

## REGULAMENTO MUNICIPAL PARA RECONVERSÃO URBANÍSTICA DAS ÁREAS URBANAS DE GÉNESE ILEGAL

### NOTA JUSTIFICATIVA

O regime jurídico excepcional para a reconversão das áreas urbanas de génese ilegal encontra-se estabelecido na Lei n.º 91/95 de 2 de Setembro. Ao longo dos anos foi objecto de alterações introduzidas pela Lei n.º 165/99, de 14 de Setembro, e pela Lei n.º 64/2003, de 23 de Agosto. A última alteração a este regime ocorreu com a publicação da Lei n.º 10/2008, de 20 de Fevereiro.

Decorrente desta última alteração verificou a Câmara Municipal de Loures a necessidade de actualizar os procedimentos internos e de os verter para o presente regulamento, até por o Regulamento Municipal para Reversão Urbanística das Áreas Urbanas de Génese Ilegal (RMAUGI) em vigor, que agora será revogado, haver sido aprovado em 2004, e se impor a necessidade deste instrumento aproveitar a experiência da equipa da DPAUGI, acumulada durante 10 anos, onde se conseguiu a reconversão de um significativo número de AUGI, sendo que a realidade da reconversão, em Loures, tem um passado com mais de 25 anos.

Também as recentes alterações introduzidas ao Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação (RJUE), estabelecido através do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de Dezembro, actualmente com a redacção que lhe foi dada pela Lei n.º 28/2010, de 02 de Setembro, bem como a elaboração do Regulamento Municipal de Edificação e Urbanização (RMEU) e à semelhança do que já se havia passado aquando da elaboração deste último, tornaram indispensável a elaboração de um instrumento que permita uma funcional e eficaz operacionalização da gestão urbanística.

Tal só é possível assegurar mediante uma regulamentação urbanística detalhada, para uma adequada aplicação conjugada da Lei n.º 91/95, do PDMLoures e do RJUE, mas, também, para regulamentar adequadamente as excepções à lei geral, complementarmente ao regime jurídico excepcional para a reconversão urbanística das AUGI, consagrado na Lei n.º 91/95, de 2 de Setembro.

Visa, assim, o presente regulamento uma uniformização de conceitos e metodologias a aplicar no processo de reconversão urbanística destas áreas, introduzindo um conjunto de alterações, que podem enquadrar melhor a realidade destas áreas, permitindo às equipas projectistas maior criatividade na adopção de um conjunto de excepções, justificadas pelo objectivo de garantir uma melhor qualidade urbana.

Atendendo, ainda, à necessidade de garantir a eficácia da actuação municipal no domínio da reconversão das AUGI, também em matéria de reconversão por iniciativa municipal, num universo que hoje representa 20% das AUGI em Loures, se sentiu a necessidade de, não só, clarificar os procedimentos, mas também de sensibilizar os proprietários e comproprietários, que haviam entrado num processo de descreditação, perante a falta de liderança das Comissões Administração Conjunta (CAC), para a importância da sua participação no esforço de reconversão e de os mobilizar para essa participação, em cumprimento do dever de reconversão que sobre eles recai, fundamentalmente para se aproveitar os benefícios da excepcionalidade da Lei das AUGI e se evitar o risco de se perder todo o trabalho já desenvolvido pelos proprietários e pelo Município.

Aqui é, por isso, importante salientar também a importância do esforço do Município, uma vez que competindo à Câmara Municipal a opção pela modalidade de reconversão, competência que a Lei consubstancia como uma mera faculdade, a opção pela modalidade de reconversão por iniciativa municipal implica a afectação de um vasto conjunto de meios técnicos, humanos e financeiros, com um peso muito significativo para o Município, motivo pelo qual se entende afirmar a importância da intenção da Câmara Municipal adoptar a modalidade de reconversão por iniciativa municipal, com e sem apoio da Administração Conjunta, em que o âmbito de

intervenção de cada uma das entidades, nos termos regulamentados, é objecto de contratualização.

Em suma, pretende-se que este seja um instrumento orientador na produção dos projectos de loteamento, numa visão de que a reconversão não se configura à mera acção de legalização, não devendo, assim, servir como simples elemento acessório ao alvará de licença administrativa de loteamento, nem mesmo para colmatar eventuais erros e omissões da proposta contida no projecto de reconversão, surgindo antes como uma ferramenta para a construção de soluções e não como uma solução em si mesmo.

Assim:

Submete-se à aprovação da Câmara Municipal o presente projecto de Regulamento Municipal para as Áreas Urbanas de Génese Ilegal, para que seja proposta a sua aprovação pela Assembleia Municipal de Loures, ao abrigo do disposto na al. a) do n.º 2 do art.º 53.º e na al. a) do n.º 6 do art.º 64.º da Lei n.º 169/99, de 18 de Setembro, alterada pela Lei n.º 5-A/2002, de 11 de Janeiro, e pela Lei n.º 67/2007, de 31 de Dezembro (Lei das Autarquias Locais) e do disposto no art.º 3.º do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de Dezembro, actualmente com a redacção que lhe foi dada pela Lei n.º 28/2010, de 02 de Setembro.

## CAPÍTULO I

### DISPOSIÇÕES INTRODUTÓRIAS

#### Artigo 1º

##### Objecto

O presente regulamento estabelece os princípios e procedimentos para a instrução, apreciação e aprovação de processos de reconversão urbanística em áreas urbanas de génese ilegal, definidas nos termos e para os efeitos previstos na Lei nº 91/95 de 2 de Setembro, com as alterações introduzidas pela Lei nº 165/99, de 14 de Setembro, Lei nº 64/2003, de 23 de Agosto e pela Lei n.º 10/2008, de 20 de Fevereiro.

#### Artigo 2º

##### Âmbito

Este regulamento é aplicável em todas as áreas urbanas de génese ilegal do município de Loures, formalmente delimitadas como tal e passíveis de reconversão urbanística.

#### Artigo 3º

##### Dever de Reconversão

Aos proprietários e comproprietários incumbe o dever de promover a reconversão urbanística do solo e a legalização das edificações integradas em AUGI, para a sua conformação com os instrumentos de reconversão, nos termos e prazos estabelecidos ou a estabelecer pela Câmara Municipal.

#### Artigo 4º

##### Modalidade de Reconversão

1. A reconversão urbanística das áreas urbanas de génese ilegal organiza-se, predominantemente, como operação de loteamento de iniciativa particular, sem prejuízo do recurso a processos de iniciativa municipal, sob a modalidade de operação de loteamento ou plano de pormenor, com ou sem o apoio da Administração Conjunta, quando as áreas a reverter justificarem intervenções de tal natureza.
2. A reconversão por iniciativa municipal carece de fundamentação técnica e de aprovação prévia por parte dos órgãos municipais.

#### Artigo 5º

##### Medidas Cautelares

1. Nas áreas urbanas de génese ilegal, cuja reconversão se processe por iniciativa municipal, poderá a CMLoures, sempre que se afigure necessário e oportuno, determinar a fixação de medidas preventivas destinadas a acautelar ou a evitar a alteração das circunstâncias e das

condições de facto existentes, que possam comprometer ou tornar mais onerosa a reconversão urbanística da AUGI.

2. As medidas preventivas serão fixadas nos termos legalmente previstos, nomeadamente no Decreto-Lei n.º 804/76, de 6 de Novembro, com as alterações introduzidas pelo Decreto-Lei n.º 90/77, de 9 de Março.

## Artigo 6.º

### Princípios

A administração urbanística municipal pauta-se nas suas relações com os proprietários e comproprietários das áreas urbanas de génese ilegal pelos princípios da colaboração, da participação, da desburocratização e da eficiência, de forma a assegurar a celeridade, a proporcionalidade, a economia e a eficácia das suas decisões.

## Artigo 7.º

### Abreviaturas, Definições e Conceitos Urbanísticos

Para efeitos de aplicação deste regulamento adoptam-se os conceitos urbanísticos definidos no Regulamento do Plano Director Municipal de Loures, no Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação, Regulamento Municipal das Edificações Urbanas, na Lei n.º 91/95 de 2 de Setembro, com as alterações introduzidas pela Lei n.º 165/99, de 14 de Setembro, Lei n.º 64/2003, de 23 de Agosto e pela Lei n.º 10/2008, de 20 de Fevereiro e subsidiariamente o Decreto Regulamentar n.º 9/2009, de 29 de Maio, elencando-se de seguida os de utilização específica deste regulamento com o conteúdo adiante expresso:

AUGI – Área Urbana de Génese Ilegal formalmente declarada/delimitada como tal.

Actividade Económica – Entende-se por actividade económica designadamente comércio, serviços, restauração, similares de hotelaria, armazéns e indústria.

CAC – Comissão de Administração Conjunta.

CMLoures – Câmara Municipal de Loures.

Contrato de Adesão – Entende-se como tal o contrato celebrado entre o Município de Loures e os proprietários e/ou comproprietários de prédios que integrem a AUGI, onde se definem os termos da tramitação da relação jurídico-contratual, que entre eles se estabelece, com vista à prossecução, por iniciativa municipal, da reconversão urbanística da área da AUGI, sendo que, nos termos da Lei, o dever de reconversão é uma obrigação dos respectivos proprietários ou comproprietários;

Edifício Principal – Edifício ao qual estão associadas as categorias de uso a desenvolver no lote e do qual podem estar dependentes todos os outros edifícios anexos, cuja referência, no presente regulamento, se fará de forma simplificada através da designação “edifício”.

Equipa Técnica – Equipa técnica que elabora o projecto de reconversão urbanística da AUGI.

Lei n.º 91/95 – Lei n.º 91/95 de 2 de Setembro, com as alterações introduzidas pela Lei n.º 165/99, de 14 de Setembro, pela Lei n.º 64/2003, de 23 de Agosto e pela Lei n.º 10/2008, de 20 de Fevereiro, que estabelece o regime jurídico excepcional para a reconversão das áreas urbanas de génese ilegal.

Ónus – Facto sujeito a registo, que consiste no encargo de proceder a uma determinada operação material, por forma a cumprir o definido em instrumento de reconversão, e que impende sobre o lote ou edificação, transmissível até à sua desoneração.

PDMLoures – Plano Director Municipal de Loures.

Projecto de Reconversão – Projecto de loteamento que integra o processo de reconversão urbanística da AUGI, instruído nos termos Lei n.º 91/95 e do RJUE, na modalidade de operação de loteamento.

RGEU – Regulamento Geral de Edificações Urbanas, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 38 382 de 7 de Agosto de 1951, na sua redacção actual.

RJUE – Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação, estabelecido através do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de Dezembro e alterado pelas Leis n.ºs 13/2000, de 20 de Julho, e 30-A/2000,

de 20 de Dezembro, pelo Decreto-Lei n.º 177/2001, de 4 de Junho, pelas Leis n.ºs 15/2002, de 22 de Fevereiro, e 4-A/2003, de 19 de Fevereiro, pelo Decreto-Lei n.º 157/2006, de 8 de Agosto, pela Lei n.º 60/2007, de 4 de Setembro, e pelos Decretos-lei n.ºs 18/2008, de 29 de Janeiro, e 116/2008, de 4 de Julho, pelo Decreto-Lei n.º 26/2010, de 30 de Março e Lei n.º 28/2010, de 02 de Setembro.

