Artigo 4.º

1 — Se se tratar de actividades com particular relevância para o concelho e como tal reconhecidas pela Câmara Municipal, esta poderá deliberar a isenção total desses investimentos instalados nas áreas de localização empresarial no que respeita a taxas de licenciamento, incluindo prorrogações e renovações.

2 — A Câmara Municipal pode, ainda, deliberar isentar o pagamento de taxas de licenciamentos até 50 % do valor fixado, incluindo prorrogações e renovações.

Artigo 5.º

Para beneficiarem do previsto no presente Regulamento, as empresas instaladas nos Parques Empresariais, para além de terem que satisfazer os requisitos exigidos pela Madeira Parques Empresariais, S. A., deverão ter a sua sede no concelho de Câmara de Lobos, sem prejuízo de tal poder ser dispensado no caso de a actividade prosseguida ter particular relevância para o concelho e como tal reconhecida pela Câmara Municipal.

Artigo 6.º

O presente Regulamento entra em vigor no dia útil seguinte ao término do prazo de 30 dias a que se refere o artigo 118.º do CPA, se nenhuma sugestão apresentada em sede de discussão pública justificar a sua alteração.

3 de Outubro de 2008. — O Presidente da Câmara, *Arlindo Pinto Gomes*.

CÂMARA MUNICIPAL DE LOULÉ

Aviso n.º 26208/2008

O Presidente da Câmara Municipal de Loulé, Dr. Sebastião Francisco Seruca Emídio, torna público que, de acordo com o estabelecido no artigo 118.º do Código do Procedimento Administrativo, se encontra para inquérito público, pelo prazo de 30 dias a contar da data da publicação do presente aviso, o Projecto de Regulamento Municipal de Urbanização e de Edificação do Município de Loulé aprovado em sessão ordinária da Assembleia Municipal de Loulé, realizada em 17 de Outubro de 2008, sob proposta da Câmara Municipal aprovada em reunião ordinária realizada em 08 de Outubro de 2008.

22 de Outubro de 2008. — O Presidente da Câmara, *Sebastião Francisco Seruca Emídio.*

Projecto de regulamento municipal de urbanização e de edificação do município de Loulé

Preâmbulo

Com a publicação do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de Dezembro, alterado e republicado pela Lei n.º 60/2007, de 4 de Setembro, o qual aprovou o novo Regime Jurídico da Urbanização e Edificação (doravante designado por RJUE), foi consequentemente revogado o Regime Jurídico de licenciamento das Operações de Loteamento e das Obras de Urbanização, plasmado no Decreto-Lei n.º 448/91, de 29 de Novembro, com as alterações introduzidas, sucessivamente, pela Lei n.º 25/92, de 31 de Agosto, pelos Decretos-Leis n.os 302/94, de 19 de Dezembro, e 334/95, de 28 de Dezembro e pela Lei n.º 26/96, de 1 de Agosto, bem como a disciplina jurídica constante do Decreto-Lei n.º 445/91, de 20 de Novembro, alterado pelo Decreto-Lei n.º 250/94, de 15 de Outubro.

Este novo diploma relativo ao licenciamento de actos de gestão urbanística de iniciativa dos particulares tem como principal inovação o facto de reunir no mesmo corpo normativo o licenciamento de obras particulares e o licenciamento de operações de loteamento e obras de urbanização.

Face ao disposto no n.º 1 do artigo 3.º do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de Dezembro, alterado e republicado pela Lei n.º 60/2007, de 4 de Setembro, existem matérias a inserir em regulamento municipal, cabendo aos municípios aprovarem regulamentos municipais de urbanização e edificação.

Essa iniciativa regulamentar assume ainda maior acuidade na medida em que o novo Regime Jurídico de Urbanização e Edificação confere ao poder local, entre outras, a faculdade de definir conceitos aplicáveis às obras de edificação, operações de loteamento ou obras de urbanização e de sujeitar a discussão pública determinadas operações de loteamento.

O presente Regulamento visa estabelecer e definir as normas necessárias à plena aplicação do RJUE, na área do Concelho de Loulé, nomeadamente os princípios aplicáveis à urbanização e à edificação e ainda as matérias e respectivas regras que este diploma expressamente remete para a previsão em regulamento deste tipo.

