



## PARTE H

### CÂMARA MUNICIPAL DE CASCAIS

Aviso n.º 1599/2006 — AP

#### Normas procedimentais para loteamentos e edificações inseridos em AUGI no concelho de Cascais

##### Loteamentos e construções de génese ilegal

###### Preâmbulo

Ao abrigo e nos termos do disposto no artigo 241.º da Constituição da República Portuguesa, nos artigos 114.º a 119.º do Código do Procedimento Administrativo, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 442/91, de 15 de Novembro, com as alterações introduzidas pelo Decreto-Lei n.º 6/96, de 31 de Janeiro, na alínea a) do n.º 2 do artigo 53.º da Lei n.º 169/99, de 18 de Setembro, alterada pela Lei n.º 5-A/2002, de 11 de Janeiro, e esta rectificada pelas Declarações de Rectificação n.ºs 4/2002 e 9/2002, de 6 de Fevereiro e de 5 de Março, respectivamente, e no artigo 3.º do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de Dezembro, com as alterações subsequentes do Decreto-Lei n.º 177/2001, de 4 de Junho, da Declaração de Rectificação n.º 13-T/2001, de 30 de Junho, e da Lei n.º 91/95, de 2 de Setembro, com as alterações que lhe foram posteriormente introduzidas pelas Leis n.ºs 165/99, de 14 de Setembro, e 64/2003, de 23 de Agosto, procede-se à alteração das normas procedimentais para loteamentos e edificações inseridos em áreas urbanas de génese ilegal no concelho de Cascais.

Nestes termos, por deliberação da Assembleia Municipal de Cascais, em sessão de 20 de Fevereiro de 2006, ao abrigo da alínea a) do n.º 2 do artigo 53.º da Lei n.º 169/99, de 18 de Setembro, alterada pela Lei n.º 5-A/2002, de 11 de Janeiro, e esta rectificada pelas Declarações de Rectificação n.ºs 4/2002, de 6 de Fevereiro, e 9/2002, de 5 de Março, sob proposta da Câmara Municipal de Cascais de 20, de Setembro de 2005, e após apreciação pública, é aprovado o presente regulamento intitulado «Normas procedimentais para loteamentos e edificações inseridos em áreas urbanas de génese ilegal no concelho de Cascais».

#### CAPÍTULO I

##### Disposições gerais

###### Artigo 1.º

###### Âmbito de Aplicação

As presentes Normas Procedimentais aplicam-se a todas as Áreas Urbanas de Génese Ilegal do município de Cascais formalmente delimitadas.

###### Artigo 2.º

###### Definições

Para efeitos de aplicação do presente normativo, entende-se por:

**AUGI** — Áreas Urbanas de Génese Ilegal, são os prédios ou conjuntos de prédios contíguos que, sem a competente licença de loteamento, quando legalmente exigida, tenham sido objecto de operações físicas de parcelamento destinadas à construção, conformes com o regime excepcional previsto na Lei n.º 91/95 de 2 de Setembro.

**ÁREAS DE CONSTRUÇÃO CLANDESTINA** — São as áreas em que se verifique acentuada percentagem de construções efectuadas sem a licença legalmente exigida, incluindo as realizadas em terrenos loteados ou parcelados sem a competente licença.

**ÁREAS CRÍTICAS DE RECUPERAÇÃO E RECONVERSÃO URBANÍSTICA** — Áreas em que a falta ou insuficiência de infra-estruturas urbanísticas, de áreas livres e espaços verdes, ou as deficiências das edificações existentes, no que refere a condições de solidez, segurança ou salubridade, atinjam uma gravidade tal, que só a intervenção da Administração, através de providências expeditas, permita obviar, eficazmente, os inconvenientes e perigos inerentes às mencionadas situações.

**ACTIVIDADE ECONÓMICA** — Entende-se por actividade económica designadamente comércio, serviços, restauração, similares de hotelaria e indústrias das classes C e D desde que não poluentes, não ruidosas, compatíveis com o uso habitacional e integráveis no tecido urbano envolvente, nos termos da lei.

**ALINHAMENTO** — Linha que em planta separa uma via pública dos edifícios existentes ou previstos ou dos terrenos contíguos e que é, definida pela intersecção dos planos verticais das fachadas, muros ou vedações, com o plano horizontal dos arruamentos adjacentes.

**ANEXO** — Construção de carácter acessório, sem autonomia económica, destinada a uso complementar da construção principal, usualmente destinada a arrumos, garagem e cozinha de lenha, etc.

**ÁREA DE IMPLANTAÇÃO** — Valor expresso em metros quadrados, do somatório das áreas resultantes da projecção no plano horizontal de todos os edifícios (residenciais e não residenciais), incluindo anexos, mas excluindo varandas e platibandas.

**ÁREA BRUTA DE CONSTRUÇÃO/ÁREA TOTAL DE CONSTRUÇÃO** — Valor expresso em metros quadrados, resultante do somatório das áreas de todos os pavimentos, acima e abaixo do solo, medidas pelo extradorso das paredes exteriores com exclusão de sótãos não habitáveis; áreas destinadas a estacionamento; áreas técnicas (PT, central térmica, compartimentos de recolha de lixo, etc.); terraços; varandas e alpendres; galerias exteriores, arruamentos e outros espaços livres de uso público cobertos pela edificação.

**ALVARÁ DE LICENÇA OU DE AUTORIZAÇÃO** — Documento emitido pela autoridade administrativa que titula o licenciamento ou a autorização de determinada operação urbanística, encontrando-se a sua emissão dependente do pagamento das taxas devidas.

**CADASTRO** — Registo onde estão descritos e avaliados os prédios urbanos, rústicos e outros. Compõe-se de dois elementos essenciais: planta cadastral e descrição matricial.

**CÉRCEA** — dimensão vertical da construção, contada a partir do ponto da cota média do terreno marginal ao alinhamento da fachada, até à linha superior do beirado, platibanda ou guarda do terraço, incluindo andares recuados mas excluindo elementos acessórios como chaminés ou meros elementos de composição das fachadas.

**CONSTRUÇÃO CLANDESTINA** — Construção efectuada sem a licença ou autorização legalmente exigida.

**COTA DE SOLEIRA** — Demarcação altimétrica do nível do pavimento da entrada principal do edifício.

**DENSIDADE HABITACIONAL** — Número de fogos por hectare de terreno urbano ou urbanizável, expresso em fogos/ha.

**EDIFICABILIDADE POTENCIAL** — Capacidade de uma determinada área comportar construção de acordo com os parâmetros definidos para a Classe de Espaço onde se insere. No caso específico das AUGI, resulta da repartição do solo, emergente do loteamento de génese ilegal.

**ÍNDICE DE CONSTRUÇÃO (i)** — é o quociente entre a área bruta de construção (Ab) e a dimensão do terreno (conceito relativo a um edifício);

Nota: para efeitos de cálculo do índice de construção (i) à área bruta de construção (Ab), serão descontadas as áreas destinadas a arrumos, estacionamento e áreas técnicas, quando em cave, varandas, sótãos sem uso habitacional, quando o seu aproveitamento seja conseguido sem aumentar a volumetria da cobertura.

**ÍNDICE DE UTILIZAÇÃO BRUTO (I)** — é o quociente entre a área máxima de construção e a superfície total do terreno a lotear/planear (conceito relativo a um loteamento ou a um plano).

**ÍNDICE DE OCUPAÇÃO OU PERCENTAGEM DE OCUPAÇÃO DE SOLO (%)** — Quociente entre a superfície de implantação e a área do terreno.

**LICENCIAMENTO** — acto administrativo, autorizativo, praticado pela Câmara Municipal ou pelo presidente da câmara que, em momento anterior ao início de uma edificação, a legitima e titula.

**LEGALIZAÇÃO** — acto administrativo praticado pela Câmara Municipal que confirma os parâmetros legais de determinada edificação, originariamente, construída sem título.

**LOGRADOURO** — Área de terreno livre de um lote, ou parcela adjacente à construção nele implantada e que, funcionalmente, se encontra conexa com ele, servindo de jardim, quintal ou pátio.

**LOTE** — Área de terreno resultante de uma operação de loteamento licenciada nos termos da legislação em vigor e ainda aqueles que assim tenham sido declarados no título aquisitivo.

**MANUTENÇÃO TEMPORÁRIA** — Onus 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 detectadas. Precluído o prazo concedido e verificando-se a impossibilidade de legalização, é ordenada a consequente demolição.