RMEU – Regulamento Municipal da Edificação e da Urbanização em vigor no Município de Loures.

RMTLoures – Regulamento Municipal de Taxas em vigor no Município de Loures.

SMAS – Serviços Municipalizados de Água e Saneamento de Loures.

Telheiro - Espaço coberto destinado a uso complementar do edifício principal, separado deste e apoiado sobre pilares e/ou em duas paredes no máximo.

## CAPÍTULO II

### DA INSTRUÇÃO

#### SECÇÃO I

##### DA DECLARAÇÃO OU REDELIMITAÇÃO DE AUGI

###### Artigo 8º

###### Do Pedido de Declaração de AUGI

1. A câmara municipal delimita o perímetro das AUGI existentes na área do município, por sua iniciativa ou a requerimento de qualquer interessado.
2. Os elementos que instruem o pedido encontram-se discriminados, com as necessárias especificações, no Anexo I.
3. Os pedidos de delimitação das AUGI carecem de fundamentação, ficando o seu deferimento dependente da compatibilização da proposta perante os instrumentos de gestão territorial, a capacidade das infra-estruturas existentes e inserção da mesma no tecido urbano envolvente.
4. Quando, no âmbito do procedimento de declaração de AUGI, se determine a necessidade de realização ou reforço significativo das infra-estruturas existentes, o processo de reconversão respectivo tem que ser iniciado com pedido de informação prévia.

#### SECÇÃO II

##### DA INFORMAÇÃO PRÉVIA

###### Artigo 9º

###### Âmbito

1. A CAC pode optar por requerer informação prévia sobre o projeto de reconversão, a instruir nos termos constantes do artigo 10.º do presente regulamento.
2. Neste procedimento tem a equipa técnica que demonstrar a viabilidade da proposta, nomeadamente a económica, perante a eventual necessidade de realização e reforço das infra-estruturas existentes.

###### Artigo 10º

###### Instrução do Pedido

O pedido é instruído, pela CAC, com os elementos discriminados no Anexo II, com as devidas especificações.

#### SECÇÃO III

##### DA LICENÇA DA OPERAÇÃO DE LOTEAMENTO

###### Artigo 11º

###### Instrução do Pedido

1. O pedido é instruído pela CAC, com os elementos discriminados no Anexo III, com as devidas especificações.
2. O pedido de alteração à licença de loteamento é instruído nos termos do RJUE.

#### SECÇÃO IV

##### DA LICENÇA DE OBRAS DE URBANIZAÇÃO

###### Artigo 12º

#### Instrução do Pedido

1. Após a aprovação da operação de loteamento, a CAC apresenta os projectos de especialidades, discriminados no Anexo IV (no que respeita à apreciação municipal), com as adaptações aplicáveis.
  - a) Infra-estruturas viárias;
  - b) 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 (domiciliária e incêndios);
  - f) Rede de infra-estruturas eléctricas, incluindo iluminação pública;
  - g) Rede de infra-estruturas de telecomunicações;
  - h) Rede e infra-estruturas de distribuição de gás;
  - i) Espaços exteriores /tratamento paisagístico;
  - j) Orçamento das obras de urbanização e de outras operações, por especialidade e global;
  - k) Calendarização da execução das infra-estruturas.
2. A Câmara Municipal dispensa a apresentação dos elementos referidos nas alíneas a) a k) do número anterior, desde que seja reconhecido pelas entidades gestoras das redes que as mesmas já existem e estão em condições de funcionamento.

#### SECÇÃO V

##### DA ISENÇÃO DE VISTORIA

#### Artigo 13º

##### Instrução do Pedido

A vistoria prevista no n.º 1 do artigo 22.º da Lei n.º 91/95 poderá ser dispensada, a requerimento da CAC, que tem que ser subscrito pela respectiva equipa técnica, desde que verificados os seguintes requisitos cumulativos:

- a) Exista o conhecimento, por parte dos serviços municipais, da conformidade entre a realidade existente na AUGI e a planta referida na alínea d) do artigo 18.º daquele diploma;
- b) Conste do processo de reconversão a identificação de todas as condições para a legalização das edificações existentes, licenciamento de edificações novas e quadro de ónus onde conste os factos sujeitos a registo na descrição predial.

#### SECÇÃO VI

##### DA AUTORIZAÇÃO PROVISÓRIA PARA A EXECUÇÃO DE OBRAS DE URBANIZAÇÃO

#### Artigo 14º

##### Instrução do Pedido

1. Após a aprovação dos projectos de especialidades a CAC pode solicitar a autorização provisória para execução das obras de urbanização, nos termos do art.º 25, da Lei n.º 91/95, que será deliberada pela Câmara Municipal.
2. Após deliberação favorável, em reunião de Câmara, a CAC tem que apresentar os elementos constantes da Portaria n.º 232/2008, de 11 de Março e informar da data de início dos trabalhos.

#### SECÇÃO VII

##### DA EMISSÃO DO ALVARÁ DE LICENÇA DE OPERAÇÃO DE LOTEAMENTO E DE OBRAS DE URBANIZAÇÃO

#### Artigo 15º

##### Instrução do Pedido

Após a aprovação dos projectos de especialidades, a CAC deve requerer a emissão do alvará de loteamento apresentando os elementos definidos na Portaria n.º 216-E/2008, de 03 de Março, e os elementos específicos da Lei n.º 91/95, referidos no Anexo V.

#### SECÇÃO VIII

## DO LICENCIAMENTO OU DA ADMISSÃO DE COMUNICAÇÃO DE OBRAS DE EDIFICAÇÃO

### Artigo 16º

#### Instrução do Pedido

1. Os pedidos de licenciamento ou de comunicação de obras de edificação são instruídos nos termos previstos no RJUE, sem prejuízo do disposto no número seguinte.
2. Os pedidos são instruídos com a declaração emitida pela CAC, sem prejuízo do disposto no n.º 3 do art.º 72.º do presente regulamento, comprovativa de que as participações devidas, imputáveis ao lote, se encontram satisfeitas.

## CAPÍTULO III

### DA LICENÇA E DA COMUNICAÇÃO

#### SECÇÃO I

#### DA OPERAÇÃO DE LOTEAMENTO

### Artigo 17º

#### Alvará de Licença de Loteamento e de Obras de Urbanização

1. O alvará constitui o título demonstrativo da eficácia externa da licença de loteamento, cuja emissão tem que ser requerida pela CAC após o pagamento das taxas devidas, contendo os elementos previstos na legislação aplicável, bem como todos os demais referidos na Secção VII, do Capítulo II.
2. Com a emissão do Alvará é autorizada a constituição de lotes destinados à edificação, sendo integradas, automaticamente, no domínio municipal as parcelas de terreno destinadas a equipamentos públicos, espaços verdes e ou de utilização colectiva e a arruamentos viários e pedonais, destinadas a esse fim no projecto de loteamento.
3. Do clausulado do alvará deve constar um conjunto de condições técnicas, que, no entendimento dos serviços e em respeito pela legislação aplicável, se coadunem com cada caso concreto, para além das designadas condições de âmbito geral.

### Artigo 18º

#### Recepção Provisória e ou Definitiva das Obras de Urbanização

1. A recepção provisória e definitiva das obras de urbanização tem lugar após a realização de vistoria, com vista a constatar a conclusão da sua execução, em boas condições de funcionamento bem como se encontram reunidas as demais condições necessárias, que se efectua nos termos do disposto no n.º 2 do art.º 87.º do RJUE.
2. A recepção definitiva das obras de urbanização, nos termos do disposto no n.º 7 do artigo 27.º da Lei n.º 91/95, tem lugar um ano após a recepção provisória, se não houver pareceres de entidades gestoras das redes que determinem outro prazo, sendo que nessas situações a recepção provisória e definitiva das obras de urbanização rege-se pelo previsto no artigo 86º e artigo 87.º do RJUE.
3. A avaliação das obras de urbanização, aquando do pedido da sua recepção, é efectuada de acordo com a especificação de cada especialidade, conforme referido no Anexo VI do presente regulamento, e acautelando as características do território urbano, assim como a data de realização das obras de urbanização.
4. Quando à recepção definitiva das obras de urbanização apenas obstem factores cuja ponderação, em face da necessidade de evitar uma rápida degradação das infra-estruturas, justifique uma solução de compromisso, os serviços municipais, a pedido da CAC, podem efectuar a avaliação adequada.
5. Constitui encargo do titular do alvará de loteamento 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 municipal, afectas a equipamentos públicos ou verdes de utilização colectiva.

6. Sem prejuízo do disposto no n.º 1 do presente artigo, a recepção definitiva das obras de urbanização, com dispensa da fase de recepção provisória, pode ser determinada desde que se encontrem reunidas as seguintes condições:
  - a) As obras encontrarem-se executadas há mais de um ano e em boas condições de funcionamento, não tendo sido detectadas anomalias provenientes de má execução;
  - b) A recepção das obras em causa reportar-se a espaços verdes;
  - c) A obra em falta ser de pouca expressão e valor reduzido, tais como obras relativas à execução de passeios confinantes com lotes por edificar, cujo encargo se transfere para o seu proprietário.
7. A deliberação sobre a recepção provisória ou definitiva das obras de urbanização pode ocorrer simultaneamente à deliberação de emissão do alvará de licença de operação de loteamento.

## CAPITULO IV

### DAS OBRAS DE EDIFICAÇÃO

#### SECÇÃO I

#### DO LICENCIAMENTO CONDICIONADO

##### Artigo 19º

##### Licenciamento Condicionado

1. No período de tempo que medeia entre a aprovação do projecto de reconversão em Assembleia de Proprietários e a emissão do alvará de licença de loteamento, podem ser aprovadas licenças condicionadas para obras de edificação, desde que aquele projecto reconversão esteja em conformidade com o PDM e demais legislação aplicável e exista parecer técnico favorável dos serviços da CMLoures.
2. As licenças condicionadas só são aprovadas em AUGI dotadas de infra-estruturas urbanísticas que sirvam, ou estejam em condições de poder servir, o lote em causa.
3. As licenças condicionadas só são aprovadas após a junção ao respectivo pedido de declaração, emitida pela CAC e Equipa Técnica no âmbito do processo de reconversão, comprovativa de que todos os lotes e parcelas se encontram devidamente identificados no local e marcadas as extremas com marcos (estacas) ou vedação existente, de acordo com a definição dos lotes constantes da Planta de Síntese.
4. O licenciamento condicionado, depende do cumprimento dos requisitos cumulativos previstos no art.º 51.º da Lei n.º 91/95 e demais legislação aplicável, podendo ter lugar, também, por razões de ordem ambiental, de salubridade e de segurança, devendo ser instruídos nos termos do disposto no art.º 16.º do presente Regulamento.
5. A Câmara Municipal, pode assim licenciar condicionadamente:
  - a) Edificações unifamiliares;
  - b) Edificações bifamiliares, quando os co-proprietários invoquem e provem a necessidade urgente de habitação própria e permanente;
  - c) Edificações misto habitação, uni e bifamiliar, e actividade económica quando os proprietários ou co-proprietários invoquem e provem a necessidade urgente de habitação própria e permanente;
  - d) Edificações para actividades económicas de que dependa a subsistência do agregado familiar;
  - e) Edificação de muros, vedações e muros de suporte de terras;
  - f) Obras de conservação, alteração e ampliação.
6. A emissão do alvará de licença de construção condicionada, constitui um compromisso da CMLoures, CAC e respectiva Equipa Técnica, pelo que após a sua emissão será oficiada a CAC e Equipa Técnica dando conhecimento dos parâmetros licenciados para o lote.
7. A autorização de utilização só pode ser emitida após a entrada em vigor do título de reconversão.