Tendo ainda presente a experiência adquirida com a aplicação do referido regime jurídico, consideram-se como objectivos a alcançar com o presente Regulamento:

a) Regulamentar as matérias que obrigatoriamente são impostas pelo diploma base e aquelas cuja regulamentação se impõe com vista a contribuir para uma ocupação ordenada e qualificada do território, complementando os Planos Municipais de Ordenamento do Território (PMOT) em vigor, através do enquadramento urbanístico, arquitectónico e técnico-construtivo das diversas operações urbanísticas.

b) Tornar mais claros e transparentes os critérios de apreciação e análise dos projectos e, consequentemente, mais célere a sua apreciação por parte dos serviços municipais.

c) Sistematizar um conjunto de procedimentos técnicos e administrativos relativos às operações urbanísticas promovidas por particulares, permitindo a modernização dos serviços administrativos, com vista ao melhoramento da prestação do serviço ao munícipe, no domínio da urbanização e da edificação.

Deste modo e no uso da competência que está cometida às Câmaras Municipais nos termos do artigo 241.º, da Constituição da República Portuguesa, do estatuído no artigo 53.º, n.º 2, alínea *a*), 64.º, n.º 6, alínea *a*) e 64.º, n.º 7, alínea *a*) da Lei n.º 169/99, de 18 de Setembro, republicada pela Lei n.º 5-A/2002, de 11 de Janeiro e no Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de Dezembro, alterado e republicado pela Lei n.º 60/2007, de 4 de Setembro, a Assembleia Municipal de Loulé, sob proposta da Câmara Municipal e após apreciação pública, aprova o seguinte Regulamento Municipal de Urbanização e Edificação.

CAPÍTULO I

Disposições gerais

Artigo 1.º

Lei habilitante

O presente Regulamento é elaborado ao abrigo do disposto no artigo 241.º, da Constituição da República Portuguesa e de acordo com os artigos 53.º, n.º 2, alínea *a*), 64.º, n.º 6, alínea *a*), 64.º, n.º 7, alínea *a*), da Lei n.º 169/99, de 18 de Setembro, republicada pela Lei n.º 5-A/2002, de 11 de Janeiro e pelo Regime Jurídico da Urbanização e Edificação constante no Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de Dezembro, alterado e republicado pela Lei n.º 60/2007, de 4 de Setembro (doravante designado por RJUE).

Artigo 2.º

Âmbito de aplicação

1 — O presente Regulamento tem por objecto a fixação das regras relativas à urbanização e edificação, designadamente em termos do controlo de ocupação dos solos e do cumprimento dos planos municipais de ordenamento do território, da estética da cidade e defesa do seu meio ambiente, da salubridade e sem prejuízo da demais legislação que rege a matéria das edificações, da qualificação do espaço público e da promoção da arquitectura.

2 — Este Regulamento aplica-se à totalidade do território do Concelho de Loulé, sem prejuízo da demais legislação em vigor nesta matéria e do disposto nos planos municipais de ordenamento do território plenamente eficazes.

Artigo 3.º

Definições

1 — Para efeitos do presente Regulamento e visando a uniformização do vocabulário em todos os diplomas que regulem a actividade urbanística no município são consideradas as seguintes definições:

a) Afastamento — distância entre qualquer fachada lateral ou de tardoz de um edifício e as estremas correspondentes do prédio onde o edifício se encontra implantado;

b) Água-furtada ou sótão — o pavimento resultante do aproveitamento do vão do telhado;

c) Alçado — representação gráfica do edifício ou conjunto de edifícios, obtida por projecção ortogonal num plano vertical orientado segundo uma direcção seleccionada;

d) Alinhamento — plano vertical ou marginal dos limites da construção que na sua intercepção com o terreno é tomado para regular/definir

a implantação da edificação relativamente à envolvente construída e ou ao espaço público;

e) Andar recuado — volume habitável com um só piso em que, pelo menos, uma das fachadas é recuada em relação à fachada dos pisos inferiores;

f) Anexo — construção referenciada a um edifício principal, com uma função complementar e com uma entrada autónoma pelo logradouro ou pelo espaço público, que não possui título autónomo de propriedade nem constitui uma unidade funcional;

g) Áreas comuns do edifício — as áreas de pavimentos cobertos e descobertos, expressas em metros quadrados (m^2), correspondentes a átrios e espaços de comunicação horizontal e vertical dos edifícios, sem prejuízo de outras como tal definidas no Código Civil, com estatuto de parte comum em regime de propriedade horizontal, ou aptas a esse estatuto, medidas pela meação das paredes e ou por outros elementos que as delimitem fisicamente;