**PARCELA** — Área de território física ou juridicamente autonomizada.

**POLIGONO BASE DE IMPLANTAÇÃO** — Limite que demarca a área na qual pode ser implantado o edifício.

**PRÉDIO RÚSTICO** — Terreno situado dentro ou fora de um aglomerado urbano cujo destino inicial estava afecto a uma utilização geradora de rendimento agrícola, sem construção, com excepção de edifícios de carácter acessório, sem autonomia económica, e de reduzido valor.

**VALOR MODAL** — Valor definido pelo conjunto de parâmetros urbanísticos que se encontram com maior frequência num conjunto edificado.

## Artigo 3.º

**Dever de reconversão urbanística**

1 — O dever de reverter as áreas urbanas que tenham sido objecto de parcelamento físico sem licença de loteamento ou aquelas predominantemente ocupadas por construções não licenciadas, bem como da legalização das respectivas edificações, impende sobre os proprietários, comproprietários e possuidores, nos termos da lei.

2 — O dever de reconversão inclui ainda o dever de participar nas despesas de reconversão. A violação deste dever acarretará, além dos ónus legalmente previstos, a suspensão da ligação às redes de infra-estruturas já em funcionamento, que sirvam a construção do devedor, mediante deliberação da câmara municipal e após prévia audição dos interessados.

3 — Com a realização das redes de infra-estruturas, só terá acesso à ligação dos ramais quem fizer prova do pagamento da respectiva participação.

## Artigo 4.º

**Relações entre o município e os onerados com o dever de reverter**

1 — O presidente da Administração Conjunta da AUGI, eleita nos termos legais e os técnicos autores responsáveis pela elaboração do projecto de reconversão urbanística serão as únicas entidades a relacionar-se com o Município de Cascais, no que respeita ao processo de reconversão organizado como operação de loteamento, sem prejuízo do direito à informação nos termos gerais.

2 — No âmbito do dever de colaboração previsto na alínea m), do n.º 1, do artigo 15.º, da Lei n.º 91/95, sempre que tal se mostre necessário, poderá a câmara municipal, mediante notificação, solicitar a presença dos técnicos autores do projecto de reconversão.

3 — A legalização de construção edificada não licenciada ou autorizada, mas participada à respectiva matriz cadastral, poderá ser requerida pelo proprietário, superficiário ou por representante legal.

## CAPÍTULO II

**Dos procedimentos**

## Artigo 5.º

**Processo de reconversão organizado como operação de loteamento**

1 — O processo de reconversão, organizado como operação de loteamento, inicia-se mediante requerimento dirigido ao presidente da câmara, subscrito pela comissão de administração conjunta, ou por todos os titulares do direito de propriedade, caso não esteja constituída tal comissão.

2 — O projecto de reconversão é obrigatoriamente elaborado por equipa técnica multidisciplinar, constituída nos termos dos artigos 1.º e 4.º, do Dec. Lei n.º 292/95, de 14 de Novembro.

3 — Será ainda conferida legitimidade para promover o processo de legalização, a todos e quaisquer titulares inscritos inclusive aqueles que figurem como sujeitos activos na matriz predial e promitentes compradores de parcelas desde que façam a devida prova.

## Artigo 6.º

**Elementos que acompanham o requerimento inicial**

Junto ao requerimento inicial devem ser juntos os elementos que constam no Anexo I às presentes Normas Procedimentais.

## Artigo 7.º

**Número de cópias**

1 — O requerimento a que se refere o n.º 1, do artigo 5.º, bem como os respectivos elementos instrutores, devem ser apresentados em triplicado, sendo um dos exemplares restituído depois de ter sido aposto o carimbo de recebido.

2 — Após apreciação liminar, poderá ser solicitado aos requerentes um número variável de colecções de todos os elementos instrutores do processo de reconversão, de acordo com as entidades externas que nos termos da lei devam ser consultadas.

3 — Os requerentes podem, desde logo, entregar as cópias destinadas à recolha dos pareceres das entidades externas a consultar.

## Artigo 8.º

**Elementos que acompanham a instrução do projecto de execução de infra-estruturas**

O requerimento dirigido ao presidente da câmara, deve ser apresentado com os elementos previstos nas alíneas a), b) e c) do Anexo I e, ainda os que constam no Anexo II às presentes Normas Procedimentais.

## Artigo 9.º

**Número de cópias**

1 — Sem prejuízo do disposto no número seguinte, os elementos instrutores do pedido previsto no artigo 8.º, devem ser apresentados em quadruplicado, destinando-se um dos exemplares a ser restituído depois de aposto o carimbo de recebido.

2 — Após apreciação liminar, poderá ser solicitado aos requerentes um número variável de colecções de todos os elementos instrutores do processo de reconversão, de acordo com as entidades externas que devam ser consultadas.

3 — Os requerentes, podem desde logo entregar as cópias destinadas à recolha dos pareceres das entidades externas a consultar.

## Artigo 10.º

**Apreciação liminar**

Nos trinta dias subsequentes à data da entrada do pedido, em sede de apreciação liminar, pode a Câmara Municipal de Cascais, solicitar outras informações ou elementos que considere importantes para o conhecimento do mesmo, sob pena de o procedimento ficar deserto, findo o prazo legal.

## Artigo 11.º

**Consultas**

Admitido liminarmente o pedido, a câmara municipal solicita, os pareceres às entidades externas que, nos termos da legislação em vigor, se devam pronunciar.

## Artigo 12.º

**Vistoria**

1 — Nos quarenta dias subsequentes à recepção do pedido de reconversão, a câmara municipal realizará uma vistoria à AUGI.

2 — O prazo referido no número anterior poderá ser prorrogado, por igual período, uma única vez, por deliberação camarária devidamente fundamentada.

3 — A vistoria destina-se a aferir o projecto de loteamento proposto, nomeadamente, a situação evidenciada na planta da realidade actual da AUGI, correspondendo, na sua essência, à situação fáctica das construções existentes.

4 — A vistoria a que se refere este artigo será efectuada por uma Comissão de Vistorias, exclusivamente nomeada pelo executivo camarário, devendo estar presentes aquando da sua realização quer o presidente da comissão de administração conjunta da AUGI, quer os técnicos autores do projecto de reconversão.

## Artigo 13.º

**O auto de vistoria e seus efeitos**

1 — Feita a vistoria, lavrar-se-á o respectivo Auto, do qual deverão constar, pormenorizadamente, as situações desconformes com os elementos entregues, bem como o estado de execução das infra-estruturas, podendo ser fixados eventuais ónus ou condicionantes sujeitos a registo.

2 — O proprietário/comproprietário da construção considerada desconforme com a planta entregue pela Comissão, é notificado, nos trinta dias subsequentes à vistoria para proceder à reposição da situação anterior.

3 — O proprietário/comproprietário, notificado nos termos do número anterior, não será 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 deliberou a reconversão.

4 — A demolição parcial ou total de construções para cumprimento das deliberações previstas na Lei n.º 91/95 e nas presentes Normas Procedimentais não carece de licenciamento, mas carece de comunicação prévia, nos termos do n.º 3, do Art.º 6.º do Dec. Lei n.º 555/99, de 16 de Dezembro, com as alterações que lhe foram introduzidas pelo Decreto-Lei n.º 177/01 de 4 de Junho.

## Artigo 14.º

**Sobre o pedido de reconversão**

Após a vistoria a que se refere o artigo anterior, e no prazo de sessenta dias, a Câmara Municipal de Cascais delibera sobre:

a) A aprovação do pedido de reconversão;  
b) O indeferimento do pedido, com base em desrespeito pelo PMOT em vigor, desconformidade com a Lei n.º 91/95 e alterações subsequentes e/ou desconformidade com a deliberação que tenha delimitado a AUGI e fixado a modalidade de reconversão.

## Artigo 15.º

**Procedimentos posteriores à deliberação da aprovação de reconversão**

1 — A deliberação camarária que aprove o projecto de loteamento, é tornada pública pela câmara municipal no prazo de quinze dias

por edital a afixar na propriedade, nas sedes do município e da junta ou juntas de freguesia e por anúncio publicado em dois dias consecutivos num dos jornais de divulgação nacional ou, se for o caso, no prazo de quinze dias após a data que deferiu o pedido de licenciamento das obras de urbanização. A referida deliberação será ainda notificada à comissão de administração, por via postal, registada e com aviso de recepção.