## SECÇÃO II OBRAS ISENTAS DE LICENCIAMENTO

### Artigo 20º

#### Obras Sujeitas a Comunicação

1. Nas situações em que não se encontrem reunidos os condicionalismos estabelecidos no artigo 19º do presente regulamento, admite-se a realização de obras que visem permitir a conservação, manutenção, condições de habitabilidade e de segurança, mediante comunicação à CMLoures, com vista à sua aceitação.
2. A comunicação à CMLoures deve ser instruída com memória descritiva e explicativa da obra a realizar, acompanhada de fotografias, indicação do período necessário para a sua realização, e declaração da CAC em como as participações imputáveis ao lote se encontram satisfeitas, bem como outros elementos, que tecnicamente se mostrem necessários, em face da especificidade da obra.
3. Só após notificação da aceitação das obras requeridas, por parte da CMLoures, pode o requerente dar início à sua execução.

### Artigo 21º

#### Obras de Demolição

As obras de demolição de edificações para cumprimento de deliberações municipais, nos termos previstos no artigo 53.º da Lei n.º 91/95, não carecem de licenciamento, tendo, no entanto, que ser previamente comunicadas à CMLoures.

## SECÇÃO III

### DA LEGALIZAÇÃO DAS EDIFICAÇÕES EXISTENTES

#### Artigo 22º

##### Da legalização

1. Só após a entrada em vigor do título de reconversão é possível a legalização das edificações existentes ou a construção de novas edificações, através do procedimento de Comunicação Prévia e respectiva aceitação.
2. A legalização das edificações existentes fica sujeita ao regime definido pelo RJUE, sem prejuízo do disposto nos números seguintes, bem como do cumprimento cumulativo das seguintes condições:
  - a) A apresentação de declaração do proprietário indicando data de início da edificação;
  - b) A edificação encontrar-se em razoáveis condições de conservação, nomeadamente, em matéria de segurança, de salubridade e arranjo estético;
  - c) A apresentação do projecto de obras de edificação nas condições definidas no artigo 50.º da Lei n.º 91/95;
  - d) O cumprimento dos requisitos expressos no título de reconversão relativo às edificações existentes no lote a que respeite a pretensão;
  - e) O cumprimento das condições mínimas de habitabilidade definidas na Portaria n.º 243/84, de 17 de Abril, bem como da condição expressa no artigo 46.º da Lei n.º 91/95.
3. O titular do rendimento de edificação inscrita na matriz predial tem legitimidade para promover o processo de legalização, sem prejuízo do disposto no n.º 2 do artigo 25.º do presente regulamento.

#### Artigo 23º

##### Processo de legalização

1. A instrução dos processos de legalização, na modalidade de Comunicação Prévia, é efectuada com os elementos definidos no RMEU e, supletivamente, no RJUE, sendo os projectos de especialidades aqueles exigíveis à data de construção da edificação, face ao indicado na declaração referida na alínea a) do n.º 2 do artigo anterior (Anexo VII).

2. É dispensada a apresentação de projectos das especialidades, mediante declaração de responsabilidade de conformidade do construído com as exigências legais e regulamentares para o efeito, assinada por técnico habilitado para subscrever os projectos dispensados, conforme o Modelo V.
3. Os termos de responsabilidade a apresentar correspondem aos projectos de especialidades exigíveis à data de início da edificação, conforme declaração do titular da pretensão, e deverão ter menção expressa do cumprimento da legislação aplicável à data.
4. Podem ser dispensados os pareceres das entidades que já estejam a fornecer os seus serviços à edificação a legalizar, mediante a apresentação de documento comprovativo (cópia actual do recibo de fornecimento).
5. A instrução do processo de legalização com pedido de autorização de obras de alteração, para a conformação da edificação com o instrumento de reconversão, segue, com as necessárias adaptações, os trâmites do processo de legalização previsto nos números anteriores, podendo, nesse caso, a apresentação de projectos da especialidade vir, igualmente, a ser dispensada desde que as obras não originem ou agravem desconformidades com normas em vigor e tenham como resultado a melhoria das condições de segurança, estética e de salubridade.

#### Artigo 24º

##### Processos Instruídos ao Abrigo de Legislação Anterior

1. Os processos de edificação instruídos ao abrigo de legislação anterior, cujo procedimento se tenha extinto com a decisão de indeferimento por inexistência de alvará de loteamento, mas que foram executadas em conformidade com o projecto apresentado e sem oposição por parte dos serviços municipais, por enquadráveis no projecto de loteamento em elaboração à data, serão reapreciados no ano subsequente à emissão do alvará de licença administrativa de loteamento, para efeito de emissão de licença de edificação, desde que as edificações não tenham sofrido alterações que as coloquem em desconformidade com o projecto de arquitectura constante do processo de edificação.
2. Os titulares de processos de edificação que reúnam as condições indicadas, devem solicitar junto dos serviços a reapreciação do processo, juntando os seguintes elementos:
  - a) Declaração da CAC em como têm cumprido o dever de participação;
  - b) Fotografias actualizadas da edificação, a retractar todas as fachadas e arranjos exteriores;
  - c) Declaração de responsabilidade, subscrita por técnico habilitado, em como a obra foi executada no cumprimento dos projectos de arquitectura e especialidade existentes para a mesma;
  - d) Apresentação de documento comprovativo que a edificação se encontra a usufruir das infra-estruturas básicas (cópia do recibo de fornecimento).
  - e) Certidão da Conservatória do registo predial, actualizada;
3. O procedimento de legalização das edificações a que respeita o n.º 1 do presente artigo, que tenham tido alterações que as coloquem em desconformidade com o projecto de arquitectura constante do processo de edificação, processa-se nos termos definidos no artigo 23.º do presente regulamento.
4. Excepcionam-se ao previsto no número anterior do presente artigo, as obras de alteração que, nos termos do RJUE em vigor, não estejam sujeitas a licenciamento ou comunicação prévia.

#### SECÇÃO IV

##### DA UTILIZAÇÃO DAS EDIFICAÇÕES E SUAS FRACÇÕES

#### Artigo 25º

##### Autorização de Utilização

1. A autorização de utilização das edificações e suas fracções segue o regime previsto no RJUE.
2. A instrução do pedido de autorização de utilização requer a apresentação de certidão, da Conservatória do Registo Predial competente, atestando a titularidade do direito constituído pelo alvará de licença administrativa de loteamento, de declaração da CAC comprovativa de que as participações devidas imputáveis à parcela se achem satisfeitas e de declaração do requerente comprovativa do conhecimento de que o seu dever de reconversão neste âmbito, apenas se extinguirá com a cessação da Administração Conjunta.
3. Relativamente às edificações objecto de licenciamento condicionado, que se encontrem concluídas e cujo processo de controlo prévio tenha sido desenvolvido nos termos da legislação em vigor à data da sua instrução, aguardando a emissão do título de reconversão, os serviços da CMLoures, após a entrada em vigor desse título e a requerimento do titular, procedem ao cálculo das taxas devidas e notificam-no para efectuar o seu pagamento, com vista à emissão da respectiva Autorização de Utilização.
4. A CMLoures efectuará consulta aos SMAS para que aquela entidade emita parecer relativamente à autorização de utilização.
5. Na situação de legalização de uma edificação existente constará na autorização de utilização a menção de que se trata de legalização de uma edificação erigida à data que conste da declaração referida na alínea a) do n.º 2 do art.º 22.º.

## SECÇÃO V

### DAS AUTORIZAÇÕES PRECÁRIAS E PROVISÓRIAS

#### SUBSECÇÃO I

#### DA AUTORIZAÇÃO PROVISÓRIA PARA EXECUÇÃO DE OBRAS DE URBANIZAÇÃO

##### Artigo 26º

##### Condições de Autorização

1. A CMLoures pode, previamente à emissão do alvará da licença de loteamento, deliberar a autorização provisória para execução das obras de urbanização para as AUGI em que estas se encontrem parcialmente executadas.
2. A apreciação do pedido fica condicionada à apresentação dos elementos constantes da Portaria n.º 232/2008, de 11 de Março, e referidos no artigo 17.º do presente regulamento, com as necessárias adaptações.
3. Para a execução das obras de urbanização constitui título bastante, cópia do extrato da ata da Reunião de Câmara onde foi deliberada a autorização provisória para execução das mesmas.

#### SUBSECÇÃO II

#### AUTORIZAÇÃO DE LIGAÇÃO ÀS REDES DE INFRA-ESTRUTURAS

##### Artigo 27º

##### Âmbito da Autorização

1. A CMLoures pode a qualquer momento autorizar a ligação às redes de infra-estruturas, designadamente, água, esgoto e electricidade, das edificações sitas em AUGI, que ainda não disponham de instrumento de reconversão eficaz.
2. As autorizações referidas são sempre concedidas a título precário, não constituindo para o beneficiário da autorização quaisquer direitos, nomeadamente para efeitos de legalização da edificação.
3. A CMLoures pode suspender a ligação às redes de infra-estruturas das edificações, sempre que se verifique a alteração das circunstâncias que motivaram a autorização da concessão, mediante deliberação e após prévia audição do beneficiário.
4. O deferimento dos pedidos subordina-se a critérios aprovados por deliberação de Câmara, em vigor no Município (Anexo VIII).

5. A CMLoures reserva-se no direito, após prévia audição do interessado, de suspender ou de não autorizar a ligação às redes de infra-estruturas existentes a edificações com obras embargadas.