h) Área total de pavimento — soma das áreas de todos os planos horizontais acessíveis em que se divide um edifício e que se destinam a satisfazer exigências funcionais ligadas à sua utilização;

i) Área total de demolição — a soma de áreas limites de todos os pavimentos a demolir, medida pelo extradorso das paredes exteriores, acima a abaixo do solo;

j) Área útil de construção — a diferença entre a área de construção de um dado edifício e as áreas comuns desse edifício, expressa em metros quadrados (m^2);

k) Armazenagem — locais destinados a depósitos de mercadorias e ou venda por grosso;

l) Arruamento ou rua — zona de circulação, podendo ser qualificável como automóvel, ciclável e pedonal ou misto, conforme o tipo de utilização e inclui as vias de tráfego, zonas de estacionamento, passeios, bermas, separadores e áreas ajardinadas contíguas;

m) Baía de estacionamento — espaço destinado ao estacionamento de veículos, situado ao longo de um arruamento e a ele adjacente;

n) Balanço — a medida do avanço de qualquer saliência tomada para além dos planos da fachada dados pelos alinhamentos propostos para o local, e que se situam para além da intersecção vertical dos planos que delimitam, pelo exterior, o piso imediatamente acima da cota de soleira com o plano horizontal que o demarca superiormente;

o) Cave — o piso localizado imediatamente abaixo da cota de soleira, total ou parcialmente enterrado. No caso de no mesmo edifício haver mais do que uma cave, designar-se-á cada uma delas por 1.ª cave, 2.ª cave, e assim sucessivamente, a contar do piso onde se situa a entrada principal do edifício para baixo;

p) Cruzamento de vias — zona de intersecção de vias públicas ao mesmo nível;

q) Edifício — construção permanente, dotada de acesso independente, coberta, limitada por paredes exteriores ou paredes-meeiras que vão das fundações à cobertura, destinada a utilização humana ou outros fins;

r) Eixo da estrada — linha de separação dos dois sentidos do trânsito ou, no caso de existir separador, a linha que o divide ao meio, ou ainda, nos casos dos ramos dos nós de ligação entre estradas, a linha que divide ao meio a(s) faixa(s) de rodagem que constitui(em) o ramo de nó;

s) Empena — cada uma das fachadas laterais de um edifício, geralmente cega (sem janelas nem portas), através das quais o edifício pode encostar aos edifícios contíguos;

t) Entroncamento — zona de junção ou bifurcação de vias de circulação;

u) Equipamento Urbano — o conjunto de elementos instalados no espaço publico com a função especifica de assegurar a gestão das estruturas e sistemas urbanos (por exemplo: sinalização viária, candeeiros de iluminação publica, armários técnicos, etc.);

v) Espaço e via públicos — área do solo do domínio público destinada à presença e circulação de pessoas e ou veículos, bem como à qualificação e organização das cidades e dos perímetros urbanos;

w) Estudo de conjunto — proposta desenhada de ocupação do solo, elaborada pelos serviços municipais e ou aceite pelo município quando desenvolvida pelo promotor de edificação ou urbanização, por exigência dos serviços, com os seguintes objectivos:

I. Servir de orientação na gestão urbanística, em zonas que apresentem indefinições ao nível da estrutura rodoviária, do ordenamento do espaço público e equipamentos, cérceas e afastamentos entre edificações;

II. Justificar a solução que o promotor pretende fazer aprovar, devendo o estudo abranger a parcela do promotor e as áreas envolventes, numa dimensão adequada que permita a avaliação qualitativa da solução;

x) Fachada — cada uma das faces aparentes do edifício, constituída por uma ou mais paredes exteriores directamente relacionadas entre si.

Identificam-se usualmente pela sua orientação geográfica (Norte, Sul, Nascente, Poente) ou relativamente à entrada principal do edifício, tomando neste caso as designações: fachada principal (onde se localiza a entrada principal), fachadas laterais (esquerda e direita) e fachada de tardoz ou posterior;

y) Faixa de rodagem — parte do arruamento, constituída por uma ou mais vias;

z) Frente do lote — a dimensão da estrema do talhão de terreno medida paralelamente à via pública e mais próxima desta;

aa) Frente urbana — extensão definida pelo conjunto das fachadas dos edifícios confinantes com uma dada via pública e compreendida entre dois arruamentos sucessivos que nela concorrem;