2 — As construções a demolir ou a alterar, bem como outras condicionantes que impendem sobre o lote ou construção, constarão da deliberação de aprovação e serão submetidas a registo predial, num prazo não inferior a três anos.

3 — No prazo de oito dias após a notificação a que se alude no n.º 1, do presente artigo, a comissão de administração informará, por escrito, a forma de prestação da caução das obras de urbanização.

4 — No silêncio da comissão de administração, a caução será prestada por primeira hipoteca legal, incidindo esta sobre a totalidade dos lotes integrantes da AUGI.

5 — A hipoteca a que se refere o número anterior será registada, oficiosamente, no acto de inscrição da autorização do loteamento com base no respectivo título.

6 — Os proprietários ou possuidores podem, individualmente, requerer à câmara municipal, a substituição da garantia a que se reporta o número anterior, por outro meio de caução admissível.

7 — A deliberação camarária que autorize a substituição valerá como título para o cancelamento registral da inscrição hipotecária incidente sobre o lote em apreço.

#### Artigo 16.º

##### **Cedências de áreas para equipamentos e outros fins de interesse público**

Caso resulte, por força da operação de loteamento, a necessidade de prover áreas destinadas a equipamentos e outros fins de interesse público, verificada aquela necessidade, haverá lugar à cedência desses espaços, através de escritura pública de doação.

#### Artigo 17.º

##### **Recepção provisória e definitiva das obras de urbanização**

1 — A recepção provisória e definitiva das obras de urbanização rege-se pelo previsto no art.º 87.º, do Dec. Lei n.º 555/99, sem prejuízo dos casos anteriores instruídos ao abrigo do art.º 50.º, do Dec. Lei n.º 448/91, de 29 de Novembro.

2 — O requerimento a pedir a recepção provisória das obras de infra-estruturas, deverá ser dirigido ao presidente da câmara, do qual deverá constar a identificação e a sede da comissão de administração da AUGI bem como o número do processo do projecto de execução das infra-estruturas a que se referem as obras.

3 — O requerimento atrás mencionado deverá ser instruído com telas finais à escala 1: 1.000, com o loteamento implantado em planta, (levantamento ARPO em papel reprolar), contendo os elementos que constituem o anexo III às presentes Normas Procedimentais.

4 — Constituirá encargo dos proprietários, a manutenção e reparação das infra-estruturas urbanísticas executadas até à recepção definitiva das obras de urbanização, bem como das parcelas de cedência ao domínio público municipal, afectas a equipamentos públicos ou de utilização colectiva.

#### Artigo 18.º

##### **Alvará de loteamento**

1 — Decididas as reclamações ou decorrido o prazo para a sua apresentação e prestada a garantia, se a ela houver lugar e se a mesma for prestada nos termos gerais, a câmara municipal emite o alvará de loteamento.

2 — O alvará de loteamento conterá, os elementos a que obriga o estipulado no artigo 77.º, do Dec. Lei n.º 555/99 de 16 de Dezembro, ou os constantes do disposto no artigo 29.º do Dec. Lei n.º 448/91, consoante o regime jurídico aplicável e ainda 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) Valor absoluto e a quota de participação 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;

c) Relação dos proprietários ou comproprietários;

d) Listagem de identificação dos lotes tal como consta na planta actual da AUGI, vistoriada pela câmara municipal, se existir acordo de divisão de coisa comum entre os comproprietários.

3 — Havendo compropriedade, a individualização dos lotes só terá lugar, simultaneamente, com a inscrição de aquisição por divisão de coisa comum.

## CAPÍTULO III

### **Da legalização e licenciamento condicionado**

#### Artigo 19.º

##### **Legalização de construções**

A legalização de construção só pode ocorrer:

a) Após a entrada em vigor do documento que títule a operação de reconversão;

b) Verificadas as condições mínimas de habitabilidade, definidas na lei ou disposição regulamentar;

c) Desde que a construção respeite os parâmetros definidos no processo de reconversão e que seja feita prova do pagamento da com participação do lote sobre a qual está erigida;

d) Em casos excepcionais e sempre devidamente fundamentados, em relação à manutenção de construções que não reúnam os requisitos previstos no n.º 1, do Art.º 46.º, da Lei n.º 91/95, podem ser legalizadas aquelas cujos afastamentos sejam inferiores aos regulamentares;

e) Em caso da existência de vãos de compartimentos de habitação com distâncias inferiores às regulamentares estabelecidas no Art.º 60.º do RGEU e em que se verifique absolutamente necessária a manutenção dos mesmos por forma a garantir as condições de ventilação e iluminação dos espaços, podem ser legalizadas construções mediante parecer fundamentado e autorização do proprietário do prédio com o qual confina.

#### Artigo 20.º

##### **Licenciamento condicionado**

1 — A câmara municipal poderá licenciar a realização das obras particulares conformes com o projecto de loteamento desde que, cumulativamente:

a) Tenha sido invocada e provada a necessidade urgente da construção para habitação própria e permanente do requerente;

b) Tenha sido aprovado o projecto de construção da mesma;

c) As participações devidas imputáveis à parcela se achem integralmente satisfeitas;

d) Tenha a vistoria concluído que aquela construção não contraria o processo de reconversão nem o projecto de divisão por acordo de uso, caso exista;

e) Exista acessibilidade às infra-estruturas mínimas indispensáveis à segurança e a uma salutar qualidade de vida dos seus utilizadores;

2 — Em qualquer caso, a licença de utilização da construção só será emitida após a entrada em vigor do título de reconversão.

#### Artigo 21.º

##### **Licenciamento em zonas não necessitadas de processo de loteamento inseridas em AUGI**

1 — Poderá ainda a câmara municipal licenciar a realização de obras particulares em áreas urbanas de génese ilegal, desde que, cumulativamente:

a) Esteja o lote de terreno, individualizado;

b) Exista acessibilidade às infra-estruturas mínimas indispensáveis à segurança e a uma salutar qualidade de vida dos seus utilizadores;

c) Estejam perfeitamente definidos os alinhamentos;

d) As construções respeitem as características morfológicas dominantes, nomeadamente, os parâmetros urbanísticos e as tipologias arquitectónicas da área envolvente;

e) Tenham sido integralmente satisfeitas as participações devidas pelo lote.

2 — As participações mencionadas no número anterior poderão ser pagas:

a) À comissão de administração conjunta que tenha executado as obras de infra-estruturas;

b) À câmara municipal pela execução das obras de infra-estruturação;

c) À câmara municipal, por em tempo se ter substituído ao proprietário (não aderente), sendo o valor da participação devida, acrescido dos correspondentes juros de mora, contados estes desde a data prevista na alínea d), do n.º 4, do art. 34.º.

3 — Aos pedidos de licenciamento que respeitem a operações urbanísticas que pelo seu impacto se apresentem semelhantes a operações de loteamento, aplica-se o disposto no número anterior, bem como o artigo 43.º, do Dec. Lei n.º 555/99, sendo ainda condição necessária que as infra-estruturas existentes no local comporem a construção projectada.

## CAPÍTULO IV

**Autorizações precárias e provisórias**

## Artigo 22.º

**Autorização provisória para a execução de obras de urbanização**

1 — A câmara municipal poderá conceder autorização provisória para a realização ou conclusão de obras de infra-estruturas, em AUGI que ainda não disponha de instrumento de reconversão eficaz, por questões de salubridade, saúde pública e segurança.

2 — A apreciação do pedido fica condicionada à apresentação dos elementos referidos no artigo 8.º

## Artigo 23.º

**Autorização de ligação às redes de infra-estruturas**

1 — A câmara municipal poderá autorizar, em qualquer momento a ligação às redes de infra-estruturas, designadamente, água, esgotos e electricidade, para construções inseridas em AUGI, que ainda não disponham de instrumento de reconversão eficaz.

2 — A autorização mencionada no número anterior será sempre concedida a título precário, não conferindo ao seu beneficiário quaisquer direitos adquiridos, nomeadamente para efeitos de legalização da construção.

3 — A câmara municipal poderá suspender a ligação às redes de infra-estruturas das construções sempre que se verifique a alteração das circunstâncias que motivaram a autorização da concessão, mediante deliberação e após audiência prévia dos interessados.