### SUBSECÇÃO III

### AUTORIZAÇÃO DE FUNCIONAMENTO

#### Artigo 28º

##### Condicionantes da Autorização

1. As autorizações de funcionamento para actividades económicas sitas em AUGI, que ainda não disponham de instrumento de reconversão eficaz, são sempre concedidas a título precário, não consubstanciando a constituição de direito à legalização.
2. A apreciação das autorizações está 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 e a susceptibilidade de constituir obstáculo ao desenvolvimento do processo de reconversão.
3. O deferimento dos pedidos subordina-se à aplicação da legislação vigente com as necessárias adaptações às AUGI, que se encontrem a vigorar no Município (Anexo IX).
4. O licenciamento definitivo do estabelecimento pode ser concedido após a emissão do alvará de licença de loteamento e com a legalização da edificação onde o mesmo, se encontra instalado e verificados os condicionalismos legais aplicáveis.

### CAPÍTULO V

### ORIENTAÇÕES DE REFERÊNCIA PARA A APRECIÇÃO URBANÍSTICA

#### SECÇÃO I

#### EM DOMINIO PRIVADO

#### Artigo 29º

##### Fachadas dos edifícios e corpos balançados

1. Nas fachadas do piso térreo de edifícios que confinem com a via pública não são admitidas janelas, portas ou portões a abrir no sentido da via pública.
2. Em área consolidada e em edifícios existentes, admitem-se corpos balançados devendo, no caso de passeio com dimensão reduzida ou via predominantemente pedonal, ser tomadas medidas de protecção da via pública, a definir no projecto de reconversão.
3. As novas edificações, erigidas em lotes localizados em frente urbana existente e consolidada, podem assumir os alinhamentos existentes, desde que não constituam um agravamento das condições limite, nesta matéria estabelecidas para o loteamento, e sejam previstos no projecto de reconversão.

#### Artigo 30º

##### Vedações

1. No estrito cumprimento dos valores mínimos estabelecidos no n.º 2 do art.º 31.º e no art.º 44.º deste regulamento, respectivamente, em matéria de edificações em conjunto e arruamentos, os muros de vedação não podem exceder:
  - a) Quando se trate de muro confinante com espaço público, a altura máxima de 1m (um metro), desde que construídos com material de edificação opaco, podendo elevar-se até ao máximo de 1,5m (um metro e meio), sempre que encimados por gradeamento ou superfície similar, sem prejuízo da boa execução da instalação de equipamentos e sistemas relacionados com infra-estruturas, designadamente contadores, depósitos de gás e botoneiras;
  - b) Quando se trate de muros de divisão entre propriedades, os 2m (dois metros) de altura, podendo elevar-se aos 3m (três metros) de altura máxima, desde que enquadrados por edifício anexo;

- c) As vedações em sebe vegetal podem elevar-se até à altura de 2m (dois metros), mas não devem transpor o limite do lote;
  - d) Em terreno acidentado onde se registre uma diferença de cotas significativa, podem ser erigidos muros de suporte de terras com alturas superiores, sem prejuízo da edificação de socalcos sempre que seja necessário atenuar o impacto negativo destes.
2. Os valores das alturas dos muros de vedação podem ser outros, desde que devidamente justificados, em face do ordenamento e do dimensionamento das vias.
  3. O projecto de reconversão, em respeito pelo estabelecido nos números anteriores do presente artigo, tem que definir os requisitos a que devem obedecer as vedações confinantes com a via pública, a construir ou a reformular, designadamente, altura, acabamentos exteriores e forma.

#### Artigo 31º

##### Edificações em conjunto

1. O projecto de reconversão, para além dos afastamentos, tem que definir os alinhamentos e os recuos a que os edifícios devem obedecer.
2. Os afastamentos mínimos dos edifícios aos limites dos lotes são fixados em 3m (três metros) à lateral e 6m (seis metros) a tardo, admitindo-se o limite de 5m (cinco metros) a tardo nas habitações unifamiliares, aplicados em conformidade com a tipologia da edificação.
3. Para além destas, podem ser definidas diferentes tipologias de edificação, nomeadamente, a geminação de edificações a tardo e o afastamento à lateral inferior ao indicado no número anterior, desde que em cumprimento das normas legais e regulamentares aplicáveis.
4. Qualquer dos limites indicados nos números 2 e 3, do presente artigo, deve ter um mínimo de seis metros, quando se justifique a protecção a uma área de cedência ou área não urbanizável, ou ainda, quando esteja em causa o cumprimento das normas legais e regulamentares enquadráveis no regime geral e aplicáveis a outros.
5. Para os edifícios existentes, passíveis de legalização no âmbito das condições estabelecidas no projecto de reconversão, os afastamentos podem ser os constantes do processo de legalização da edificação, que não os determinados nos números anteriores do presente artigo, excepto quando haja necessidade de cumprir as condições mínimas de habitabilidade, em que o afastamento tem que ter o mínimo de 1,5m (um metro e meio).
6. Para os lotes com construções existentes, o projecto de reconversão pode não indicar os afastamentos, sem prejuízo dos outros parâmetros, designadamente tipologia da edificação e área de implantação.

#### Artigo 32º

##### Cota de soleira e Elevação da soleira

1. O parâmetro “cota de soleira” deve ser definido no projecto de reconversão para todas as edificações a construir.
2. As cotas de soleira definidas devem estar em consonância com o projecto de arruamentos e drenagem de águas residuais e pluviais.
3. Pode a adopção do parâmetro “elevação da soleira” ocorrer, enquanto alternativa tecnicamente justificada.
4. A elevação da soleira não pode exceder, positiva ou negativamente, uma altura superior a 0,60m (sessenta centímetros) em relação à cota média do troço do lancil em frente ao lote, salvo se a aplicação desta regra não permitir que a fachada frontal ou posterior ao arruamento fique totalmente livre a partir da cota 0,15m (quinze centímetros) abaixo do nível do pavimento interior.
5. Não são abrangidas pelo disposto no número anterior, edificações relativamente às quais, da aplicação destas regras, possa resultar uma falta de enquadramento com a envolvente.

6. Para os edifícios existentes aceita-se a cota de soleira existente, de acordo com o levantamento apresentado no âmbito do processo de legalização do edifício, desde que no projecto de reconversão não conste regra que obste a tal.

#### Artigo 33º

##### Acessos verticais

1. Admitem-se acessos verticais exteriores, desde que cumpram os afastamentos, alinhamentos, recuos ou outras regras estipulados para o lote, admitindo-se excepções, devidamente justificadas, para as edificações existentes a manter.
2. Admite-se o acesso vertical exterior ao sótão.
3. Admite-se o prolongamento da escada principal interior aos pisos do sótão e cave, desde que salvaguardados os requisitos de segurança.

#### Artigo 34º

##### Número máximo de pisos

1. O projecto de reconversão deve definir o número máximo de pisos acima e abaixo da cota de soleira.
2. Quando o projecto de reconversão não define o número máximo de pisos abaixo da cota de soleira, entende-se ser possível acrescentar pisos abaixo dessa cota, sem prejuízo dos restantes parâmetros definidos para o lote, bem como do “número máximo de pisos” nos termos estabelecidos pelo PDM, servidões ou restrições de utilidade pública e normas técnico-regulamentares aplicáveis.

#### Artigo 35º

##### Coberturas e Sótãos

1. Para as edificações existentes o projecto de reconversão define as condições a observar, neste âmbito, para a respectiva legalização, atendendo a critérios de equilíbrio morfológico da edificação.
2. No caso de coberturas inclinadas, as águas devem ser, preferencialmente, paralelas ao arruamento e o seu arranque não pode elevar-se mais que 0,50m (meio metro) acima da laje de esteira, salvo excepções devidamente justificadas pelo seu enquadramento, devendo a sua inclinação ser a adequada ao material escolhido para revestimento, por forma a evitar eventuais impactos negativos.
3. Admite-se a instalação de equipamento de produção de energia nas coberturas, devendo ser instaladas, preferencialmente, no plano a tardoz do edifício. Nas edificações novas, deve a solução arquitectónica procurar integrar o equipamento energético
4. No caso da cobertura plana, o acesso à mesma pode ser feito através de volume saliente, com pé-direito regulamentar, não devendo constituir, por regra, continuidade das fachadas, e com uma área máxima correspondente à da caixa de escadas.

#### Artigo 36º

##### Caves e Pisos abaixo da Cota de Soleira

1. É admitido qualquer uso desde que existam condições técnico-regulamentares para o efeito.
2. Quando o uso seja estacionamento e/ou arrumos, o pé-direito tem que ser inferior a 2,40m (dois metros e quarenta centímetros).
3. A área máxima de implantação dos pisos abaixo da cota de soleira, quer se apresentem ou não em cave, será a prevista para o lote e deve respeitar o polígono de implantação estabelecido para o mesmo.
4. Caso os pisos abaixo da cota de soleira, ou em cave, ocupem a totalidade da área de implantação do edifício e o índice de ocupação do lote for superior a 0,7 não é admitida a edificação de anexo.
5. É admitida a edificação de piso abaixo da cota de soleira, em cave, mesmo que não prevista no projecto de reconversão, em todas as edificações, desde que não comprometa a cota de soleira, seja garantida a ligação às infra-estruturas e o respeito de outras condicionantes.

6. Admite-se a existência de instalações sanitárias, desde que com pé direito superior ou igual a 2,20 metros (dois metros e vinte centímetros), em pisos abaixo da cota de soleira, quer se apresentem ou não em cave.
7. Aos edifícios existentes não se aplica o disposto nos números 2 e 3 deste artigo.

#### Artigo 37º

##### Edifício Anexo

1. A área de implantação dos edifícios anexos é contabilizada para determinar o índice de ocupação do lote e do loteamento.
2. A área máxima admitida para anexos é:
  - a) De 25 m<sup>2</sup>, em lotes com dimensão inferior a 500 m<sup>2</sup>;
  - b) De 50 m<sup>2</sup>, quando o lote tem dimensão igual ou superior a 500 m<sup>2</sup>.
3. O edifício anexo não deve ter mais que um piso e a altura deverá respeitar a cota máxima de cumeeira de 3,60m (três metros e sessenta centímetros) no caso da cobertura inclinada e 3,00m (três metros) de cêrcea, no caso da cobertura plana, não podendo igualmente exceder o pé-direito de 2,40m (dois metros e quarenta centímetros), medido no seu ponto mais desfavorável.
4. Excepcionalmente, para os edifícios anexos existentes podem vir a ser admitidas regras diferentes das estabelecidas nos números anteriores do presente artigo, desde que devidamente justificados no projecto de reconversão.
5. Para os casos em que se verifique uma desconformidade entre a área de implantação do edifício anexo existente e a área de implantação prevista no projecto de reconversão e alvará de loteamento, o excesso pode ser admitido caso a soma das áreas dos edifícios principal e anexo não ultrapassem o estabelecido no projecto de reconversão.
6. Igual excepção pode ser admitida caso a área de implantação do anexo possa ser contabilizada na área bruta de construção, correspondente ao uso principal atribuído ao edifício, sem prejuízo do estabelecido no projecto de reconversão.
7. Da aplicação das disposições dos números 5 e 6 do presente artigo não pode resultar prejuízo do respeito do índice máximo de ocupação de 0,7 e da área máxima dos edifícios anexos de 50 m<sup>2</sup>, bem como do índice máximo de impermeabilização.
8. Para edificações existentes, admite-se, sem prejuízo da área máxima do edifício anexo, a sua distribuição por estruturas independentes.