bb) Impasse — arruamento sem saída no topo do qual existe um alargamento suficiente para uma viatura automóvel manobrar em continuo uma inversão de marcha. Qualquer zona de um edifício sem acesso a saídas distintas, designadamente de vias de evacuação onde a fuga só seja possível num único sentido;

cc) Indústria compatível — indústria que é compatível com o uso habitacional, de acordo com a definição determinada na legislação em vigor;

dd) Infra-estruturas gerais — aquelas que, tendo um carácter estruturante, visam ou visam servir, mais do que uma operação urbanística;

ee) Infra-estruturas locais — aquelas que se inserem dentro da área objecto da operação urbanística e decorrem directamente desta, e ainda as de ligação às infra-estruturas gerais;

ff) Infra-estruturas viárias — espaços-canal destinados à circulação de pessoas e veículos e que integram os arruamentos e correspondente sinalização do trânsito, de acordo com a regulamentação em vigor;

gg) Intersecção de nível — zona comum às faixas de rodagem de duas ou mais estradas que se cruzam no mesmo plano horizontal sob quaisquer ângulos, na qual se podem encontrar os veículos que para ela convergem. Compreende os cruzamentos, os entroncamentos e as rotundas;

hh) Largura da via pública — distância medida no terreno do domínio público entre fachadas, ou entre muros de vedação, ou entre os limites dos terrenos que bordejam a via, e que é a soma das larguras da faixa de rodagem, dos passeios, das zonas de estacionamento, das zonas ajardinadas, das bermas e valetas;

ii) Logradouro — espaço físico, coberto e ou descoberto, pertencente a um lote ou parcela, destinado a funções de estadia, recreio e lazer, privado, de utilização colectiva ou de utilização comum, e adjacente ou integrado num edifício ou conjunto de edifícios;

jj) Lote — área de terreno resultante de uma operação de loteamento eficaz nos termos da legislação em vigor;

kk) Mobiliário Urbano — todas as peças instaladas ou apoiadas no espaço público que permitem um uso, prestam um serviço ou apoiam uma actividade (por exemplo: esplanadas, bancos, floreiras toldos);

ll) Ocupação do espaço publico — qualquer implantação, utilização, difusão, instalação, promovida por equipamento urbano ou mobiliário urbano no solo, espaço aéreo, fachadas, empenas e coberturas de edifícios;

mm) Parcela — unidade cadastral não resultante de operação de loteamento;

nn) Piso intermédio, meio-piso, *mezanino* — piso não autónomo que não ocupa a totalidade da área de implantação definida pelo perímetro das paredes exteriores do compartimento ou do edifício;

oo) Prédio — unidade de propriedade fundiária, na titularidade de uma pessoa singular ou colectiva, ou em regime de compropriedade, podendo classificar-se como urbano, rústico e ou misto, a sujeitar, eventualmente, a operação urbanística. É uma parte delimitada do solo, juridicamente autónomo, abrangendo as águas, plantações, edifícios e construções de qualquer natureza nele incorporados ou assentes com carácter de permanência;

pp) Recuo — a distância entre o espaço público e o plano da fachada principal do edifício;

qq) Telas finais — peças escritas e desenhadas que correspondam, em rigor, à obra executada;

rr) Terreno — a totalidade da propriedade fundiária legalmente constituída;

ss) Trainel — secção de uma linha rasante (definida em perfil longitudinal) constituída por um segmento de recta. Troço/lanço de estrada de inclinação constante, em rampa ou declive;

tt) Unidade funcional, independente ou de utilização — cada um dos espaços autónomos de um edifico, associados a um determinado uso;

uu) Uso habitacional — habitação unifamiliar ou colectiva, residências especiais tais como albergues, lares e residências de estudantes;

vv) Uso industrial — indústria, armazém e actividades complementares;

ww) Uso terciário — serviço público ou privado, em estabelecimentos de comércio tradicional e outros equipamentos correntes, de serviços e estabelecimentos de restauração e de bebidas;

xx) Utilização, uso, destino — funções ou actividades específicas e autónomas que se desenvolvem num edifício;

yy) Via de tráfego — espaço-canal ou extensão longitudinal do arruamento, destinada à circulação de uma única fila de veículos;

zz) Volume de construção — o espaço acima do solo correspondente a todos os edifícios que existem ou podem ser realizados no prédio, exceptuando elementos ou saliências com fins exclusivamente decorativos, ou estritamente destinados a instalações técnicas e chaminés, mas incluindo o volume da cobertura, expresso em metros cúbicos (m^3).