## Artigo 24.º

**Autorização provisória de funcionamento de estabelecimentos comerciais e de prestação de serviços**

1 — As autorizações de funcionamento para estabelecimentos de comércio, restauração, bebidas e de prestação de serviços situados em AUGI que ainda não disponham de instrumento de reconversão eficaz serão sempre concedidas a título precário, desde que o projecto de loteamento se encontre aprovado, bem como o projecto de legalização da construção;

2 — A apreciação das autorizações fica sujeita a avaliação prévia das características da AUGI, feita pelos serviços, designadamente quanto ao seu grau de infra-estruturação, bem como da avaliação concreta da pretensão perante a satisfação das necessidades básicas da população residente na AUGI;

3 — O deferimento dos pedidos subordinar-se-á aos critérios definidos no regime jurídico aplicável.

## CAPÍTULO V

**Orientações de referência para o licenciamento de construções inseridas em AUGI**

## Artigo 25.º

**Das edificações no conjunto**

1 — Os afastamentos mínimos das construções aos limites dos lotes, são os seguintes:

a) 3 metros à frente e laterais;

b) A tardo, 6 metros nas habitações plurifamiliares e 5 metros nas habitações unifamiliares.

2 — Excepcionalmente, no caso das construções existentes a legalizar, admitem-se valores inferiores quando devidamente justificados no âmbito da reconversão do bairro onde se inserem e desde que se encontrem asseguradas as condições mínimas de salubridade, nomeadamente, ventilação e iluminação natural dos compartimentos de habitação, da construção e das construções confinantes.

3 — Em situações de construções geminadas ou em banda, deverá atender-se à harmonia arquitectónica e volumétrica do conjunto. Em caso de licenciamento de uma das construções do conjunto a edificar, deverão as demais conformar-se com os elementos de referência da primeira, nomeadamente ao nível da altura de fachadas, cêrcea, morfologia da cobertura, cota de soleira, fisionomia dos vãos, cores e materiais a utilizar.

## Artigo 26.º

**Muros de vedação**

1 — Os muros de vedação confinantes com o espaço público não poderão exceder a altura de 0.80 m, medidos na vertical a partir da cota

do passeio, admitindo-se acima daquele nível a utilização de gradeamentos não opacos ou em material opaco até à altura máxima de 2,00 m.

2 — Os muros confinantes com propriedade vizinha, poderão elevar-se até aos 2.00m 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 — Excepcionalmente poderão vir a admitir-se outros valores desde que devidamente justificados por questões de topografia ou de enquadramento urbanístico.

## Artigo 27.º

**Anexos**

1 — A área máxima admitida para os anexos é de 30 m<sup>2</sup>.

2 — Excepcionalmente, poderá 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 o RGEU;

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 ficará condicionada à futura demolição da área em excesso no caso de construção ou ampliação da construção nuclear.

4 — A implantação dos anexos deverá ser criteriosa por forma a evitar impacto negativo sobre a via pública e/ou os lotes confinantes.

5 — A altura dos anexos deverá, de um modo geral, respeitar a altura máxima de 2.80m, medida em qualquer empena e cota máxima da cumeeira de 3.50m.

6 — Excepcionalmente, poderão vir a admitir-se outros valores, desde que devidamente justificados por questões de topografia ou de enquadramento urbanístico.

7 — Os anexos deverão adoptar, de forma geral, características semelhantes às da construção nuclear, nomeadamente, quanto à cor, materiais e tipo de cobertura.

## Artigo 28.º

**Utilização de caves e sótãos**

1 — As áreas em cave ou sótão não serão contabilizáveis para efeitos de índice de construção, caso se destinem a fins de carácter acessório, sem autonomia económica, destinada a uso complementar da habitação tais como garagem, arrumos, áreas técnicas, etc.

2 — A área de ocupação máxima das caves não deverá exceder o polígono de implantação previsto no loteamento.

3 — Aceita-se a utilização de sótãos para fins não habitacionais, quando resulte do mero aproveitamento do vão da cobertura. Em qualquer caso, o arranque da cobertura não poderá elevar-se acima de 0.50m da laje de esteira por forma a evitar situações de desproporção e descaracterização arquitectónica das construções.

## Artigo 29.º

**Áreas permeáveis no interior dos lotes**

1 — As áreas permeáveis deverão corresponder, no mínimo, a 40% da área do lote.

2 — Tratando-se de legalizações em lotes já edificados, admite-se, para o mesmo efeito, o mínimo de 50% da área do logradouro.

3 — Estas áreas deverão ser devidamente arborizadas e/ou ajardinadas situando-se preferencialmente, na frente dos lotes com vista à valorização e requalificação da frente de rua.

## Artigo 30.º

**Usos distintos compatíveis com o uso habitacional**

1 — Sempre que possível, deverão prever-se no seio das áreas habitacionais usos distintos, designadamente, os que se destinem ao exercício de actividades económicas compatíveis, proporcionando a diversidade necessária à qualidade de vida local.

2 — Nos lotes onde se preveja o exercício de actividades económicas, deverão ser garantidas condições de carga e descarga bem como as dotações de estacionamento previstas no P.D.M. de Cascais.

3 — Os projectos de loteamento que prevejam lotes de uso industrial, deverão conter soluções que permitam, sempre que possível, o seu agrupamento, tendo em vista a máxima rentabilização de infra-estruturas e a criação de barreiras físicas e/ou visuais de protecção relativas à área habitacional, através da oportuna localização dos espaços verdes ou tão somente pela criação de um perfil transversal de arranque que suporte um alinhamento arbóreo de isolamento visual e sonoro.

## CAPÍTULO VI

### Cedências e compensações

#### Artigo 31.º

##### Cedências

1 — As cedências são efectuadas nos termos do regime jurídico aplicável à data da entrada do pedido, em articulação com as Portarias n.ºs 1182/92, de 22 de Dezembro e n.º 1136/02, de 25 de Setembro, ou as que à data se encontrarem em vigor, podendo ser inferiores aos limites legais quando o cumprimento estrito daqueles parâmetros possa inviabilizar a operação de reconversão ou ainda quando o prédio a lotear já estiver servido pelas infra-estruturas a que se refere a alínea *h*), do artigo 2.º, do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de Dezembro.

2 — Quando não se justificar a localização de qualquer equipamento ou espaço verde público, aplicar-se-á o disposto no artigo seguinte.

#### Artigo 32.º

##### Compensações

As compensações devidas são calculadas, consoante o regime jurídico aplicável, nomeadamente, o disposto no artigo 16.º, do Decreto-Lei n.º 448/91, e do Regulamento Municipal de Compensação aplicável (publicado na IIIª Série do Diário da República n.º 185 de 12 de Agosto de 1998), ou de acordo com o estipulado no artigo 44.º, do Decreto-Lei n.º 555/99, e do Regulamento Municipal de Compensação aplicável (publicado na IIª Série do *Diário da República*, n.º 145, de 22 de Junho de 2004).

## CAPÍTULO VII

### Não aderentes

#### Artigo 33.º

##### Conceito

Considera-se não aderente, o proprietário/comproprietário/promitente — comprador que viole o seu dever de reconversão, previsto nos termos legais.

#### Artigo 34.º

##### Disposições gerais

1 — Na sequência das deliberações camarárias de 4 de Março de 1987 e de 18 de Março de 1993, que aprovaram os «Critérios e normas para a Recuperação de Bairros e Loteamentos Clandestinos», cujo conteúdo se encontra vertido nestas Normas Procedimentais, poderá a câmara municipal deliberar substituir-se ao pagamento da participação devida aos proprietários considerados não aderentes ao processo de reconversão e ainda àqueles cuja insuficiência económica seja devidamente comprovada.

2 — A substituição referida na alínea anterior não ultrapassará, em caso algum, o valor devido pelos proprietários ou possuidores, de 20% da totalidade das parcelas integrantes do futuro loteamento.

3 — Cabe à comissão de administração conjunta, na instrução do pedido, a apresentação dos seguintes elementos:

*a)* Identificação dos proprietários não aderentes ou com insuficiência económica reportada aos respectivos lotes, contendo ainda as respectivas moradas completas e o número de contribuinte fiscal;

*b)* Fotocópia certificada da acta que contém a deliberação da assembleia respeitante à quota de participação de cada lote;

*c)* Fotocópia do Cartão de Identificação de Pessoa Colectiva da administração conjunta;

*d)* Apresentação do orçamento (ou cópia autenticada) referente à execução das infra-estruturas.