#### Artigo 38º

##### Telheiros

1. Em cada lote pode ser admitida a edificação de um telheiro.
2. O uso deve restringir-se a funções complementares e dependente do uso da edificação principal.
3. Da concretização do telheiro não pode resultar prejuízo para a área mínima de logradouro permeável.
4. A altura não pode ser superior a 2,2m (dois metros e vinte centímetros) ou, em alternativa, à cêrcea do piso 1 (um) do edifício principal, com área igual ou inferior a 6 m<sup>2</sup>.
5. Em opção ao telheiro, pode vir a ser admitido um abrigo para animais de companhia, de caça ou de guarda, cuja área não exceda 4 m<sup>2</sup> e 2,0m (dois metros) de cêrcea, localizado no logradouro posterior, preferencialmente apenso ao anexo, quando exista, e sem prejuízo da área máxima de logradouro impermeável.

#### Artigo 39º

##### Outros usos compatíveis com o habitacional

1. Nas áreas de uso habitacional, a fim de diminuir a excessiva mono funcionalidade, podem ser admitidas outras utilizações, designadamente o exercício de actividades económicas compatíveis com o PDM Loures, desde que não poluentes, não ruidosas e, assim,

compatíveis com o uso habitacional e integráveis no tecido urbano envolvente, nos termos legais vigentes.

2. A localização das actividades económicas deve subordinar-se à categoria de uso de solo e diversidade de categorias de usos, implicando a existência de arruamentos com perfis transversais, que permitam estacionamento longitudinal ou em bolsa de apoio a estas actividades, com passeios de largura superior aos definidos como mínimos neste regulamento, ou justificados no âmbito de centralidades e sistemas de transportes instalados, não devendo ser autorizado o exercício de todas aquelas que sobrecarreguem o funcionamento da área urbana.
3. O projecto de reconversão pode prever a constituição de lotes cujo uso, além do habitacional e desde que compatível com este, pode ser outro.
4. Os lotes, com as características referidas no número anterior, têm que estar identificados em quadro urbanimétrico, em respeito pela percentagem mínima de edificação, indicada para actividades económicas, e percentagem máxima para usos compatíveis, estabelecidas em PDM.
5. Nos projectos de reconversão em que se preveja a constituição de lotes de exclusivo uso industrial, devem ser propostas soluções urbanísticas que contemplem o agrupamento dos lotes em causa em quarteirões, tendo em vista a máxima rentabilização das infra-estruturas e a edificação de uma barreira física de protecção à área habitacional, nomeadamente, com a implementação de um perfil transversal de arruamento, que suporte um alinhamento arbóreo de isolamento visual e sonoro.
6. Nos lotes onde se preveja a edificação ou legalização de edifícios destinados, total ou parcialmente, ao exercício de actividades económicas, sempre que possível, deverão ser garantidas as operações de carga e descarga, bem como o estacionamento no interior dos mesmos, compatível com a ocupação pretendida.

#### Artigo 40º

##### Áreas de impermeabilização dos logradouros

1. Os logradouros devem apresentar uma área de impermeabilização limitada à implantação das edificações e sua normal acessibilidade.
2. Os logradouros devem assegurar uma área permeável não inferior a 50% da sua área total.
3. No âmbito da legalização das edificações existentes, à responsabilidade do técnico autor do projecto ou no âmbito da solução apresentada no projecto de reconversão, admite-se, quando devidamente fundamentado, um aumento da área de impermeabilização do logradouro até 70%.
4. Sem prejuízo do disposto nos números anteriores, em situações excepcionais, designadamente, quando a área do logradouro é muito exígua, pode ser aceite uma área de impermeabilização superior à definida no número anterior, desde que prevista a possibilidade no projecto de reconversão.
5. Para efeito de cálculo da área permeável a assegurar, é área do logradouro a área do lote subtraída das áreas máximas de implantação dos edifícios principal e anexo, tal como consideradas no quadro urbanimétrico.

#### Artigo 41º

##### Estacionamento privativo

1. Decorrente da aplicação da norma excepcional, prevista no nº 1, do artigo 6º da Lei n.º 91/95, são admitidos outros parâmetros urbanísticos para espaços destinados a estacionamento, inferiores aos valores resultantes da aplicação das respectivas portarias, nos termos seguintes:
  - a) Os lugares de estacionamento podem ser cobertos ou descobertos;

- b) Nas moradias unifamiliares é obrigatória a existência de dois lugares de estacionamento no interior do lote, excepto quando a área de edificação for inferior a 150 m<sup>2</sup>, situação em que se admite a existência de apenas um lugar;
  - c) Nas edificações plurifamiliares é obrigatória a existência de um lugar de estacionamento por fogo, no interior do lote, excepto se a tipologia do fogo for superior a T4, situação em que são exigidos dois lugares por fogo, sendo que esta exigência deverá ser observada mesmo em prejuízo de áreas afectas a outros usos existentes.
2. Pode ser aceite outra solução, em áreas consolidadas ou com condicionamentos excepcionais, desde que devidamente fundamentada e regulada no âmbito do projecto de reconversão.

## SECÇÃO II

### ÁREAS INTEGRAR O DOMÍNIO MUNICIPAL

#### Artigo 42º

Áreas destinadas a equipamentos e espaços verdes de utilização colectiva

1. Decorrente da aplicação da norma excepcional, prevista no nº 1, do artigo 6º da Lei nº 91/95, são admitidas áreas e parâmetros urbanísticos para as cedências, inferiores aos que resultam da aplicação das portarias regulamentares, aplicáveis a cada caso, nos seguintes termos:
  - a) Reserva de 50m<sup>2</sup>/fogo de área de natureza pública, destinada a equipamentos e espaços verdes, no seu conjunto, nos processos de reconversão de características essencialmente habitacionais que se encontrem em curso e onde tenha havido compromisso nesse sentido;
  - b) Redução das áreas afectas a espaços verdes privados dos logradouros aos limites mínimos decorrentes da aplicação das portarias aplicáveis;
  - c) A aplicação do previsto na alínea anterior está dependente de avaliação prévia, por parte dos serviços municipais, das características e necessidades da AUGI, bem como da existência, no interior dos lotes, de uma área de solo permeável tratada como espaço verde;
  - d) Quando as áreas das parcelas de cedência forem inferiores às estabelecidas nas excepções previstas nas alíneas a) ou b), ou à portaria aplicável, haverá lugar à compensação, por área em falta, nos termos conjugados do definido no nº 4, do art.º 44.º do RJUE e no RMTLoures.
2. No que respeita à reserva de 50m<sup>2</sup>/fogo de área de natureza pública, prevista na alínea a) do número 1 do presente artigo, caso se verifique a existência de um lote, exclusivamente, para actividade económica, essa actividade deverá ser contabilizada como um fogo.
3. A satisfação da obrigação de reserva de 50m<sup>2</sup>/fogo de área de natureza pública, nos termos previstos na alínea a) do número 1 do presente artigo, é considerada total cumprimento para efeito de dispensa da compensação referida na alínea d) do mesmo número.
4. Não é possível a aplicação simultânea das excepções definidas nas alíneas a) e b) do número 1 do presente artigo.
5. As áreas destinadas a equipamentos e espaços verdes de utilização colectiva, devem localizar-se, preferencialmente, no interior da AUGI devendo o esforço para a sua cativação ser tanto maior quanto menor for a ocupação da mesma.
6. As áreas destinadas a equipamentos e espaços verdes de utilização colectiva podem ser adquiridas fora do polígono AUGI, mediante aceitação prévia dos serviços municipais, sempre que se tenha demonstrado a impossibilidade da sua localização no interior daquele polígono.
7. As áreas de cedência adquiridas fora do polígono AUGI, devem, sempre que possível, localizar-se em áreas contíguas ao polígono ou ao conjunto de polígonos AUGI adjacentes, em caso de contínuo AUGI.

8. A contabilização da área da parcela de cedência adquirida fora do polígono da AUGI, faz-se através da sua inclusão nos parâmetros urbanísticos da AUGI, como área a ceder ao domínio municipal, pela soma às outras parcelas equiparadas que integram aquele polígono.

#### Artigo 43º

##### Características das áreas destinadas a equipamentos públicos

1. As áreas de cedência destinadas a equipamentos públicos devem reunir características adequadas ao fim a prosseguir, designadamente:
  - a) Ter capacidade edificativa;
  - b) Gozar de centralidade e acessibilidade, preferencialmente servidas por transportes públicos;
  - c) Encontrarem-se livres de ónus, condicionantes ou servidões;
  - d) Não ter inclinações superiores a aproximadamente 20% em cerca de 80% do terreno.
2. Estas áreas são vedadas, nos termos definidos no RMEU, com material adequado e mediante proposta prévia, a avaliar pelos serviços.

#### Artigo 44º

##### Arruamentos

1. Da aplicação da norma excepcional, prevista no n.º 1, do artigo 6.º da Lei n.º 91/95, decorre a possibilidade de admissão, em áreas com edificação, de outros parâmetros urbanísticos inferiores aos valores estabelecidos em portaria, para espaços destinados a arruamentos, pelo que podem ser admitidos os seguintes valores mínimos para os perfis de arruamentos:
  - a) Para arruamentos de dois sentidos admite-se um perfil mínimo de 7,5 m (sete metros e cinquenta centímetros), com 1 m (um metro) de passeio + 5,5 m (cinco metros e cinquenta centímetros) de faixa de rodagem + 1 m (um metro) de passeio;
  - b) Para um arruamento de sentido único admite-se um perfil mínimo de 6,5 m (seis metros e cinquenta centímetros), com 1 m (um metro) de passeio + 4,5 m (quatro metros e cinquenta centímetros) de faixa de rodagem + 1 m (um metro) de passeio, no caso de não ser possível garantir o perfil referido na alínea a).
2. Na impossibilidade de garantir um dos perfis mencionados 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.
3. Outra solução pode ser aceite, em áreas consolidadas ou com condicionantes excepcionais, desde que devidamente fundamentada no âmbito do projecto de reconversão, nomeadamente, em matéria de segurança contra incêndios e acessibilidades.

