as condições mínimas de habitabilidade de acordo com a lei AUGI e com as normas do presente regulamento referentes à habitabilidade dos espaços;
 - b. Que a construção nuclear apresente dimensões reduzidas verificando-se a manutenção de tais anexos essencial como complemento da habitação.
- 3 - Nos casos previstos no número anterior a legalização fica condicionada à consequente demolição da área em excesso no caso de construção ou ampliação da construção nuclear.
- 4 - A implantação dos anexos deve ser criteriosa por forma a evitar impacte negativo sobre a via pública e ou os lotes confinantes.
- 5 - Excecionalmente, podem vir a admitir -se outros valores, desde que devidamente justificados por questões de topografia ou de enquadramento urbanístico.
- 6 - Os anexos devem adotar, de forma geral, características semelhantes às da construção nuclear, nomeadamente, quanto à cor, materiais e tipo de cobertura.
- 7 - Sem prejuízo do especialmente previsto quanto a obras de escassa relevância urbanística, a construção e legalização de anexos e telheiros fica subordinada aos parâmetros do presente artigo.
- 8 - Nas fachadas das construções existentes, confinantes com o espaço público, podem ser admitidos, de acordo com o artigo 7º da Lei AUGI, corpos balanceados divergentes das normas técnicas em vigor, desde que estejam asseguradas as questões de acessibilidade pedonal e a solução seja tecnicamente fundamentada pelos autores do projeto de legalização, tendo a entidade competente que identificar e justificar os motivos que a legitimam.

Artigo 28.º Utilização de caves e sótãos

- 1 - As caves ou sótãos não são contabilizáveis para efeitos de índices urbanísticos, caso se destinem a fins de caráter acessório, sem autonomia económica, destinadas a uso complementar da habitação tais como garagem, arrumos e áreas técnicas, desde que não reúnam condições de habitabilidade.
- 2 - A área de ocupação máxima das caves não deverá exceder o polígono de implantação previsto no loteamento.

Artigo 29.º Aplicabilidade das normas

- 1 - As normas da presente Secção aplicam-se objetivamente a todas as edificações existentes que não se encontrem legalizadas, insertas no âmbito geográfico de uma operação de reconversão em AUGI, independentemente do facto de a mesma se considerar concluída, ou seja, a partir do momento em que todas as obras de urbanização foram objeto de receção definitiva por parte da Câmara Municipal e de que a Comissão de Administração Conjunta da AUGI, caso exista, aprove as suas contas.
- 2 - Nas legalizações de construção, é dispensável a conformidade com todas as normas técnicas em vigor, quando as obras necessárias à sua execução sejam de dificuldade acrescida ou requeiram a aplicação de meios económicos e financeiros desproporcionados ou não disponíveis, e quando não esteja em causa a salubridade e segurança do edifício em causa.

- 3 - As exceções referidas no número anterior devem ser devidamente fundamentadas, cabendo às entidades competentes para a aprovação dos projetos autorizar a realização de soluções que não satisfaçam o disposto nas normas técnicas, bem como expressar e justificar os motivos que legitimam tal decisão.
- 4 - Na autorização de utilização dos fogos ou de outros imóveis legalizados em AUGI deve constar menção a essa especificidade sempre que se verifique uma situação de aplicação do n.º 2 do presente artigo.

Secção II – Novas Edificações

Artigo 30.º Das novas construções

Relativamente a moradias a construir são consagradas no âmbito do presente regulamento as seguintes regras:

- a. As fachadas principais das construções devem distar no mínimo 3 metros do limite do lote;
- b. Caso por uma questão de alinhamento pré -existente ou de exiguidade do lote não seja possível a distância mínima de 3 metros do limite da construção ao limite do lote, não podem existir corpos balançados;
- c. As rampas de acesso das garagens não devem ter uma inclinação superior a 15 %, sendo que entre 10 % e este valor, são revestidas com pavimento antiderrapante.