4 — A câmara municipal, após conhecimento dos proprietários não aderentes, procederá à respectiva notificação, informando-os das penalizações a que ficarão sujeitos, designadamente:

*a)* A aplicação de juros de mora, nos termos do artigo 559.º, do Código Civil;

*b)* A perda dos benefícios de redução de taxas previstas;

*c)* A suspensão das ligações às redes de infra-estruturas em funcionamento, nos termos do n.º 5, do artigo 3.º, da Lei n.º 91/95;

*d)* O prazo limite para aderir ao processo de reconversão e liquidação das importâncias em dívida coincide com a data da recepção provisória das obras.

5 — A insuficiência económica a que se alude no número um, deverá ser comprovada mediante a apresentação de cópia das três últimas declarações de IRS e respectiva nota de liquidação e/ou outros documentos que possam revelar tal insuficiência.

6 — O regime previsto no número 4 não é aplicável aos casos em que seja demonstrada a insuficiência económica.

7 — Da apreciação dos elementos referidos no número anterior será elaborado parecer técnico sobre a referida insuficiência.

#### Artigo 35.º

##### Notificação

A câmara municipal, após ter deliberado substituir-se aos proprietários não aderentes, notificará o facto aos interessados.

#### Artigo 36.º

##### Cobrança

1 — O pagamento integral e voluntário da dívida que não exceda o prazo limite referido na alínea *d)* do n.º 4 do artigo 34.º, pode ser liquidado sem quaisquer acréscimo de juros, à ordem do Tesoureiro da Câmara Municipal de Cascais.

2 — Findo o prazo para pagamento referido no número anterior, este pode ainda ser efectuado, acrescido dos respectivos juros legais, até à data de emissão do alvará de loteamento.

3 — Poderá ser requerido o pagamento parcelar, em prestações mensais, trimestrais ou semestrais, iguais e sucessivas, até ao limite máximo de dois anos, a pedido dos interessados, desde que devidamente justificado.

4 — O não cumprimento do pagamento de qualquer das prestações implica o vencimento automático das restantes, acrescido dos correspondentes juros de mora.

#### Artigo 37.º

##### Hipoteca legal

Subsistindo a dívida a que se alude no artigo anterior, até à emissão do alvará de loteamento, será registado o ónus da hipoteca legal para garantia do pagamento em dívida.

## CAPÍTULO VIII

### Incentivos

#### Artigo 38.º

##### Comparticipação nos custos das obras de urbanização

1 — A câmara municipal poderá participar as obras de urbanização, quando da reconversão da AUGI resulte a necessidade da realização de obras de carácter estruturante para o local e que impliquem sobrecarga financeira para os proprietários.

2 — O montante da referida participação será, obrigatoriamente, inferior a 50% do custo total das obras de reconversão a realizar.

3 — Nos casos descritos no presente artigo, será celebrado contrato de urbanização entre o Município de Cascais e as respectivas administrações conjuntas, nos termos do previsto no artigo 56.º da Lei n.º 91/95, conforme minuta tipo aprovada por deliberação camarária de 19 de Julho de 2004, com as adaptações que se mostrarem necessárias e adequadas e que constitui o Anexo IV às presentes Normas.

#### Artigo 39.º

##### Protocolos bancários

1 — Os proprietários ou comproprietários poderão obter financiamento com juros bonificados junto das instituições de crédito que subcreveram protocolos com o Município de Cascais, até ao montante de € 50 000,00 para fazer face às despesas com obras de infra-estruturas.

2 — As condições de crédito dos contratos que vierem a ser celebrados entre as instituições de crédito e os contraentes, serão da única e exclusiva responsabilidade destes, não assumindo a câmara municipal, em qualquer circunstância, a situação de fiador, avalista ou figura juridicamente equiparada.

## CAPÍTULO IX

### Gestão das infra-estruturas e dos espaços verdes e de utilização colectiva

#### Artigo 40.º

##### Modalidades

1 — A gestão, conservação e reparação de equipamentos, designadamente, equipamentos culturais e desportivos, escolas e estabelecimentos de educação pré-escolar, creches, jardins de infância, centros de apoio à terceira idade, bibliotecas, conservação de jardins e outros espaços ajardinados, propriedade municipal, pode ser delegada na junta de freguesia respectiva, mediante a celebração de protocolo.

2 — A gestão dos espaços referidos no número anterior, poderá também ser confiada a moradores ou a grupos de moradores, mediante a celebração de acordos de cooperação ou através de contratos de concessão.

3 — Poderão ainda ser celebrados protocolos de colaboração com instituições públicas, particulares e cooperativas, participando pelos meios adequados no apoio a actividades de interesse municipal, de natureza social, cultural, desportiva, recreativa, ou outra.

## CAPÍTULO X

### Disposições finais

#### Artigo 41.º

##### Direito subsidiário

Em tudo o que não se encontrar previsto no presente Regulamento, é aplicável a Lei n.º 91/95, com as alterações que lhe foram introduzidas pelas Leis n.ºs. 165/99, de 14 de Setembro e 64/03, de 23 de Agosto, o Decreto-Lei n.º 448/91 de 29 de Novembro, alterado pelo Decreto-Lei n.º 334/95 de 28 de Dezembro, Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de Dezembro, com a redacção que lhe foi dada pelo Decreto-Lei n.º 177/01, de 4 de Junho, RGEU (Decreto-Lei n.º 38.382 de 07/08/51, com as alterações subsequentes), o Regulamento do Plano Director Municipal de Cascais, aprovado por Resolução do Conselho de Ministros n.º 96/97, publicado no DR n.º 139, I-B Série de 19 de Junho, Regulamento Municipal de Compensação, publicado na Iª Série, do Diário da República n.º 185, em 12 de Agosto de 1998, Regulamento Municipal de Compensação, publicado na IIª Série do Diário da República n.º 145, em 22 de Junho de 2004 e o Regulamento de Cobrança e Tabela de Taxas e Licenças.

#### Artigo 42.º

##### Regime transitório

O presente Regulamento aplica-se quer aos processos em apreciação, quer àqueles cuja instrução teve início após a sua entrada em vigor.

#### Artigo 43.º

##### Norma revogatória

As disposições constantes deste Regulamento revogam o anteriormente existente, bem como todas as deliberações camarárias, procedimentos ou despachos que o contrariem.

6 de Junho de 2006. — O Vice-Presidente, *Carlos Carreira*.

## ANEXO I

### Elementos que acompanham o requerimento inicial

a) Certidão da Conservatória do Registo Predial de Cascais, emitida com prazo inferior a cento e oitenta dias, 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 actas das reuniões da Assembleia onde tenha sido validamente deliberada a reconversão da AUGI, a eleição e a destituição da comissão de administração e a aprovação do projecto de reconversão;

d) Declaração dos autores do projecto de reconversão quanto ao cumprimento das disposições legais e regulamentares aplicáveis;

e) Memória descritiva e justificativa que fundamente a solução proposta, contendo os seguintes elementos:

Relatório e levantamento fotográfico ilustrativo das construções existentes, com indicação das situações a manter, a alterar ou a demolir.

Mapa de medições, contendo:

- i) Superfície total da AUGI a reverter;
- ii) Áreas dos lotes;
- iii) Densidade habitacional;
- iv) Densidade populacional;
- v) Áreas destinadas a espaços de utilização colectiva, incluindo espaços verdes, espaços para equipamentos, arruamentos e estacionamento públicos;
- vi) Área de implantação e de construção por lote, com indicação dos índices urbanísticos (i);
- vii) Indicação dos lotes com construções já edificadas e a edificar, e do uso a que se destinam;
- viii) Número de fogos total e por lote;
- ix) Número de pisos previsto para cada lote;

x) Índice de utilização bruto (I);

xi) Outras indicações numéricas que se considerem necessárias.