#### Artigo 45º

##### Estacionamentos

1. O estacionamento em espaço público deve, sempre que possível, ser contemplado em bolsas.
2. Quando tal não se mostre possível, a tipologia dos estacionamentos é aferida de acordo com as características viárias dos arruamentos que os servem, designadamente:
  - a) Os estacionamentos longitudinais e em espinha, a implementar consoante a dimensão da via, devem ser utilizados em vias de tráfego médio;
  - b) Nos estacionamentos longitudinais são admitidos lugares com 5,00 m (cinco metros) x 2,20m (dois metros e vinte centímetros), quando livres de obstáculos nas extremidades, devendo a faixa de acesso ao estacionamento ter no mínimo 3,50m (três metros e cinquenta centímetros) de largura;
  - c) Os estacionamentos em espinha devem estar adequados à diagonal considerada, de acordo com as boas normas de engenharia de trânsito;
  - d) Os estacionamentos perpendiculares devem ser implementados em vias com tráfego reduzido, desde que a dimensão das mesmas o permita;

- e) Nos estacionamentos perpendiculares são admitidos, como valores mínimos, lugares com 2,30m (dois metros e trinta centímetros) x 5,00m (cinco metros), ainda que em presença de obstáculos, devendo a faixa de acesso ao estacionamento ter 5,50m (cinco metros e cinquenta centímetros) de largura.
3. O número de lugares de estacionamento público deve ser o resultante da legislação específica aplicável.
  4. Em áreas consolidadas ou com condicionantes excepcionais, pode não ser observado qualquer limite mínimo ao número de lugares de estacionamento público a constituir, desde que tal seja devidamente fundamentado no âmbito do projecto de reconversão.

#### Artigo 46º

##### Espaços verdes exteriores

1. Os espaços verdes exteriores carecem de projecto próprio, subscrito por técnico habilitado, que deve ser apresentado conjuntamente com o pedido da licença de obras de urbanização, em conformidade com o estabelecido no Anexo IV.
2. Em áreas consolidadas ou com condicionantes excepcionais, a apresentação do projecto de espaços exteriores pode ser dispensada, atendendo às características urbanas e dimensões das áreas, desde que devidamente caracterizada na planta síntese do loteamento.

### SECÇÃO III

#### ÁREAS DE USO

##### PREDOMINANTEMENTE INDUSTRIAL, TERCIÁRIO OU MISTO

#### Artigo 47º

##### Âmbito

1. As áreas industriais são destinadas, predominantemente, ao exercício das actividades industrial, armazéns, comércio e serviços, nos termos definidos em PDM.
2. A actividade armazenal deve associar-se, sempre que possível, à actividade industrial.
3. Nestas áreas adoptam-se os critérios de apreciação previstos nesta secção, sem prejuízo do cumprimento do estabelecido em legislação específica aplicável.

#### Artigo 48º

##### Espaços verdes

1. As áreas industriais devem dispor de espaços arborizados e ajardinados, de acordo com o definido na Portaria n.º 216-B/2008, de 3 de Março.
2. Os projectos de reconversão para áreas industriais têm que respeitar, sempre que possível, a arborização existente nas mesmas.
3. Os lotes localizados em áreas industriais devem contemplar espaços verdes no seu interior.
4. Os espaços verdes dos lotes devem contemplar, preferencialmente, uma cortina vegetal de enquadramento às edificações e circunscrita aos lotes, a qual deve possuir os seguintes requisitos mínimos:
  - a) A largura útil de terra viva não deve ser inferior a 0,6m (sessenta centímetros);
  - b) As espécies devem ser adequadas à situação da sebe, com folhagem persistente;
  - c) Possuir sistema de rega semiautomática.
5. Quando se determine ser possível enquadrar os espaços verdes dos lotes nas necessidades de equilíbrio, protecção e valorização ambiental, paisagística e/ou do património do espaço natural ou construído urbano, existe a possibilidade da sua contabilização como área verde, para o apuramento das necessidades de cedência obrigatórias, nos termos do definido no art.º 42.º do presente regulamento.

#### Artigo 49º

##### Estacionamento

1. O estacionamento nas áreas de uso industrial tem que cumprir o estabelecido na Portaria n.º 216-B/2008, de 3 de Março.

2. O estacionamento em espaço público deve ser, preferencialmente, implantado em bolsa destacada das vias públicas.
3. Sempre que não se afigure possível cumprir o disposto no número anterior, a tipologia dos estacionamentos é aferida de acordo com as características viárias dos arruamentos, beneficiando-se a opção pelo estacionamento longitudinal, dimensionado de acordo com as boas normas de engenharia de trânsito.
4. No interior dos lotes, têm que ser contempladas áreas destinadas ao estacionamento de viaturas e a operações de carga e descarga, assim como as áreas resultantes do acréscimo de lugares para estacionamento público quando não é possível integrar esses lugares em espaço público e, desde que, devidamente fundamentada no âmbito do projecto de reconversão.
5. Outra solução pode ser aceite, em áreas consolidadas ou com condicionantes excepcionais, desde que devidamente fundamentada no âmbito do projecto de reconversão.

#### Artigo 50º

##### Arruamentos

1. Os arruamentos têm que respeitar os parâmetros estipulados nas Portarias n.º 216-B/2008, de 3 de Março.
2. Excepcionalmente, para áreas consolidadas ou com condicionantes excepcionais, e sempre que se afigure possível a salvaguarda de edificações existentes, passíveis de legalização, podem admitir-se perfis de arruamentos de dimensão inferior à definida nos diplomas supra identificados, desde que devidamente caracterizados e tecnicamente fundamentados, no projecto de reconversão, em matéria de segurança contra incêndios e acessibilidades.

#### Artigo 51º

##### Características Específicas

Nas áreas industriais, a salvaguarda das características urbanas específicas tem que ser acautelada no projecto de reconversão, estabelecendo as seguintes condições técnico regulamentares:

- a) Têm que estar determinadas as actividades e especificidades das mesmas consoante os lotes, designadamente comércio, serviços, armazéns e indústria;
- b) Todas as edificações devem contemplar pisos abaixo cota de soleira (caves) e o pé-direito, em regra, não pode exceder os 3,00m (três metros), sendo o uso predominante estacionamentos, podendo no entanto ser também contemplado a instalação de equipamentos e infra-estruturas de apoio à actividade, designadamente ar condicionado, ETAR, depósito de resíduos;
- c) Muros de vedação confinantes têm que ser objecto de projecto específico, que deverá vir devidamente regulamentado em sede do projecto de reconversão.

#### CAPITULO VI

#### RECONVERSÃO POR INICIATIVA MUNICIPAL

##### SECÇÃO I

##### ORGANIZAÇÃO DO PROCESSO

#### Artigo 52º

##### Âmbito de aplicação

O presente capítulo regula a reconversão urbanística das AUGI por iniciativa municipal, cujo processo é organizado, nos termos da Lei n.º 91/95, como operação de loteamento ou mediante plano de pormenor, da iniciativa da respectiva Câmara Municipal, com ou sem o apoio da Administração Conjunta.

#### Artigo 53º

##### Competências

1. Na reconversão por iniciativa municipal compete à Câmara Municipal deliberar sobre:
  - a) Delimitação das AUGI a intervencionar;

- b) Tipo de operação urbanística a desenvolver – operação de loteamento ou Plano de Pormenor;
  - c) Modalidade de reconversão - com ou sem o apoio da administração conjunta.
2. Quando a Câmara Municipal adoptar a modalidade de reconversão com o apoio da Administração Conjunta, o âmbito de intervenção de cada uma das entidades é objecto de contrato de urbanização.
  3. Quando a Câmara Municipal delibere adoptar a modalidade de reconversão por iniciativa municipal, sem o apoio da Administração Conjunta, competir-lhe-á realizar todos os atos previstos na Lei, tendentes à emissão do título de reconversão e execução integral das infra-estruturas, competindo aos proprietários e comproprietários, no cumprimento do seu dever de reconversão, o respeito pela disciplina do plano e o pagamento das despesas de reconversão.
  4. Na modalidade de reconversão por iniciativa municipal, sem o apoio da Administração Conjunta, haverá uma comparticipação proporcional e equitativa da totalidade dos encargos para o pagamento das despesas de reconversão, cujos termos serão estabelecidos através de contrato de adesão ao processo de reconversão urbanística, a celebrar entre a Câmara Municipal e os proprietários e comproprietários.

## SECÇÃO II

### OPERAÇÃO DE LOTEAMENTO

#### COM O APOIO DA ADMINISTRAÇÃO CONJUNTA

##### Artigo 54º

###### Competências das Partes

1. Nos casos em que a Câmara Municipal deliberar promover a reconversão através de operação de loteamento com o apoio da Administração Conjunta, o procedimento desenvolve-se em termos a definir em contrato de urbanização.
2. Neste âmbito e no que ao objecto do contrato de urbanização respeita, à excepção da feitura do plano de pormenor, cometida por Lei aos órgãos do município, a responsabilidade por todas as demais medidas e operações necessárias à reconversão fica na disponibilidade dos contraentes, nada obstando a que as referidas incumbências sejam cometidas aos particulares.
3. O procedimento referido no n.º 1 do presente artigo, com as necessárias adaptações, segue os termos e trâmites definidos para o procedimento desenvolvido por iniciativa municipal sem o apoio da Administração Conjunta.

## SECÇÃO III

### OPERAÇÃO DE LOTEAMENTO

#### SEM O APOIO DA ADMINISTRAÇÃO CONJUNTA

##### Artigo 55º

###### Fases do Procedimento

1. Nos casos em que a Câmara Municipal deliberar promover a reconversão através de operação de loteamento sem o apoio da Administração Conjunta, competir-lhe-á realizar todos os actos previstos na Lei, tendentes à emissão do título de reconversão e execução integral das infra-estruturas, competindo aos proprietários e comproprietários, no cumprimento do seu dever de reconversão, o respeito pela disciplina do plano e o pagamento das despesas de reconversão.
2. O procedimento seguirá os seguintes trâmites:
  - a) Execução de projecto de loteamento, a cargo dos serviços do Município ou a adjudicar a equipa externa, cuja instrução, com as necessárias adaptações, se deverá efetuar nos termos do disposto nos artigos 11.º e 12.º do presente regulamento;