Artigo 31.º Das edificações no conjunto

- 1 - Em situações de construções geminadas ou em banda, deve atender -se à harmonia arquitetónica e volumétrica do conjunto;
- 2 - Em caso de licenciamento de uma das construções do conjunto a edificar, as demais devem conformar -se com os elementos de referência da primeira, nomeadamente ao nível da altura de fachadas, cércea, morfologia da cobertura, cota de soleira;
- 3 - As cotas de soleira não poderão exceder em 0,70 m as cotas dos lancis ou do terreno no plano médio perpendicular à fachada, ou de 0,30 m no plano perpendicular à fachada que contenha o ponto de cota mais elevada do terreno.

Artigo 32.º Usos distintos compatíveis com o uso habitacional

- 1 - Sempre que possível, podem prever-se no seio das áreas habitacionais usos distintos, designadamente, os que se destinem ao exercício de atividades económicas compatíveis, proporcionando a diversidade necessária à qualidade de vida local.
- 2 - Nos lotes onde se preveja o exercício de atividades económicas, devem ser garantidas condições de carga e descargas e de estacionamento, sempre que possível.
- 3 - Os projetos de loteamento que prevejam lotes de uso industrial, devem conter soluções que permitam, sempre que possível, o seu agrupamento, tendo em vista a máxima rentabilização de infraestruturas e a criação de barreiras físicas e/ou visuais de proteção relativas à área habitacional, através da oportuna localização dos espaços verdes ou tão - somente pela criação de um perfil transversal de arruamento que suporte um alinhamento arbóreo de isolamento visual e sonoro.

CAPÍTULO IV

Autorizações precárias e provisórias

Artigo 33.º Ligação a redes de serviços básicos

- 1 - A Câmara Municipal de Sintra pode a qualquer momento, por motivos de salubridade e saúde pública, autorizar a ligação às redes de infraestruturas de serviços básicos de água, esgoto e eletricidade, para construções sitas em AUGI, que ainda não disponham de instrumento de reconversão eficaz.
- 2 - A autorização mencionada no número anterior é sempre concedida a título precário, ficando condicionada à prévia inscrição da edificação na matriz predial, não conferindo ao seu beneficiário quaisquer direitos adquiridos, nomeadamente para efeitos de legalização da construção.
- 3 - A Câmara Municipal de Sintra pode suspender a ligação às redes de infraestruturas das construções, sempre que se verifique a alteração das circunstâncias que motivaram a autorização da concessão, mediante deliberação e após prévia audição do beneficiário.

CAPÍTULO V

Das obras de urbanização e cedências

Artigo 34.º Redes de infraestruturas existentes

- 1 - As redes de infraestruturas construídas pela Câmara Municipal de Sintra, podem ser consideradas e integradas no âmbito dos processos de reconversão em curso ou a iniciar, sem prejuízo da introdução de melhorias nas mesmas.
- 2 - Nas AUGI, cuja modalidade de reconversão seja operação de loteamento, e não esteja abrangido por projeto de reconversão elaborado ao abrigo do Decreto -Lei n.º 804/76, devem ser adotadas as normas regulamentares estabelecidas no Regulamento do PDM e do presente Regulamento, sem prejuízo do especialmente disposto nos respetivos processos de reconversão urbanística, quanto aos espaços de domínio público municipal e infraestruturas integradas.
- 3 - Em áreas de utilização coletiva cujo desenho seja condicionado por edificado existentes e integrado no projeto de reconversão urbanística, considera-se a adoção de soluções que beneficiem e qualifiquem o espaço público, apresentando -se a título meramente indicativo, atenta a especificidade de cada local e necessária adequação de intervenção, no anexo I ao presente Regulamento, diferentes tipologias passíveis de aplicação em áreas de utilização coletiva.
- 4 - O disposto no número anterior deve ser complementado com soluções de sinalização de trânsito adequadas.
- 5 - Nas AUGI já infraestruturadas e quando não seja previsto em operação urbanística de reconversão o reforço ou prolongamento das redes existentes, a responsabilidade de execução de ramais de ligação a estas redes, de lotes devolutos desde que integrem até três unidades de ocupação, será dos respetivos proprietários.

Artigo 35.º Arruamentos e estacionamento

- 1 - Na impossibilidade de garantir os perfis definidos em sede do PDM deve optar-se por uma via predominantemente pedonal, preferencialmente com um



pavimento diferenciado e de acesso local condicionado a cargas e descargas, veículos de emergência e acessibilidade aos lotes.