Regulamento, determinando:

i) Usos das construções, quer das existentes quer das previstas;

ii) Características gerais das construções, quer das existentes quer das previstas:

Tipologias;

Número de pisos;

Número de fogos;

Área máxima de anexos;

Afastamentos;

Cérceas, altura dos muros, cotas de soleira, dos anexos, etc.;

Indicadores relativos às cores e materiais a utilizar;

Outras regras que se considerem importantes referir.

f) Peças desenhadas ilustrativas da AUGI:

Planta que evidencie a realidade fáctica actual da AUGI na escala de 1:500, indicando:

i) Levantamento topográfico da AUGI à escala 1:500

ii) A repartição do solo, tal como definida no loteamento ilegal;

iii) A concreta implantação, área de construção e número de pisos ou cérceas das construções existentes, identificando as construções a demolir com a cor amarela;

Planta síntese do loteamento pretendido à escala de 1:500 ou superior, devidamente cotada, que indicará:

i) A topografia, enquanto modelação proposta;

ii) A estrutura viária;

iii) A proposta de divisão do prédio rústico em lotes;

iv) As construções existentes;

v) As construções de manutenção temporária;

vi) O polígono de base para a implantação dos edifícios;

vii) A indicação das áreas dos lotes;

viii) A indicação das áreas de construção, já edificadas;

ix) A indicação das áreas de construção, a edificar;

x) A indicação das cérceas existentes;

xi) A indicação das cérceas propostas;

xii) A indicação do número de pisos acima e abaixo da cota de soleira;

xiii) A localização dos equipamentos, espaços verdes e de utilização colectiva, com indicação das áreas que lhe são destinadas.

Planta de cedências, à escala de 1:500, com indicação e quantificação dos espaços a ceder, nomeadamente as áreas destinadas a espaços verdes públicos, equipamentos de utilização colectiva e infra-estruturas.

Perfis longitudinais, com a representação volumétrica das construções existentes e propostas.

## ANEXO II

### Elementos que acompanham a instrução do projecto de execução de infra-estruturas

a) Peças escritas:

i) Termo de responsabilidade do(s) técnico(s) autor(es) do projecto;

ii) Memórias descritivas e justificativas referentes a cada especialidade;

iii) Cálculos justificativos referentes a cada especialidade;

iv) Medições e orçamentos;

v) Calendarização da execução da obra.

b) Peças desenhadas:

i) Planta de localização à escala de 1:25.000;

ii) Planta de localização com implantação do loteamento à escala de 1:2.000;

iii) Planta de localização com implantação do loteamento à escala de 1:1.000;

iv) Planta de levantamento topográfico à escala de 1:500, com indicação dos vértices geodésicos que serviram de apoio ao cálculo das coordenadas e com as cotas referenciadas à rede nacional.

Dentro de cada especialidade, há que observar as seguintes particularidades:

c) Arruamentos:

i) Planta do traçado e piquetagem, com indicação das coordenadas geodésicas de todos os pontos notáveis;

ii) Planta de pavimentação à escala de 1:500;

iii) Perfis longitudinais;

iv) Perfis transversais;

v) Perfil transversal tipo, com pormenores de estrutura do pavimento;

vi) Planta de sinalização de trânsito à escala de 1:500;

vii) Pormenores de cruzamentos;

viii) Planta com indicação das entradas dos lotes, sempre que existirem lugares de estacionamento em frente dos mesmos, indicação da localização dos contentores de recolha de lixo, postos de transformação (P.T.) e reservatórios de gás, caso sejam necessários.

Condicionantes:

i) A estrutura tipo dos pavimentos:

Base — 0,24 m de espessura;

Camada de regularização — 0,06 m em macadame betuminoso ou binder;

Camada de desgaste — 0,04 m de tapete betuminoso;

ii) Em caso de vias com solicitações importantes, em termos de tráfego, poderá ser solicitado estudo de dimensionamento de pavimentos.

d) Redes de Águas residuais domésticas e pluviais:

i) Planta do traçado dos esgotos à escala de 1:500, com indicação dos diâmetros das tubagens, sentido de escoamento, localização das caixas de visita, sumidouros e dos ramais domiciliários pluviais e domésticos;

ii) Planta das bacias hidrográficas às escalas de 1:500 e 1:1.000;

iii) Perfis longitudinais dos esgotos;

iv) Pormenores de:

Caixas de visita;

Sumidouros,

Vala;

Descargas em linha de água;

Caixas de ligação dos ramais;

Tampas das caixas segundo NP 124.

Colectores em PVC — PM6

Condicionantes:

Diâmetros mínimos a utilizar em:

i) Esgotos pluviais — 300 mm;

iii) Ramais domésticos — 150 mm;

iv) Ramais pluviais — 200 mm.

e) Redes de abastecimento de água (domiciliário e incêndio):

Planta do traçado da rede de água à escala 1:500, com indicação dos diâmetros da tubagem e localização dos marcos de incêndio;

Esquema de nós;

Pormenores.

Condicionantes:

Execução da rede em PEADA — PN 10 ou ferro dúctil, com o diâmetro mínimo de 90 mm, sendo recusado o PVC ou fibrocimento;

As válvulas deverão ser de cunha, revestidas a borracha e instaladas em caixas próprias, conforme pormenor a ser fornecido pelos serviços.

f) Redes de infra-estruturas eléctricas:

Projecto das Redes Eléctricas, incluindo iluminação pública, que a câmara municipal submeterá a parecer e/ou já devidamente aprovado pela entidade competente.

g) Redes de infra-estruturas de telecomunicações:

Projecto de Telecomunicações para aprovação da entidade competente.

h) Rede de distribuição de gás:

Planta de localização à escala de 1:1.000;

Planta da rede de distribuição de gás à escala de 1:500;

Pormenores.

i) Sinalização de Trânsito:

Termo de responsabilidade do técnico responsável.

Planta de localização, onde seja perceptível a rede viária circundante do local em apreciação.

Memória descritiva e justificativa, onde deverão constar a justificação de sentidos de trânsito e critérios de sinalização, com base na respectiva legislação, dimensionamento de sinais verticais e marcas rodoviárias, suas localizações adequadas atendendo às acessibilidades (existência de passeios ou não). Deverão ser expressas as características dos sinais com garantia mínima de 7 anos. A tinta para as marcas rodoviárias deverá ser referenciada e sempre anti-derrapante retroreflectante com micro-elementos calibrados com garantia mínima de quatro anos juntando-se as características em homologação. No verso da chapa do sinal será estampado o n.º do despacho que o autorizou, devendo a sua colocação ser previamente comunicada à câmara municipal para acompanhamento da sua implantação.

Planta de implantação dos sinais verticais e luminosos, com nomenclatura dos mesmos.

Planta de implantação de marcas rodoviárias com dimensionamentos, cor e locais de cargas e descargas e/ou paragem de autocarros para tomada e largada de passageiros.

Planta de conjunto com legenda dos sinais.

Planta de pormenores, nomeadamente das astes, suportes e sistema de semaforização (báculos).

Planta de localização das caixas de infra-estruturas.

j) Arranjos exteriores:

Planta de modelação;

Planta de implantação e mobiliário urbano;

Planta de trabalho;

Planta de pavimentos;

Planta de drenagem pluvial;

Planta de rega;

Planta de árvores e arbustos;

Planta de herbáceas;

Pormenores de construção.

A isenção de entrega do projecto de arranjos exteriores apenas terá lugar em situações de arruamentos e caminhos de acesso, susceptíveis de arborização e/ou revestimentos vegetais em caldeiras cuja área nunca poderá ser superior a 4,00 m<sup>2</sup>, sem rede de rega observando-se os seguintes parâmetros:

As dimensões das caldeiras poderão variar entre o quadrado e o círculo, com a dimensão interior variável entre os 0,60 m e 2,00 m, podendo ter a forma mais conveniente para cada caso;

As caldeiras nunca poderão ser instaladas em passeios cujo perfil livre seja inferior a 1,50 m;

O espaçamento de caldeiras para árvores, serão medidos de centro a centro, com um afastamento mínimo de 5,00 m e máximo de 8,00 m;

O porte dos exemplares arbóreos a colocar será, no mínimo, de 3,00 m e tutorados com paus cilíndricos de madeira tratada (altura mínima de 4,00 m);

O desenho das tipologias das caldeiras a construir deverá ser requisitado aos serviços da câmara municipal;

As caldeiras poderão comportar árvores, arbustos e herbáceas;

As espécies a empregar deverão ser as mais adaptadas a cada situação, quer no aspecto de adaptação edaphoclimática, quer urbanística.