2 — Todo o restante vocabulário urbanístico constante no presente Regulamento tem o significado que lhe é atribuído no artigo 2.º do Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação (RJUE), artigo 7.º, do Regulamento do Plano Director Municipal de Loulé (RPDM) e da demais legislação aplicável.

CAPÍTULO II

Dos técnicos responsáveis

Artigo 4.º

Competências e obrigações dos técnicos autores dos projectos, dos coordenadores dos projectos e directores técnicos de obra

1 — Sem prejuízo de qualquer outra competência ou obrigação definida na lei, os técnicos responsáveis deverão:

a) Cumprir e fazer cumprir, nos projectos e nas obras sob sua jurisdição e responsabilidade, todos os preceitos do presente Regulamento e demais legislação, regulamentação específica e urbanística em vigor e ainda as indicações e intimações feitas pela Câmara Municipal e pela fiscalização;

b) Dirigir obras, visitá-las, registando no livro de obra o andamento das mesmas, essas visitas, bem como as intimações e ordens transmitidas pela fiscalização municipal e todos os desvios de obra em relação ao projecto aprovado;

c) Comunicar à Câmara Municipal, por escrito, qualquer infracção aos regulamentos e legislação vigentes, sobretudo antes de requerido o alvará de utilização, mas sempre que isso seja tido por adequado, tendo em vista a segurança e a salubridade;

d) Comparecer nos serviços municipais, dentro do prazo que lhe for fixado por aviso, e transmitir ao dono da obra e ao empreiteiro a intimação ou notificações feitas;

e) Tratar de todos os assuntos técnicos que se relacionem com as obras sob a sua responsabilidade, junto do pessoal de fiscalização e dos serviços municipais.

f) Comunicar de imediato aos serviços municipais, quando por qualquer motivo ou circunstância deixar de dirigir a obra. Esta declaração será apresentada em duplicado, do qual lhe será devolvido um exemplar, após os serviços municipais nele terem aposto a data da sua recepção;

2 — Compete ainda ao técnico responsável pela direcção da obra:

a) Assegurar que a Câmara Municipal seja avisada quando os trabalhos da obra sejam suspensos, indicando o motivo da suspensão;

b) Assegurar que o livro da obra, após conclusão da obra seja entregue nos serviços competentes da Câmara Municipal;

c) Comunicar por escrito à Câmara Municipal a suspensão da direcção de qualquer obra que venha sendo executada sob a sua responsabilidade, nos termos e para os efeitos previstos neste Regulamento;

d) Participar por escrito à Câmara Municipal, no caso de verificar que a obra está a ser executada em desacordo com o projecto aprovado, com materiais de má qualidade ou inobservância das normas técnicas e legais e regulamentes em vigor, depois de ter anotado a circunstância no livro de obra;

e) Assegurar a boa manutenção do estaleiro da obra.

Artigo 5.º

Termos de responsabilidade

1 — Sempre que se verifique, dentro dos prazos fixados para a apreciação do projecto de arquitectura e respectivas especialidades e durante os prazos fixados para as obras, a mudança do técnico responsável pelo projecto de arquitectura, do técnico coordenador dos projectos ou do técnico responsável pela direcção técnica da obra, deverá o novo técnico apresentar termo de responsabilidade, no cumprimento das condições estipuladas no presente Regulamento.

2 — Após a verificação do cumprimento daquelas condições a Câmara Municipal aceita o termo de responsabilidade do novo técnico.

3 — A arbitragem dos litígios relativos à protecção dos direitos intelectuais dos técnicos habilitados a subscrever projectos e respectivos direitos de autoria deverá ser efectuada nos termos da legislação específica aplicável e da lei civil.

CAPÍTULO III

Instrução e tramitação processual

SECÇÃO I

Disposições gerais

Artigo 6.º

Extractos de plantas

1 — Os elementos instrutórios dos pedidos ou comunicações de realização de operações urbanísticas, elaborados ou detidos pela autarquia, serão fornecidos pelos serviços competentes da Câmara Municipal.

2 — Os elementos serão fornecidos pela autarquia, no prazo máximo de 10 dias, mediante a apresentação de requerimento de acesso aos mesmos, do qual devem constar os elementos essenciais à identificação dos respectivos documentos solicitados, o nome, morada e assinatura do interessado.