- b) Reunidos os pareceres relativos às servidões administrativas existentes, o projecto de loteamento é remetido à Câmara Municipal para que aquele órgão delibere a sua apresentação junto dos interessados, para participação na solução urbanística;
- c) Na sequência da tomada de decisão, referida na alínea anterior, são notificados os interessados da abertura do período de participação na solução urbanística, por um prazo de 30 (trinta) dias;
- d) Terminado o período de discussão e participação pública haverá lugar à reavaliação e eventual reformulação do projecto de loteamento, em simultâneo com a consulta às entidades externas gestoras das redes, com o objectivo de avaliar a necessidade de apresentação de projectos de especialidades ou, em alternativa, o valor estimado das obras de urbanização em falta, por forma a garantir o seu adequado funcionamento;
- e) Aprovação, pela Câmara Municipal, da operação de loteamento, das obras de urbanização e demonstração da viabilidade financeira respectiva, juntamente com:
  - §.1. A valoração económica das obras de urbanização;
  - §.2. O valor da comparticipação individual;
  - §.3. O modo e o tempo de realização da receita para a execução das obras de urbanização;
  - §.4. O contrato tipo de adesão ao processo de reconversão, a celebrar entre o Município de Loures e os titulares de direito de propriedade, onde deverá constar aquiescência destes últimos com os termos da divisão dos prédios em compropriedade, por acordo de uso, em conformidade com o projecto de reconversão aprovado, para efeitos de realização de escritura pública, a ter lugar após a emissão do respectivo alvará de licença administrativa de loteamento;
  - §.5. Condições para o licenciamento condicionado de operações urbanísticas, nos termos estabelecidos no presente regulamento e demais legislação aplicável.
- f) As deliberações previstas nas alíneas b) e e) são tornadas públicas, pela Câmara Municipal, nos termos estabelecidos no art.º 57.º do presente regulamento.
- g) Decorrido o prazo de discussão pública, a Câmara decide as reclamações apresentadas e, eventualmente, aprova a reformulação do projecto de reconversão, por forma a enquadrar as soluções urbanísticas reclamadas e consideradas atendíveis;
- h) Caso a reformulação do projecto de reconversão, a que respeita a alínea anterior, não determine a reformulação dos montantes das comparticipações, no sentido do seu agravamento, que não aos proprietários e comproprietários cujas pretensões foram atendidas, procede-se ao aviso e notificação dos interessados para a celebração dos contractos de adesão ao processo de reconversão, a celebrar entre os titulares do direito de propriedade e o Município de Loures;
- i) Em caso de não assinatura do Contrato de Adesão ao Processo de Reconversão Urbanística e sem prejuízo do disposto no artigo 70.º do presente regulamento, a Câmara Municipal pode determinar promover uma das seguintes actuações:
  - §.1. Reconhece a situação de incumprimento dos proprietários ou comproprietários, nos termos previstos no art.º 63º do presente regulamento, determinando a emissão de certidão que constituirá título executivo para cobrança das importâncias em dívida;
  - §.2. Iniciar o processo tendente à expropriação por utilidade pública da respectiva parcela ou quota de avos indivisos, nos termos previstos no art.º 64.º do presente regulamento;
  - §.3. Determinar a suspensão ou a extinção do processo de reconversão, nos termos estabelecidos no art.º 65.º do presente regulamento.
- j) Após a liquidação integral das comparticipações individuais, pelos proprietários e comproprietários que optem por essa modalidade, ou após o início dos pagamentos em

prestações e apresentação da respectiva garantia de cumprimento integral, verificada a adesão ao processo dos titulares de, pelo menos, de dois terços da área objecto de loteamento e a liquidação de participações correspondentes a, pelo menos, dois terços do valor das obras básicas de urbanização, estão reunidas as condições para a Câmara Municipal deliberar a emissão do alvará de licença administrativa de loteamento;

k) Com a emissão do alvará de licença administrativa de loteamento a Câmara Municipal:

§.1. Envia aquele título de reconversão à Conservatória do Registo Predial e Serviço de Finanças competentes;

§.2. Emite certidões de loteamento (individuais) aos proprietários e comproprietários;

§.3. Executa as obras de urbanização.

3. Atendendo a que a individualização dos lotes constituídos, a que se refere o artigo 54.º do Código do Registo Predial, só tem lugar simultaneamente com a inscrição de aquisição por divisão de coisa comum, com emissão do título de reconversão a Câmara Municipal promove a notificação dos comproprietários, para a celebração de escritura de divisão da coisa comum por acordo de uso, nos termos do parcelamento definido no alvará de loteamento e condições estabelecidas no contrato de adesão, se tal se mostrar viável e sem prejuízo do recurso, por parte dos interessados, à divisão judicial.
4. A escritura de divisão da coisa comum, por acordo de uso, pode ser realizada pelo notário privativo da Câmara Municipal.

#### Artigo 56º

##### Contrato de Adesão

1. O contrato de adesão ao processo de reconversão a celebrar entre a CMLoures e os proprietários e comproprietários de prédios que integrem a AUGI, tem em vista a prossecução do processo de reconversão urbanística da mesma AUGI, por iniciativa municipal mas devida e equitativamente participada.
2. O contrato de adesão estabelece os termos das obrigações de cada interessado, nomeadamente:
  - a) Especifica o valor total apurado das participações individuais nos projectos de reconversão e nas obras de infra-estruturas e o valor total apurado da participação, de acordo com os critérios de cálculo estabelecidos no art.º 58.º do presente regulamento;
  - b) Estabelece a modalidade de pagamento, o momento da sua celebração, que nunca será superior a 60 (sessenta) dias após a assinatura do mesmo, e os trâmites respectivos;
  - c) Fixa as sanções a aplicar, tanto pelo não cumprimento das obrigações de cada interessado, como pelo desrespeito de demais normas do presente regulamento;
  - d) Fixa os termos da divisão dos prédios em compropriedade, por acordo de uso, em conformidade com o projecto de reconversão aprovado, para efeitos de realização de escritura pública, a ter lugar após a emissão do respectivo alvará de licença administrativa de loteamento.

#### Artigo 57º

##### Notificações

1. As notificações no âmbito deste procedimento são efectuadas aos interessados, simultaneamente, por via postal e por via edital.
2. A notificação postal é efectuada por carta registada, para a morada conhecida do citando, sendo que na ausência de conhecimento desta, presumir-se-á que a residência do citando é a que consta da inscrição do seu direito no registo predial.
3. A notificação edital é efectuada para o colectivo dos proprietários e ou comproprietários dos prédios que integram a área objecto de loteamento.

4. A notificação para assinatura do contrato de adesão ao processo de reconversão é acompanhada de minuta tipo do mesmo, de ficha individual do lote, para avaliação e verificação dos dados nela constantes e eventual actualização dos dados pessoais e registrais/matriciais da parcela de terreno, bem como de impresso apropriado, que o interessado remete à Câmara, para informar qual a modalidade de pagamento que prefere e confirmar a sua disponibilidade para a celebração do acordo na data proposta, ou indicação de data alternativa, que não poderá ultrapassar em mais de 15 (quinze) dias úteis o prazo referido na alínea b) do número 5 do presente artigo.
5. Na notificação postal, referida no número anterior, constará:
  - a) Montante total da comparticipação no processo de reconversão;
  - b) A data da celebração do contrato de adesão ao processo de reconversão, a ter lugar pelo menos 30 (trinta) dias úteis após a data do aviso de recepção.

#### Artigo 58º

##### Determinação dos montantes das comparticipações

1. Para valoração económica do processo de reconversão urbanística da AUGI na modalidade de operação de loteamento e quantificação dos respectivos encargos, pela CMLoures, são considerados os seguintes parâmetros:
  - Área de reconversão ..... x ha
  - Número de lotes ..... x
  - Área bruta de construção do loteamento..... x m<sup>2</sup>
  - Área bruta de construção dos lotes ..... x m<sup>2</sup>
  - Custos:
    - Projecto ..... x €
    - Infra-estruturas ..... x €

2. A comparticipação individual nos custos do projecto e obras de infra-estruturas a executar ou em falta, é determinada em função do número de lotes e da área de edificação dos mesmos, respectivamente:
  - a) Projectos:

$\text{Comp.}_1 = \frac{\text{C.P.}}{\text{A.B.C.}} \times \text{A.B.C. Lote} = \text{_____} \text{ €}$
---

Em que:

- Comp. <sub>1</sub> = Comparticipação Individual.  
 C.P. = Custo do Projecto.  
 A.B.C. = Área bruta de edificação do loteamento  
 A.B.C. Lote = Área bruta de edificação do lote

b) Infra-estruturas:

$\text{Comp.}_1 = \frac{\text{C.I.}}{\text{A.B.C.}} \times \text{A.B.C. Lote} = \text{_____} \text{ €}$
---

Em que:

- Comp. <sub>1</sub> = Comparticipação Individual.  
 C.I. = Custo das Infra-estruturas.  
 A.B.C. = Área bruta de edificação do loteamento  
 A.B.C. Lote = Área bruta de edificação do lote

#### Artigo 59º

##### Formas de Liquidação da Comparticipação

1. O pagamento da comparticipação individual pode ser feito:
  - a) Por uma só vez;
  - b) Em prestações trimestrais, acordadas entre a Câmara e o interessado, a pagar num prazo máximo de quatro anos após a adesão ao processo de reconversão.
2. No caso de pagamento em prestações:
  - a) A primeira prestação líquida, obrigatoriamente, o custo dos projectos;

- b) As restantes prestações são determinadas com base do valor da comparticipação individual para as infra-estruturas, calculando-se cada uma delas de forma a resultar um conjunto de prestações iguais;
- c) Excepção feita à primeira prestação, ao valor de cada prestação acrescem os juros de mora, contados sobre o respectivo montante, desde a data da liquidação da primeira prestação até à data do pagamento efectivo de cada uma das prestações;
- d) É obrigatória a constituição de garantia do total cumprimento, nos termos do n.º 1 do artigo 60º do presente regulamento;
- e) O prazo de pagamento em prestações, quando inferior ao limite máximo de 4 (quatro) anos é prorrogável até aquele limite, mediante requerimento do interessado, desde que os valores a liquidar não se encontrem em atraso.

#### Artigo 60º

##### Garantias

1. O montante a pagar em prestações é caucionado, alternativamente, por:
  - a) Garantia bancária, a apresentar no ato do pagamento da primeira prestação;
  - b) Hipoteca legal a constituir a favor da Câmara Municipal.
2. O valor da caução bancária, referido na alínea a) do n.º 1, pode ser reduzido, a requerimento do interessado, por forma directamente proporcional aos montantes liquidados.
3. O caucionamento através de hipoteca legal apenas é admitido em caso de comprovada insuficiência económica e consequente incapacidade para prestar caução por garantia bancária.

#### Artigo 61º

##### Libertação de Garantias

Após a liquidação total da comparticipação individual, são libertadas as garantias previstas no n.º 1 do artigo anterior, do presente regulamento.

#### Artigo 62º

##### Prestações - Consequências do não pagamento

1. O atraso no pagamento de duas prestações consecutivas, implica notificação da Câmara Municipal ao interessado com a indicação do valor a pagar, afectado dos respectivos juros de mora.
2. O não pagamento no prazo de 30 (trinta) dias úteis, após a notificação referida no número anterior, implica a imediata execução da caução, quando aquela tenha sido prestada através de garantia bancária.
3. Na situação prevista no número anterior, onde tenha sido constituída hipoteca legal como garantia do cumprimento, pode a Câmara Municipal deliberar promover a sua execução judicial.

#### Artigo 63º

##### Incumprimento do Dever de Reconversão - Cobrança de Comparticipação

Em caso de não assinatura do contrato de adesão ao processo de reconversão, na sequência de notificação para o efeito, prevista no artigo 57.º do presente regulamento, a Câmara Municipal reconhece a situação de incumprimento dos proprietários ou comproprietários, determinando a emissão de certidão que constituirá título executivo para cobrança das importâncias em dívida, relativas aos encargos da respectiva comparticipação individual nas despesas de reconversão, sem prejuízo do estabelecido no artigo 64.º do presente regulamento.