### ANEXO III

#### Elementos que acompanham a instrução das telas finais referentes à execução das obras de infra-estruturas

a) Arruamentos:

i) Posição dos lancis ou dos limites da faixa de rodagem, quando aqueles não existam;

ii) Respectivas cotas de eixo, em pontos afastados no máximo de 30,00 m em trainéis e em todos os pontos de concordâncias verticais considerados necessários para o levantamento do respectivo perfil longitudinal.

b) Rede de Águas Residuais Domésticas e Rede de Águas Pluviais:

i) Traçado em planta à escala de 1:1000, com indicação dos diâmetros, localização das caixas de visita, dos sumidouros e dos ramais domiciliários;

ii) Data da execução

iii) Ramais (domiciliários e de sumidouros):

Localização

Profundidade;

Coordenadas geodésicas (m/p).

iv) Caixas:

Coordenadas geodésicas (m/p);

Cota de tampa;

Cotas de soleira (entrada e saída).

v) Materiais:

Tubagens (referências, fabricante, tipo, classe, etc.);

Juntas (idem);

Tampas (idem);

Acessórios (idem).

c) Rede de abastecimento de águas:

Traçado em planta à escala de 1:1000, com indicação de diâmetros;

Esquema de nós;

Data de execução;

Profundidades de alguns pontos representativos;

Referência de localização (afastamentos ao lancil, muros, etc.);

Materiais:

Tubagens (fabricante, referências, tipo, classe, etc.);

Acessórios (idem);

Ligações (idem);

d) Generalidades:

Deverão ser indicados os vértices geodésicos que serviram de apoio ao cálculo das coordenadas;

Todas as cotas são referenciadas à rede nacional;

As telas deverão ser assinadas pelo topógrafo e pelo técnico responsável pelo projecto de reconversão que se responsabilizará pelas telas e pelas infra-estruturas efectuadas.

### ANEXO IV

#### Contrato de urbanização

(minuta-tipo)

PRIMEIRO: **MUNICÍPIO DE CASCAIS**, titular do Cartão de Identificação de Pessoa Colectiva número 505187531, com sede na Praça 5 de Outubro, n.º 9, em Cascais, representado neste acto pelo Presidente da Câmara Municipal, **ANTÓNIO D'OREY CAPUCHO**, casado, residente em S. João do Estoril, nos termos do n.º I do arti-

go 57.º da Lei n.º 169/99, de 18 de Setembro, com poderes para este acto, qualidade e poderes que são do meu conhecimento pessoal, o que certifico e adiante designado por Primeira Outorgante.

**SEGUNDO: COMISSÃO DE ADMINISTRAÇÃO CONJUNTA DO BAIRRO (...)**, titular do Cartão de Pessoa Colectiva número..., com sede em..., neste acto representada por (segue-se a identificação dos representantes da Comissão) e adiante designada por Segunda Outorgante.

**CELEBRAM** entre si este contrato de urbanização, nos termos da alínea *a*) do número um do artigo décimo quinto, em conjugação com o número um do quinquagésimo sexto, ambos da Lei número noventa e um barra noventa e cinco, de dois de Setembro, com as alterações que lhe foram introduzidas pelas Leis números cento e sessenta e cinco barra noventa e nove, de catorze de Setembro, e sessenta e quatro barra dois mil e três, de vinte e três de Agosto, aprovado por deliberação camarária tomada na reunião de ... de ... de dois mil e ...

Pelos representantes da Segunda Outorgante foi dito que: os proprietários/ comproprietários que representam são donos e legítimos possuidores do(s) prédio(s) rústico(s) sito(s) em..., descritos na Conservatória do Registo Predial de Cascais, Freguesia de ... sob as fichas.

O presente contrato rege-se pelas seguintes cláusulas:

#### PRIMEIRA

##### Objecto

1 — O presente contrato tem por objecto estabelecer as obrigações das partes contratantes relativamente à execução das obras de urbanização discriminadas na cláusula Segunda, designadamente a participação da Primeira Outorgante nos custos destas obras, cujos projectos tenham sido objecto de parecer favorável da Câmara.

2 — Consideram-se incluídos neste contrato de urbanização, os trabalhos preparatórios ou complementares que forem necessários à execução das referidas obras.

3 — A natureza, espécie, quantidade e ritmo de execução dos trabalhos, encontram-se perfeitamente definidos nos anexos que fazem parte integrante deste contrato.

#### SEGUNDA

##### Obras de urbanização a executar

As obras de urbanização a executar ao abrigo do presente contrato são as seguintes: (*indicar quais, especificando devidamente*)

- a) arruamentos e passeios;
- b) esgotos pluviais e domésticos;
- c) rede de águas;
- d) rede eléctrica;
- e) rede telefónica;
- f) rede de gás;
- g) arranjos exteriores;
- h) sinalização de trânsito;
- i) obras de arte (pontes, pontões, muros de suporte).

#### TERCEIRA

##### Custo das obras de urbanização

O valor total orçamentado relativamente às obras de reconversão do bairro é de €....., sendo que o valor das obras de urbanização objecto do presente contrato é participado em.....% daquele valor.

#### QUARTA

##### Obrigações da primeira outorgante

São obrigações do Município de Cascais, através da Câmara Municipal, designadamente:

a) participar nos custos das obras de urbanização, de acordo com os projectos e demais documentos que constam como Anexo ao presente contrato;

b) fiscalizar o cumprimento do presente contrato, em todas as suas vertentes, recorrendo a todos os procedimentos administrativos que se revelem adequados para esse fim;

c) fiscalizar e acompanhar a execução das obras de acordo com o contrato de empreitada, até à recepção definitiva das mesmas, através do PLO (Projecto de Recuperação / Legalização de Loteamentos Ilegais).

#### QUINTA

##### Obrigações da segunda outorgante

São obrigações da Comissão de Administração Conjunta do Bairro (...), nomeadamente:

a) enquanto dona da obra e sem prejuízo do disposto na alínea *b*), proceder ao seu lançamento, compreendendo-se nesta expressão a escolha do co-contratante para a execução da empreitada, devendo,

para o efeito, ter consultado, pelo menos, três empreiteiros, devendo as propostas serem abertas em Assembleia de Proprietários, na presença de um elemento da Câmara Municipal. Os empreiteiros devem ser titulares de Alvará de Empreiteiro de Obras Públicas, da classe correspondente ao valor da empreitada;

b) sujeitar a empreitada ao regime jurídico das empreitadas de obras públicas, caso se verifique a condição estipulada no n.º 5, do artigo 2.º do Decreto-Lei n.º 59/99, de 2 de Março;

c) prestar à Câmara Municipal ou aos seus Serviços todas as informações por estes solicitadas, designadamente quanto à execução do presente contrato ou no âmbito da fiscalização das obras de urbanização, dando conhecimento à Câmara Municipal sempre que se verificarem quaisquer anomalias na execução dos trabalhos e das respectivas medições correctivas a implementar;

d) para efeitos do início da obra, apresentar o Termo de Responsabilidade do técnico responsável pelos trabalhos a executar, o contrato de empreitada do qual deve constar, entre outros, seguro de responsabilidade civil e de acidentes de trabalho, uma garantia bancária de 5% do valor total da obra, o orçamento da empresa adjudicatária e uma cópia certificada da acta da reunião onde este foi aprovado, elementos esses que constituirão parte integrante do presente contrato;

e) cancelar a garantia bancária, o que só se verificará depois da recepção definitiva da obra;

f) exigir do empreiteiro o escrupuloso cumprimento da legislação em vigor, particularmente no que respeita às normas de higiene e segurança no trabalho, designadamente, sinalização avisadora, entivacões de valas e vedações de protecção;

g) elaborar e remeter ao PLO um relatório quando se verifique a necessidade de proceder a alterações que impliquem um aumento do valor da obra, o qual deve ser submetido a apreciação e aprovação da Câmara Municipal;

h) apresentar as telas finais bem como os comprovativos dos pagamentos ao empreiteiro (facturas/recibo).

#### SEXTA

##### Valor

1 — O montante da comparticipação financeira a atribuir para a realização das obras de urbanização constantes do presente contrato é de €, ..., o qual está previsto e inscrito na rubrica orçamental do Município no Código das Opções P.A.../ Código Orç....

2 — O pagamento deste montante é libertado em .... tranches, sendo que a primeira no valor de €, ..., é entregue com a assinatura do presente contrato.

3 — Os demais pagamentos a efectuar são realizados em ... tranches, através da verificação dos Autos de Medição e dos valores contratuais, bem como da conformidade dos trabalhos realizados.

4 — O pagamento da última tranche é efectuado com a conclusão das obras de urbanização objecto do presente contrato.

#### SÉTIMA

##### Prazos

As obras de urbanização devem ficar concluídas no prazo máximo ..... dias (*a determinar de acordo com o prazo estabelecido no contrato de empreitada*), a contar da data da adjudicação da empreitada, podendo o mesmo ser prorrogado por motivos atendíveis.