- 2 - Outra solução pode ser aceite, em áreas consolidadas ou com condicionantes excepcionais, desde que devidamente fundamentada no âmbito do projeto de reconversão, nomeadamente, em matéria de segurança contra incêndios e acessibilidades.
- 3 - O estacionamento em espaço público deve, sempre que possível, ser contemplado em bolsas.

Artigo 36.º Receção provisória e definitiva das obras de urbanização

- 1 - A receção provisória e definitiva das obras de urbanização rege-se pelo previsto na legislação aplicável.
- 2 - O requerimento para a receção provisória das obras de infraestruturas, deve ser dirigido ao Presidente da Câmara, devendo constar do mesmo a identificação e a sede da CA ou o representante legal das partes interessadas bem como o número do processo do projeto de execução das infraestruturas a que se referem as obras, sem prejuízo do demais teor e da instrução referida nas pertinentes normas do Regulamento Municipal de Urbanização e Edificação do Concelho de Sintra.
- 3 - Constitui encargo dos proprietários, o arranjo, a manutenção e a reparação das infraestruturas urbanísticas executadas até à receção definitiva das obras de urbanização, bem como das parcelas de cedência ao domínio público municipal, afetas a equipamentos públicos, espaços verdes e de utilização coletiva.
- 4 - Os trabalhos previstos no número anterior ficam sujeitos à permanente fiscalização dos serviços municipais competentes.
- 5 - Pode ser requerida a dispensa da fase de receção provisória das obras de urbanização nas AUGI sitas em território urbano consolidado, cujas obras de urbanização se encontrem comprovadamente executadas, há mais de um ano.
- 6 - A manutenção e conservação das áreas referidas no n.º 1 do presente artigo, pode ser realizada por entidades particulares, sociais ou públicas, após a sua receção definitiva pela Câmara Municipal, mediante acordo de cooperação ou contrato administrativo de concessão do domínio municipal.

Artigo 37.º Cedências

- 1 - As cedências de terreno destinadas a espaços verdes e de utilização coletiva, infraestruturas viárias e equipamentos são efetuadas nos termos do regime jurídico aplicável à data da entrada do pedido, em articulação com as portarias que se encontrarem em vigor, podendo ser inferiores aos limites legais quando o cumprimento estrito daqueles parâmetros possa inviabilizar a operação de reconversão, nos termos do n.º 1 do artigo 6.º da lei das AUGI, ou ainda quando o prédio a lotear já estiver servido pelas infraestruturas a que se refere a alínea h), do artigo 2.º, RJUE, na sua redação atual.
- 2 - As áreas e parâmetros urbanísticos em concreto são definidos, atentos aos critérios legais, em cada operação de reconversão, em função das especificidades da respetiva AUGI.
- 3 - A dimensão mínima de cedência por parcela é de 200 m² e inclinação máxima de 10 %.

CAPÍTULO VI

Incentivos à reconversão

Artigo 38.º - Compensações urbanísticas sobre as áreas devidas para espaços verdes e equipamentos de utilização coletiva

- 1 - As compensações devidas são calculadas de acordo com o previsto no Regime Jurídico da Urbanização e Edificação, e no Regulamento Municipal de Urbanização e Edificação do Concelho de Sintra e com o n.º 4 do artigo 6.º da lei das AUGI.
- 2 - (Revogado).
- 3 - (Revogado).
- 4 - (Revogado).
- 5 - O pagamento da compensação a que houver lugar, fixada em numerário pode ser efetuado globalmente ou em prestações até ao momento da receção definitiva das obras de urbanização por parte da Câmara Municipal, desde que seja apresentada garantia suficiente, nos termos do RJUE por qualquer modalidade aí consagrada, sem prejuízo das formas de incentivo que forem concretamente aplicáveis nos termos do presente Regulamento.