3 — Os elementos serão fornecidos pela autarquia, mediante o pagamento prévio da respectiva taxa, legalmente prevista no Regulamento e Tabela de Taxas e Licenças da Câmara Municipal de Loulé.

4 — No caso do requerente pretender o envio de elementos pelo correio deverá anexar à requisição um envelope devidamente endereçado e selado.

Artigo 7.º

Normas de apresentação

1 — Das peças que acompanham os projectos sujeitos à apreciação Municipal, constarão todos os elementos necessários a uma definição clara e completa das características da obra e sua implantação, devendo obedecer às seguintes regras:

a) Conter um índice das peças escritas e desenhadas que os constituem, devidamente subscritos pelo seu autor;

b) Todas as peças escritas, quando apresentadas em papel, devem ser apresentadas em formato A4 (210 mm x 297 mm), redigidas na língua portuguesa, numeradas, datadas e assinadas pelo técnico autor do projecto, com excepção dos documentos oficiais ou suas cópias e dos requerimentos, que serão assinados pelo dono da obra ou seu representante legal;

c) Deverá ser indicada a localização precisa, assinalada a vermelho, do perímetro do terreno alvo da pretensão na colecção das Plantas (extractos dos PMOT) a fornecer pelos serviços técnicos de cartografia desta Câmara Municipal;

d) Todas as peças desenhadas, quando apresentadas em papel, devem ser apresentadas a tinta indelével, em folha rectangular, devidamente dobradas nas dimensões 210 mm x 297 mm (formato A4), incluindo margem com o mínimo de 25 mm, em papel de reprodução ou impressão informática com gramagem compreendida entre as 70 e as 110 g/m^2 e possuir condições de legibilidade, sendo também numeradas, datadas e assinadas pelo autor do projecto;

e) As escalas indicadas nos desenhos não dispensam a apresentação das cotas definidoras de vãos, espessura de paredes, pés-direitos, alturas dos beirados e das cumeeiras;

f) Quaisquer rasuras só serão aceites se forem de pequena monta e estiverem devidamente ressalvadas em adenda à memória descritiva.

2 — Os elementos que instruem os processos devem ser entregues em formato PDF e em formato DWF caso contenham peças desenhadas, com autenticação e assinatura electrónicas quando seja para efeitos da tramitação informática.

3 — Para apresentação das peças processuais a entregar em suporte digital, deverá ser utilizado como suporte o CD-ROM, o DVD-ROM ou outro compatível com os meios informáticos da Câmara Municipal e aceite por esta, ou ainda serem remetidas através da Internet nos termos do artigo 8.º-A do RJUE e respectiva portaria.

4 — Os projectos sujeitos a aprovação de entidades exteriores à Câmara Municipal deverão obedecer às regras impostas por essas mesmas entidades.

Artigo 8.º

Devolução de documentos

1 — Os documentos autênticos, apresentados pelos requerentes para comprovar afirmações ou factos de interesse poderão ser devolvidos quando dispensáveis e tal for exigido pelo declarante.

2 — Quando os documentos em papel devam ficar apensos ao processo e o apresentante manifestar interesse na sua devolução, os serviços extrairão as fotocópias necessárias e devolverão o original, cobrando a taxa respectiva.

Artigo 9.º

Apresentação em papel

1 — A apresentação dos processos deve privilegiar o formato digital, nos termos do artigo 8.º-A do RJUE, sendo que, nas situações de inexistência ou indisponibilidade do sistema informático ou plataforma, previsto no referido artigo, os procedimentos decorrem com recurso à tramitação em papel, sem prejuízo da eventual entrega dos elementos em suporte informático, nos termos do disposto no n.º 8 da Portaria n.º 216-A/2008, de 3 de Março e neste Regulamento.

2 — Do pedido e dos respectivos elementos instrutórios serão apresentados dois exemplares, o original em papel opaco e mais uma cópia, acrescidos, quando for o caso, de tantas cópias quantas as necessárias para a consulta às entidades exteriores ao Município devendo para o efeito, conter a forma e os elementos que respeitem a cada uma delas.

3 — Deverá ser apresentado um exemplar em suporte digital, nos termos do disposto no artigo 7.º deste Regulamento.