#### OITAVA

##### Vistoria para recepção dos trabalhos

1 — Após a conclusão das obras de urbanização e a pedido dos interessados, a Primeira Outorgante mandará vistoriá-las para efeitos da sua recepção provisória e/ou definitiva;

2 — Ao número anterior aplica-se o disposto no n.º 2 do artigo 87.º do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de Dezembro.

#### NONA

##### Recepção provisória e definitiva das obras de urbanização

1 — O requerimento a pedir a recepção provisória das obras de urbanização deve ser acompanhado das telas finais à escala 1/1000 implantadas na planta em Reprolar a adquirir à Câmara (levantamento de ARTOP), contendo:

a) Arruamentos;

i) Posição dos lancis ou dos limites da faixa de rodagem, quando aqueles não existam;

ii) Cotas de eixo, em pontos afastados no máximo de 30,00 metros, em traineis e em todos os pontos de concordâncias verticais considerados necessários para o levantamento do respectivo perfil longitudinal;

- b) Rede de águas residuais domésticas e rede de águas pluviais:  
 i) Traçado em planta à escala 1:1000, com indicação dos diâmetros, localização das caixas de visita, sumidouros e ramais domiciliários;  
 ii) Data da execução;  
 iii) Ramais (domiciliários e de sumidouros): traçado em planta, profundidade e coordenadas geodésicas (m/p);  
 iv) Caixas: coordenadas geodésicas (m/p), cota da tampa e cotas de soleira (entrada e saída);  
 v) Materiais: tubagens (referências, fabricante, tipo, classe, etc), juntas (*idem*), tampas (*idem*) e acessórios (*idem*).  
 c) Rede de abastecimento de águas:  
 i) Traçado em planta à escala 1:1000, com indicação de diâmetros;  
 ii) Esquema de nós;  
 iii) Data de execução;  
 iv) Profundidades de alguns pontos representativos;  
 v) Referência de localização (afastamentos ao lancil, muros, etc);  
 vi) Materiais: tubagens (referências, fabricante, tipo, classe, etc), acessórios (*idem*), ligações (*idem*).  
 d) Generalidades:  
 i) devem ser indicados os vértices geodésicos que serviram de apoio ao cálculo das coordenadas;  
 ii) todas as cotas são referenciadas à rede nacional;  
 iii) as telas finais devem ser assinadas pelo topógrafo e pelo técnico responsável pelo projecto de reconversão, o qual se responsabilizará pelas telas e pelas infra-estruturas executadas.  
 2 — O prazo de recepção definitiva das obras de urbanização é de um ano, contado da data da recepção provisória.

#### DÉCIMA

##### Do não pagamento

A Primeira Outorgante reserva-se o direito de não efectuar qualquer pagamento referido na Cláusula Sexta, se os trabalhos realizados referidos nos Autos de Medição apresentarem vícios de execução, deficiências ou não corresponderem à execução do que estava projectado.

#### DÉCIMA PRIMEIRA

##### Dúvidas e omissões

As dúvidas e omissões resultantes da interpretação, validade ou aplicação das cláusulas do presente contrato são resolvidas casuisticamente, por acordo entre os outorgantes.

#### DÉCIMA SEGUNDA

##### Incumprimento do contrato

A Câmara Municipal, verificado o incumprimento do contrato por parte da Segunda Outorgante, substituir-se-á a esta última, correndo as respectivas despesas por conta da caução a que se referem os artigos 26.º e 27.º da Lei n.º 91/95.

Assim, de acordo com a deliberação tomada em reunião camarária de..., vai o presente contrato ser outorgado por ambas as partes.

Pelo Município de Cascais, ... — Pela Comissão de Administração, ...

## CÂMARA MUNICIPAL DE GUIMARÃES

### Aviso n.º 1600/2006 — AP

#### Projecto de regulamento de organização e funcionamento do mercado municipal

##### Preâmbulo

No âmbito das atribuições cometidas aos municípios no domínio do equipamento rural e urbano, e face ao disposto no artigo 16.º da Lei n.º 159/99, de 14 de Setembro, compete aos órgãos municipais a gestão dos mercados.

A gestão dos mercados municipais, designadamente no que se refere à afixação da periodicidade, horários, condições de ocupação dos lugares de venda, taxas a pagar, entre outros, terá de subordinar-se à aprovação da respectiva regulamentação pelas autarquias locais.

A construção do novo mercado municipal bem como a necessidade de introduzir novas regras disciplinadoras da organização e funcionamento determinam a elaboração de um novo regulamento.

Assim, este regulamento consagra uma disciplina de organização do mercado municipal, visando a modernização do seu funcionamento e compaginando-o com os actuais conceitos e modelos de comércio.

O presente regulamento irá permitir que todos os intervenientes possam, com maior eficácia, conhecer toda a matéria ora consignada, nomeadamente os seus direitos e obrigações.

No que se refere às penalidades, tornou-se imperioso actualizar as coimas e demais sanções, adaptando-as ao novo regime jurídico e contra-ordenacional em vigor, por forma a criar uma maior justiça equitativa.

## CAPÍTULO I

### Organização e condições gerais de utilização

#### Artigo 1.º

##### Lei habilitante e âmbito

1 — O presente Regulamento é elaborado ao abrigo do artigo 242.º da Constituição, do artigo 16.º da Lei n.º 159/99, de 14 de Setembro, pela al. a) do artigo 53.º e al. a) do artigo 64.º, da Lei n.º 169/99, de 18 de Setembro, alterada e republicada pela Lei n.º 5-A/2002, de 11 de Janeiro, da alínea e) do artigo 19.º da Lei n.º 42/98, de 6 de Agosto e do Decreto-Lei n.º 340/82 de 25 de Agosto, e demais legislação aplicável, nomeadamente relativa a aspectos higio-sanitários.

2 — Pelo presente Regulamento visa-se disciplinar a ocupação e exploração do Mercado Municipal de Guimarães.

3 — Os mercados grossistas, feiras e venda ambulante são objecto de Regulamento próprio.

#### Artigo 2.º

##### Definição

1 — Para efeitos de aplicação do presente Regulamento considera-se Mercado o recinto geralmente coberto e fechado destinado ao exercício continuado de venda a retalho dos produtos constantes deste Regulamento integrando lojas, bancas, armazéns, depósitos e instalações de frio.

2 — No Mercado existem lugares de terrado, considerando-se como tais os locais demarcados, destinados a produtos agrícolas casuais e sem espaço privativo e cuja presença será autorizada pelo Presidente da Câmara, observando-se o período de funcionamento previsto, mediante o pagamento de uma taxa a cobrar no local.

#### Artigo 3.º

##### Locais de venda

São considerados lugares de venda de produtos dentro do Mercado:

a) **Lojas** — recinto totalmente fechado com espaço destinado à permanência dos compradores, dotado de infra-estruturas de modo a permitir a instalação de contadores individuais de água e energia eléctrica.

b) **Bancas** — instalações para venda, fixas ou amovíveis, sem espaço privativo para atendimento, confrontando directamente para a zona de circulação ou espaço comum do Mercado;

c) **Lugares de terrado** — local com recinto aberto sem espaço privativo para atendimento, confrontando directamente para zona de circulação ou espaço comum do Mercado, providos ou não de mesas ou bancas.

#### Artigo 4.º

##### Parque de estacionamento

O Mercado Municipal está dotado de um parque de estacionamento para viaturas, cuja utilização obedecerá às regras constantes do Regulamento de Parques de Estacionamento Municipais, e correspondente estrutura tarifária.

#### Artigo 5.º

##### Produtos comercializáveis

1 — O Mercado Municipal destina-se, primordialmente, à venda de géneros alimentícios e em especial aos constantes dos seguintes grupos:

I Grupo — Produtos hortícolas de consumo imediato em fresco,

ovos e produtos agrícolas secos, mas conserváveis;

II Grupo — Frutas frescas ou secas;

III Grupo — Pescado:

a) Pescado fresco;

b) Pescado congelado ou conservado.

IV Grupo — Pão, pastelaria e produtos afins.

V Grupo — Carnes frescas e seus derivados.

VI Grupo — Outros derivados alimentares:

a) Lacticínios.

VII Grupo — Restauração e bebidas.

2. Poderão comercializar-se, também, outros produtos não alimentares, designadamente os constantes dos seguintes grupos:

VIII Grupo — Produtos hortícolas não alimentares:

a) Flores, plantas e sementes.

IX Grupo — Artigos de higiene e limpeza, enlatados e mercearia.