Artigo 39.º Isenção ou redução da compensação

- 1 - No quadro do presente Regulamento, a Câmara Municipal, com possibilidade de delegação nos termos da lei, pode admitir, designadamente por razões de natureza económico-financeira devidamente comprovadas que inviabilizem a reconversão urbanística da AUGI, a isenção ou redução do valor da compensação devida pela falta de áreas de cedência, para equipamentos e espaços verdes de utilização coletiva.
- 2 - O alvará de loteamento inicial, ou das alterações ao mesmo, desde que não resulte um aumento da área total a lotear, do número de lotes, do número de fogos ou unidades de ocupação, podem beneficiar de uma isenção ou redução da compensação calculada no âmbito da respetiva operação de reconversão, e nas seguintes condições:
 - a) 100 % se o prazo decorrido entre a data da comunicação da aprovação da operação e a apresentação do requerimento para emissão do título (alvará) de reconversão não exceder 12 meses;
 - b) 60 % se o prazo indicado na alínea anterior for superior a 12 meses e inferior a 18 meses;
- 3 - O tempo consumido na apreciação dos projetos de especialidades das obras de urbanização por parte dos serviços, não é contabilizado para efeito da contagem de prazos previstos nos números anteriores.
- 4 - As operações urbanísticas de impacto semelhante a loteamento ou de impacto relevante, relativas à legalização de construções anteriores ao respetivo plano de reconversão, ou na inexistência deste último anteriores à primeira versão do Plano Diretor Municipal, beneficiam de uma redução de 90% do valor calculado para a compensação, caso o alvará que titula a operação seja requerido no prazo de 6 meses, contados desde a notificação do deferimento da operação.
- 5 - Às operações urbanísticas aprovadas no âmbito da versão anterior deste Regulamento aplica-se o regime mais favorável de isenções e reduções, entre o previsto no presente Regulamento e o estabelecido na versão anterior.

Artigo 40.º Comparticipação nas despesas das obras de urbanização e dos respetivos projetos

- 1 - Nos termos do artigo 56.º da lei das AUGI, a Câmara Municipal pode excecionalmente, mediante contrato de urbanização a celebrar entre o Município e a respetiva administração conjunta, comparticipar nas despesas das obras de urbanização indispensáveis à reconversão da AUGI.
- 2 - O montante da referida comparticipação não pode exceder 15 % das despesas, com a realização de obras de reconversão, nas seguintes condições:
 - a. Mediante a apresentação de orçamento global aceite pela Câmara Municipal;
 - b. Que as despesas sejam aprovadas e devidamente comprovadas;
 - c. Que a execução das obras seja fiscalizada pela Câmara Municipal;
 - d. Que as despesas sejam comparticipadas mediante auto de vistoria sujeito a homologação do Presidente da Câmara.
- 3 - Em casos devidamente fundamentados a comparticipação prevista no n.º 1, dentro do limite percentual referido na parte geral do n.º 2, pode ser prestada através de um apoio em espécie, através de obras por administração direta ou empreitada, ou ainda através da disponibilização de maquinaria municipal e materiais, na sequência de circunstanciada avaliação em termos técnicos e financeiros pelos serviços e de deliberação da Câmara Municipal.
- 4 - A Câmara Municipal pode admitir, designadamente por razões de interesse municipal e de natureza económico -financeira devidamente comprovadas da CA, que os projetos de reconversão em AUGI sejam objeto de um apoio financeiro ao abrigo da alínea u) do n.º 1 do artigo 33.º do Regime Jurídico aprovado pela Lei n.º 75/2013, em valor igual ou inferior a 30 % das respetivas despesas.

Artigo 41.º - Isenção e Redução da taxa devida pela realização, manutenção e reforço das infraestruturas urbanas.

- 1 - *As operações urbanísticas no âmbito da reconversão urbanística da respetiva AUGI, ficam sujeitas à aplicação da TRIU, calculada de acordo com o Regulamento Municipal de Taxas do Município de Sintra, podendo, todavia, ao abrigo do disposto no artigo 49º da lei AUGI, usufruir de isenção ou redução.*
- 2 - O alvará de loteamento inicial, ou das alterações ao mesmo, desde que não resulte um aumento da área total a lotear, do número de lotes, do número de fogos ou unidades de ocupação, podem beneficiar de uma isenção ou redução da TRIU calculada no âmbito da respetiva operação urbanística, e nas seguintes condições:
 - a) *100 % se o prazo decorrido entre a data da comunicação da aprovação da operação e a apresentação do requerimento para emissão do título (alvará) de reconversão não exceder 12 meses;*
 - b) *60 % se o prazo indicado na alínea anterior for superior a 12 meses e inferior a 18 meses;*
- 3 - *O tempo consumido na apreciação dos projetos de especialidades das obras de urbanização por parte dos serviços, não é contabilizado para efeito da contagem de prazos previstos nos números anteriores.*
- 4 - *As operações urbanísticas de impacto semelhante a loteamento ou de impacto relevante, relativas à legalização de construções anteriores ao respetivo plano de reconversão, ou na inexistência deste último anteriores à primeira versão do Plano Diretor Municipal, beneficiam de uma redução de 90% do valor calculado*



para a TRIU, caso o alvará que titula a operação seja requerido no prazo de 6 meses, contados desde a notificação do deferimento da operação.