Artigo 10.º

Requerimento e instrução dos pedidos

1 — Os pedidos de informação prévia, de licença, de autorização, de admissão de comunicação prévia e o direito à informação, relativos a operações urbanísticas obedecem ao disposto no artigo 9.º do RJUE, salvo situações especiais previstas noutros diplomas legais, serão instruídos com os elementos definidos pela legislação em vigor, complementados com os elementos adicionais definidos pelo presente Regulamento.

2 — No caso de alterações, deve o requerente substituir o suporte digital, por nova versão que inclua a totalidade dos elementos do projecto.

3 — Em casos excepcionais, e devidamente justificados, poderão os serviços municipais solicitar a entrega de elementos adicionais aos referidos nas secções seguintes, quando considerados necessários à correcta definição da pretensão, ou dispensar a apresentação de alguns, desde que tal seja invocado e devidamente justificado pelo técnico autor.

4 — Em fase de consulta às entidades, sempre que tal tenha lugar, e o requerente não promova a consulta por sua iniciativa, e não esteja totalmente operacional o sistema informático a que se refere o artigo 8.º-A do RJUE, podem os serviços solicitar a apresentação de exemplares de qualquer um dos projectos da engenharia das especialidades, tantos quantas as entidades a consultar.

5 — Um exemplar em papel será devolvido ao requerente com a respectiva anotação de aprovado, o qual deve ser mantido no local da obra, juntamente com os demais documentos camarários, em bom estado de conservação.

SECÇÃO II

Direito à informação

Artigo 11.º

Instrumentos de desenvolvimento e planeamento territorial

O pedido de informação sobre os instrumentos de desenvolvimento e planeamento territorial é dirigido ao Presidente da Câmara Municipal, sob a forma de requerimento e em modelo aprovado por esta Câmara, instruído com as plantas de localização à escala 1:25 000 e 1:5000 ou 1:2000, extractos das plantas de ordenamento e de condicionantes do PDM, PU, PP e planta síntese do Alvará de Loteamento, caso existam, onde deverá assinalar, a vermelho, o terreno em questão. Deverá apresentar ainda fotocópia do Bilhete de Identidade e do Cartão de Contribuinte.

SECÇÃO III

Informação prévia

Artigo 12.º

Operações de loteamento

O pedido de informação prévia deve ser instruído com os elementos referidos no artigo 1.º da Portaria n.º 232/2008, de 11 de Março, e com os seguintes elementos adicionais:

a) Fotografias do local, no mínimo de duas, de ângulos complementares;

b) Levantamento topográfico com planimetria e altimetria;

c) Planta de síntese desenhada sobre levantamento topográfico devidamente georreferenciado no mesmo sistema de referência de cartografia digital a fornecer pela Câmara Municipal, com indicação dos limites dos lotes e das áreas a ceder para espaços verdes e de utilização colectiva e para equipamentos de utilização colectiva, bem como a rede viária proposta;

d) Perfis longitudinais e transversais que caracterizem a proposta, no mínimo de dois, com a representação dos terrenos e ou construções confrontantes, e a indicação do perfil natural e proposto do terreno;

Artigo 13.º

Obras de urbanização

O pedido de informação prévia deve ser instruído com os elementos referidos no artigo 2.º da Portaria n.º 232/2008, de 11 de Março, e com os seguintes elementos adicionais:

a) Fotografias do local, no mínimo de duas, de ângulos complementares;

b) Levantamento topográfico com planimetria e altimetria;

c) Planta à escala de 1:1000 ou superior com indicação dos traçados gerais das infra-estruturas existentes e das que são propostas;

d) Perfis longitudinais e transversais que caracterizem a proposta, no mínimo de dois, com a representação dos terrenos e ou construções confrontantes, e a indicação do perfil natural e proposto do terreno;

e) Estimativa de encargos urbanísticos devidos;

f) Plano de acessibilidades que apresente a rede de espaços acessíveis bem como soluções de detalhe métrico, técnico e construtivo, esclarecendo as soluções adoptadas em matéria de acessibilidades a pessoas com deficiência e mobilidade condicionada, nos termos do artigo 3.º do Decreto-Lei n.º 163/2006, de 8 de Agosto.