#### Artigo 64º

##### Expropriação por utilidade pública

Pode a CMLoures iniciar processo tendente à expropriação por utilidade pública dos terrenos e edificações do respetivo proprietário ou comproprietário, nos termos conjugados do art.º 34.º

da Lei n.º 91/95, com o art.º 10.º do Decreto-lei n.º 804/76, de 6 de Novembro, na sua actual redacção e demais legislação aplicável, nas seguintes situações:

- a) Em caso de não assinatura do contrato de adesão ao processo de reconversão, no prazo estabelecido para o efeito;
- b) Quando reconheça, fundamentadamente, a necessidade de demolição urgente de construções existentes, para permitir a execução de obras de urbanização/infra-estruturas;
- c) Quando, na sequência de avaliação e justificação da titularidade da propriedade, que integra a área de intervenção, se mostre indispensável constituir uma bolsa de lotes, com vista à salvaguarda de interesses legítimos;
- d) Quando se torne indispensável a adopção de qualquer medida urbanística para a concretização da reconversão.

#### Artigo 65º

##### Suspensão e Extinção do Processo de Reconversão

1. Caso se determine não se encontrarem reunidos os condicionalismos indispensáveis à prossecução do processo de reconversão urbanística da AUGI, a Câmara Municipal pode deliberar:
  - a) A suspensão do processo de reconversão, até que se encontrem reunidos esses condicionalismos;
  - b) Determinar a extinção do procedimento, imediata nos casos em que se constate a impossibilidade de se virem encontrar reunidos os condicionalismos indispensáveis à prossecução do processo de reconversão urbanística da AUGI, quer após deliberação de suspensão do mesmo, em caso de não verificação dos condicionalismos indispensáveis ao levantamento dessa mesma suspensão.
  - c) A prossecução da reconversão urbanística da AUGI organizada por forma ou modalidade diferente.
2. Da suspensão do processo de reconversão, por motivo que não lhe seja imputável, não decorre, para o Município de Loures, responsabilidade de indemnizar proprietários e comproprietários da AUGI, que tenham assinado o contrato de adesão.
3. É assegurado aos proprietários e comproprietários, que tenham assinado o contrato de adesão ao processo de reconversão, o direito de receber o valor das participações pagas até à suspensão do processo de reconversão, eventualmente, subtraído do valor correspondente aos encargos tidos pelo Município com o processo de reconversão, quando a suspensão tenha lugar por tempo indeterminado e tal seja deliberado pela Câmara Municipal.
4. Relativamente aos proprietários e comproprietários, que não tenham assinado o contrato de adesão ao processo de reconversão, a Câmara Municipal reconhece a sua situação de incumprimento, nos termos previstos no artigo 63.º do presente regulamento, determinando a emissão de certidão que constituirá título executivo exclusivamente para cobrança das importâncias em dívida, correspondentes aos encargos tidos pelo Município com o processo de reconversão.

#### Artigo 66º

##### Passagem de certidão de loteamento

Após a emissão do alvará de licença administrativa de loteamento, para os proprietários e comproprietários que tenham assinado o contrato de adesão ao processo de reconversão e não se encontrem em incumprimento na liquidação da respectiva participação, a Câmara Municipal emite certidão de loteamento, para efeitos de apresentação em Conservatória do Registo Predial.

#### Artigo 67º

##### Taxas

A assinatura do contrato de adesão ao processo de reconversão, não dispensa a aplicação das taxas previstas no RTMLoures e aplicáveis às AUGI.

## CAPITULO VII

### DISPOSIÇÕES GERAIS

#### Artigo 68º

##### Delimitação da AUGI – Edificações Licenciadas

1. Aquando do levantamento do existente, a equipa técnica da Administração Conjunta da AUGI identifica as edificações que tenham sido erigidas em respeito pelo competente procedimento licenciador e cuja utilização esteja devidamente autorizada, para efeitos de propositura de pedido de redelimitação da AUGI, com vista à subtracção da área dos prédios, onde se encontram implantadas aquelas edificações, à sua área de intervenção.
2. Admite-se a inclusão daquelas edificações, na área de intervenção da AUGI, em situações devidamente justificadas e comprovado o interesse e vontade do respectivo proprietário em integrar o processo de reconversão urbanística da área.

#### Artigo 69º

##### Reconversão por Iniciativa Municipal – Operações Urbanísticas

1. Os pedidos de licenciamento condicionado, de comunicação de obras de edificação ou de autorização de utilização são instruídos nos termos previstos no RJUE, sem prejuízo do disposto no número seguinte.
2. A prática dos actos administrativos relativos aos procedimentos referidos no número anterior depende da comprovação, oficiosamente, sempre que possível, pelos serviços do Município ou por parte dos requerentes, do cumprimento das obrigações estabelecidas para com o processo de reconversão.

#### Artigo 70º

##### Suspensão da Ligação às Infra-estruturas

1. Nos termos do disposto no n.º 6 do art.º 3.º da Lei n.º 91/95, a requerimento da CAC a CMLoures delibera, após prévia audição dos interessados, suspender a ligação às redes de infra-estruturas já em funcionamento que sirvam as edificações dos proprietários e comproprietários que violem o seu dever de reconversão.
2. Esta medida é aplicável aos proprietários e comproprietários que, no âmbito do processo de reconversão por iniciativa municipal, se constituam em situação de incumprimento nesse processo.

#### Artigo 71º

##### Alteração do Alvará de Loteamento e do Plano de pormenor

1. Nos termos do disposto no n.º 3 do art.º 4º da Lei n.º 91/95, a alteração aos termos e condições do alvará de loteamento e do plano de pormenor de reconversão é requerida pela Administração Conjunta até à sua extinção, nos termos do artigo 17.º da mesma Lei.
2. As alterações ao alvará de licença de loteamento, sem variação do número de lotes que não a sua redução, que digam respeito a apenas um lote e que se traduzam na variação das áreas de implantação ou de edificação do mesmo até 3%, desde que não impliquem aumento do número de fogos, alteração de parâmetros urbanísticos ou utilizações constantes de plano municipal de ordenamento do território, podem ser requeridas pelo titular do lote, integrando a instrução do pedido declaração de não oposição à alteração pretendida, emitida pela Administração Conjunta da AUGI, sem prejuízo do disposto no RJUE neste âmbito.
3. Admite-se, como excepção ao estabelecido nos números anteriores, que qualquer alteração aos termos e condições do alvará de loteamento possa ser requerida por titular de lote, quando a Administração Conjunta da AUGI, pelo seu silêncio ou de forma expressa, não cumpra a obrigação, cometida por Lei, de promover a alteração pretendida, sem prejuízo do disposto no RJUE neste âmbito.

4. A Administração Conjunta da AUGI é consultada sobre a proposta de decisão da pretensão de alteração aos termos e condições do alvará de loteamento e do plano de pormenor de reconversão.

#### Artigo 72º

##### Cessação da Administração Conjunta

1. Com a cessação da Administração Conjunta, em regra, é a Junta de Freguesia respectiva a entidade responsável pela guarda da documentação da AUGI por um período de cinco anos.
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 art.º 17.º da Lei n.º 91/95.
3. Desta deliberação tem que ser dado conhecimento à CMLoures, para que conste do processo de loteamento respectivo, a fim de que a instrução de procedimentos administrativos, tendentes à legalização de edificações existentes ou a autorizar novas edificações, se passe a efectuar com dispensa da apresentação da declaração da CAC comprovativa que as participações devidas imputáveis à parcela se acham satisfeitas.

### CAPITULO VIII

#### DISPOSIÇÕES FINAIS

#### Artigo 73º

##### Direito Subsidiário

Em tudo o que não se encontrar previsto no presente regulamento, são aplicáveis a Lei n.º 91/95, bem como o RJUE e o RMEU em vigor no Município de Loures.

#### Artigo 74º

##### Interpretação normativa

1. Todas as referências feitas no presente regulamento a diplomas legais em vigor, na eventualidade da sua alteração ou revogação, devem ter-se por feitas aos diplomas aplicáveis que os alterem ou revoguem.
2. Na determinação do sentido das normas constantes do presente regulamento e em quaisquer instrumentos de gestão territorial aplicáveis são observadas as regras e os princípios gerais de interpretação e aplicação das leis.
3. Sempre que nas normas constantes do presente regulamento ou em instrumentos de gestão territorial aplicáveis se empreguem termos próprios de outros ramos de direito, devem os mesmos ser interpretados no mesmo sentido daquele que aí têm, salvo se outro decorrer expressamente do texto da norma.
4. Persistindo dúvida insanável sobre o exacto sentido das normas a aplicar, deve efectuar-se uma interpretação que seja conforme à aplicação dos conceitos técnicos gerais e correntes e de acordo com os usos e práticas comumente aceites como tecnicamente corretas entre os profissionais da área técnica ou áreas técnicas envolvidas.

#### Artigo 75º

##### Regime transitório

O presente regulamento aplica-se quer aos processos em apreciação, em tudo o que não constitua exigência de novas formalidades à sua tramitação, quer àqueles cuja instrução teve início após a sua entrada em vigor.

#### Artigo 76º

##### Norma revogatória

É revogado o Regulamento Municipal para Reversão Urbanística das Áreas Urbanas de Génese Ilegal, aprovado na 6ª Reunião Ordinária de Câmara Municipal, realizada em 23 de Março de 2004 e na 13ª Reunião Ordinária de Câmara Municipal, realizada em 30 de Junho de 2004, e aprovado na 3ª Sessão Ordinária de Assembleia Municipal, realizada em 15 de Julho de 2004.

#### Artigo 77º

## Entrada em Vigor

O presente regulamento entra em vigor no dia seguinte ao da sua publicação no *Diário da República*.

## ANEXOS E MODELOS

Para efeitos deste regulamento consideram-se os seguintes anexos, que integram os modelos abaixo identificados:

- ANEXO I – Pedido de delimitação de AUGI
  - ANEXO II – Pedido de informação prévia
  - ANEXO III – Pedido de licença de operação de loteamento
  - ANEXO IV – Pedido de licença de obras de urbanização
  - ANEXO V – Pedido de emissão de alvará de licença de operação de loteamento
  - ANEXO VI – Pedido de recepção provisória e definitiva das obras de urbanização
  - ANEXO VII - Tabela com indicação dos projectos de especialidades necessários de acordo com a data de entrada em vigor
  - ANEXO VIII – *“Princípios gerais para a apreciação de pedidos de ramais em áreas loteadas ilegalmente”*.
  - ANEXO IX – *“Procedimentos para autorização de funcionamento a título precário de estabelecimentos de restauração e bebidas, de prestação de serviços e de comércio, em edifícios localizados em AUGI”*.
- 
- MODELO I – Ficha de caracterização do lote ou parcela
  - MODELO II – Quadro de caracterização do loteamento e parâmetros urbanísticos
  - MODELO III – Quadro urbanimétrico
  - MODELO IV – Quadro urbanimétrico comparativo
  - MODELO V – Termo de responsabilidade do técnico relativamente à conformidade do edificado com as exigências legais e regulamentares
  - MODELO VI – Elementos estatísticos