- 5 - *Às operações urbanísticas aprovadas no âmbito da versão anterior deste Regulamento aplica-se o regime mais favorável de isenções e reduções, entre o previsto no presente Regulamento e o estabelecido na versão anterior.*

Artigo 42.º - Isenção e redução da taxa devida pela realização, manutenção e reforço das infraestruturas urbanas por carência de estacionamento

A TRIU prevista no artigo 141.º do Regulamento Municipal de Urbanização e Edificação do Conselho de Sintra devida por carência de estacionamento é, ao abrigo do disposto no artigo 49.º da lei AUGI, isenta ou especialmente reduzida de acordo com os seguintes critérios:

- a. Até dois lugares de estacionamento em falta – isento;
- b. Até quatro lugares de estacionamento em falta – suporta 20% da taxa;
- c. Até seis lugares de estacionamento em falta – suporta 30% da taxa;
- d. Mais de seis lugares de estacionamento em falta – suporta 40% da taxa.

Artigo 43.º Preparos e outras taxas urbanísticas

- 1 - A emissão do alvará inicial de loteamento inserto em AUGI, excluindo os subsequentes aditamentos, alterações e retificações encontra-se isenta da prestação do preparo inicial, previsto no n.º 1 do artigo 38.º do Regulamento de Taxas e Outras Receitas do Município de Sintra, sendo somente devido o preparo referido no n.º 3 do artigo 22.º do Regulamento de Taxas e Outras Receitas do Município de Sintra, a deduzir aquando da liquidação e cobrança da taxa referente ao alvará.
- 2 - A operação de reconversão da AUGI sobre a forma de loteamento, apresentada pela respetiva Comissão de Administração Conjunta, ou pela Associação de Proprietários quando aquela ainda não se encontre legalmente constituída, encontra-se isenta do pagamento da taxa relativa ao alvará inicial de loteamento, excluindo os subsequentes aditamentos, alterações e retificações.
- 3 - O pagamento das taxas urbanísticas pode ser fracionado de acordo com o disposto no artigo 24.º do Regulamento de Taxas e Outras Receitas do Município de Sintra.
- 4 - A caução pode ser prestada por hipoteca legal a constituir a favor do Município, sem prejuízo dos demais meios previstos na lei.

CAPÍTULO VII

Dos “Não aderentes”

Artigo 44.º Conceito

Considera-se não aderente, o proprietário/comproprietário/promitente-comprador ou outro titular de direito sobre o prédio que viole o seu dever de reconversão, previsto nos termos legais.

Artigo 45.º Informação referente aos não aderentes e penalizações

- 1 - Cabe à CA ou ao representante legal das partes interessadas informar a Câmara Municipal de Sintra da existência de não aderentes no âmbito da reconversão da AUGI.
- 2 - A comunicação prevista no número anterior deve ser instruída com:
 - a. Identificação dos proprietários não aderentes contendo ainda as respetivas moradas completas e o número de contribuinte fiscal;
 - b. Comprovativo das notificações efetuadas pela CA junto do não aderente para pagamento das comparticipações;
 - c. Fotocópia certificada da ata que contém a deliberação da assembleia respeitante à quota de comparticipação de cada lote;
 - d. Fotocópia do cartão de identificação de pessoa coletiva da administração conjunta;
 - e. Apresentação do orçamento (ou cópia autenticada) referente à execução das infraestruturas;
 - f. Apresentação de planta do loteamento indicando a localização dos lotes de proprietários não aderentes.
- 3 - A Câmara Municipal, após conhecimento dos proprietários não aderentes, procederá à respetiva notificação, informando -os das penalizações a que ficarão sujeitos, designadamente:
 - a. À aplicação de juros à taxa legal, nos termos do artigo 559.º, do Código Civil;
 - b. À perda dos benefícios de redução ou isenções das taxas previstas;
 - c. A suspensão das ligações às redes de infraestruturas em funcionamento, nos termos do n.º 7, do artigo 3.º, da Lei n.º 91/95, de 2 de setembro na sua redação atual.
- 4 - O prazo limite para aderir ao processo de reconversão e liquidação das importâncias em dívida, no que se refere às despesas com o processo de reconversão, coincide com a data da emissão do alvará referente às obras de urbanização, a partir do qual serão aplicáveis as penalizações referidas no número anterior.

Artigo 46.º Cessação da Administração Conjunta

- 1 - Com a cessação da Administração Conjunta incumbe à Câmara Municipal a guarda da documentação da AUGI.
- 2 - Esse facto tem que ficar consignado na ata da Assembleia que aprove as contas finais da Administração Conjunta, nos termos do disposto no n.º 2 do artigo 17.º da Lei n.º 91/95.
- 3 - A deliberação deve constar do processo de loteamento respetivo, a fim de que a instrução de procedimentos administrativos, tendentes à legalização de edificações existentes ou a autorizar novas edificações, se passe a efetuar com dispensa da apresentação da declaração da CA comprovativa que as comparticipações devidas imputáveis à parcela se acham satisfeitas.
- 4 - Decorrente da cessação da Administração Conjunta, cabe à Câmara Municipal de Sintra promover a atualização do Plano Municipal de Ordenamento do Território, nomeadamente quanto à exclusão da delimitação da AUGI reconvertida.
- 5 - A documentação referida no n.º 1 é arquivada no Arquivo Intermédio da Câmara Municipal de Sintra, transitando, após 5 anos ou no termo da sua utilização corrente, para o Arquivo Histórico.

CAPÍTULO VIII

Da tutela da legalidade urbanística

Artigo 47.º Modalidades

A Câmara Municipal de Sintra pode, no âmbito das suas competências, determinar a instauração de medidas de tutela que entenda necessárias à prossecução da legalidade urbanística.

Artigo 48.º Embargo

Todas as obras de edificação erigidas nas AUGI que não se encontrem licenciadas ou autorizadas estão sujeitas a embargo, nos termos do artigo 52.º da lei AUGI.

Artigo 49.º Demolição

- 1 - Determinado o embargo, pode o Presidente da Câmara Municipal de Sintra ordenar a demolição da obra, nos termos do Regime Jurídico de Urbanização e Edificação.
- 2 - Sem prejuízo da responsabilidade penal, a desobediência à ordem de embargo pode determinar a demolição imediata da obra de edificação realizada.

Artigo 50.º Posse administrativa e execução coerciva

O Presidente da Câmara Municipal de Sintra pode determinar a posse administrativa sobre prédios rústicos, urbanos ou terrenos para construção como meio instrumental para a execução coerciva das medidas de tutela da legalidade urbanística.

CAPÍTULO IX

Disposições finais e transitórias

Artigo 51.º Interpretação e integração de lacunas

Sem prejuízo da legislação aplicável, os casos omissos e as dúvidas suscitadas na interpretação e aplicação do presente Regulamento e a interpretação e integração de lacunas, é feita mediante despacho do Presidente da Câmara Municipal.

Artigo 52.º Remissões

- 1 - 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.
- 2 - As remissões efetuadas no presente diploma que digam respeito a designações de unidades orgânicas previstas na macroestrutura municipal, consideram -se efetuadas para aquela ou aquelas que à data assumirem a mesma competência.
- 3 - O critério constante no número anterior estende-se a todas as entidades, da administração central ou local, previstas no presente regulamento.

Artigo 53.º Direito subsidiário

- 1 - Em tudo o que não se encontrar previsto no presente regulamento, aplica-se subsidiariamente a Lei n.º 91/95, de 2 de setembro (Lei AUGI), na sua redação vigente, o Regime Jurídico da Urbanização e Edificação, aprovado pelo Decreto -Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, com as alterações vigentes, o Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de Maio o Regulamento do Plano Diretor Municipal de Sintra, o Regulamento Municipal de Urbanização e Edificação do Concelho de Sintra e o Regulamento e Tabela de Taxas e Outras Receitas do Município de Sintra.
- 2 - O presente regulamento atenta a sua especialidade prevalece, designadamente em matérias de idêntica natureza, sobre o Regulamento Municipal de Urbanização e Edificação do Concelho de Sintra.

Artigo 54.º Regime transitório

- 1 - O presente regulamento aplica-se aos processos em apreciação à data da sua entrada em vigor, sem prejuízo dos atos constitutivos de direitos praticados até à data.
- 2 - No âmbito da liquidação e cobrança de taxas, quanto a processos de reconversão que sigam a modalidade de loteamento rege o disposto no artigo 117.º do Regime Jurídico da Urbanização e Edificação.
- 3 - As áreas loteadas sem licença e ocupadas com construções ilegais, não delimitadas como AUGI e que não reúnam condições para o virem a ser por se tratarem de áreas insuscetíveis de reconversão urbanística, devem ser objeto de estudo com vista à sua reafectação ao uso previsto em PMOT, até ao limite de vigência da lei das AUGI.
- 4 - Nos processos de operações urbanísticas que se encontrem em fase de apreciação dos projetos de especialidade, a contagem dos prazos previstos no n.º 2 do artigo 39º e no n.º 2 do artigo 41º inicia-se na data da entrada em vigor do presente regulamento.

Artigo 55.º Norma revogatória

Com a entrada em vigor do presente regulamento:

- a. É revogado o n.º 5 do artigo 35.º e o n.º 4 do artigo 36.º do Regulamento de Taxas e Outras Receitas do Município de Sintra;
- b. É revogado o capítulo VII do Regulamento Municipal de Urbanização e Edificação do Concelho de Sintra (artigos 125.º a 129.º);
- c. Consideram-se revogados todos os despachos e procedimentos internos que estejam em contradição com o presente regulamento, sem prejuízo da salvaguarda dos direitos anteriormente adquiridos pelos particulares no âmbito de título de reconversão já emitido, por alvará de loteamento ou certidão de Plano de Pormenor eficaz, informação prévia favorável, alvará de licença de construção, comunicação prévia já admitida e de alvará de licença ou autorização de utilização já emitida.

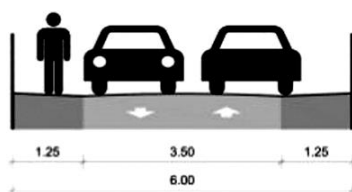
Artigo 56.º Entrada em vigor

O presente Regulamento entra em vigor no prazo de 15 dias úteis a contar da sua publicação no Diário da República.

ANEXO I

Arruamentos compartilhados

- 1 - São ruas compartilhadas as utilizadas indistintamente por peões e automóveis; têm, com um caráter local e especificamente são próprias de áreas residenciais.
- 2 - As entradas e saídas das ruas compartilhadas devem reconhecer-se pelo seu próprio ordenamento e, na medida em que sejam utilizáveis por veículos, tratar-se-ão de forma análoga os acessos a garagens e estacionamento.
- 3 - Os acessos às ruas de coexistência indicar-se-ão mediante sinalização horizontal, preferentemente, ou vertical.



Perfil Tipo

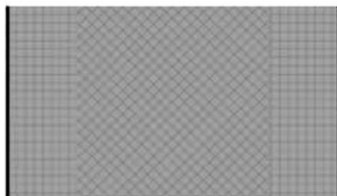


fig. 1

Pavimentação de cubo de granito 11x11 cm em toda a largura da faixa.
-colocação à 1/2 esquadria na faixa de rodagem e na zona de peão à esquadria.

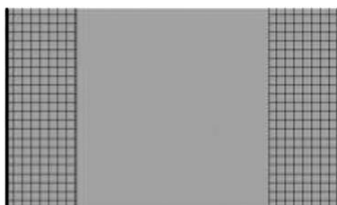


fig. 2

Pavimentação mista em asfalto e cubo de granito 11x11 cm.
-colocação do cubo de granito à esquadria na zona de peão.



fig. 3

Pavimentação em asfalto em toda a largura da faixa.
-deverá ser pintada em material próprio para o efeito a zona de peão (cor a definir).