Artigo 14.º

Obras de edificação

O pedido de informação prévia deve ser instruído com os elementos referidos no artigo 3.º da Portaria n.º 232/2008, de 11 de Março, e com os seguintes elementos adicionais:

a) Fotografias do local, no mínimo de duas, de ângulos complementares;

b) Levantamento topográfico com planimetria e altimetria;

c) Planta de implantação à escala de 1:500 ou 1:200 que deverá:

i) Ser desenhada sobre levantamento topográfico devidamente georreferenciado no mesmo sistema de referência de cartografia digital a fornecer pela Câmara Municipal;

ii) Indicar a delimitação e a área total do terreno, contendo a inscrição das respectivas confrontações, acessos e arruamentos existentes devidamente cotados, indicação de todos os elementos construídos e ou naturais sujeitos a servidões administrativas ou restrições de utilidade pública, bem como indicação das infra-estruturas que sirvam o terreno e, se existirem, os edifícios da envolvente;

iii) Representar e quantificar a área ocupada ao nível do solo;

Artigo 15.º

Obras de demolição

O pedido de informação prévia deve ser instruído com os elementos referidos no artigo 4.º da Portaria n.º 232/2008, de 11 de Março, e com os seguintes elementos adicionais:

a) Fotografias do local e do imóvel, no mínimo de duas, de ângulos complementares;

b) Levantamento topográfico com planimetria e altimetria;

c) Planta de implantação à escala de 1:500 ou 1:200 que deverá:

i) Ser desenhada sobre levantamento topográfico devidamente georreferenciado no mesmo sistema de referência de cartografia digital a fornecer pela Câmara Municipal;

ii) Indicar a delimitação e a área total do terreno, contendo a inscrição das respectivas confrontações, acessos e arruamentos existentes devidamente cotados, indicação de todos os elementos construídos e ou naturais sujeitos a servidões administrativas ou restrições de utilidade pública, bem como indicação das infra-estruturas que sirvam o terreno e, se existirem, os edifícios da envolvente;

iii) Representar e quantificar a área ocupada ao nível do solo pela construção a demolir;

Artigo 16.º

Trabalhos de remodelação de terrenos

O pedido de informação prévia deve ser instruído com os elementos referidos no artigo 6.º da Portaria n.º 232/2008, de 11 de Março, e com os seguintes elementos adicionais:

a) Fotografias do local, no mínimo de duas, de ângulos complementares;
b) Levantamento topográfico com planimetria e altimetria;
c) Planta de implantação à escala de 1:500 ou 1:200 que deverá:

i) Ser desenhada sobre levantamento topográfico devidamente georreferenciado no mesmo sistema de referência de cartografia digital a fornecer pela Câmara Municipal;
ii) Indicar a delimitação e a área total do terreno, contendo a inscrição das respectivas confrontações, acessos e arruamentos existentes devidamente cotados, indicação de todos os elementos construídos e ou naturais sujeitos a servidões administrativas ou restrições de utilidade pública, bem como indicação das infra-estruturas que sirvam o terreno e, se existirem, os edifícios da envolvente;
iii) Representar e quantificar as áreas de aterro e escavação;

SECÇÃO IV

Licença administrativa

Artigo 17.º

Operações de loteamento

O pedido de licenciamento deve ser instruído com os elementos referidos no artigo 7.º da Portaria n.º 232/2008, de 11 de Março, e com os seguintes elementos adicionais:

a) Regulamento de Construção do Loteamento;
b) A planta da situação existente, referida na alínea *f*) do n.º 1 do artigo 7.º da Portaria n.º 232/2008, de 11 de Março, deverá indicar também a delimitação e a área total do terreno, identificando todos os prédios alvos da proposta, contendo a inscrição das respectivas confrontações, acessos e arruamentos existentes devidamente cotados;
c) Planta com indicação das áreas de cedência para o domínio municipal, à escala de 1:1000 ou superior, definindo claramente as áreas destinadas a espaços verdes e de utilização colectiva (EVUC), equipamentos de utilização colectiva (EUC) e infra-estruturas viárias, acompanhada de quadros com as medições das áreas respectivas;
d) Fotografias do local, no mínimo de quatro, de ângulos complementares;
e) Perfis longitudinais e transversais que caracterizem a proposta, no mínimo de quatro, com a representação dos terrenos e ou construções confrontantes, e a indicação do perfil natural e proposto do terreno;
f) Quadro sinóptico com identificação, por lote, dos dados mencionados nas alíneas *d*) a *h*) e *l*) do n.º 2 do artigo 7.º da Portaria n.º 232/2008, de 11 de Março, acrescentando-se a cota de soleira dos edifícios e o número mínimo de estacionamentos a criar no interior de cada lote;
g) Sem prejuízo dos demais procedimentos a concretizar, conforme se dispõe no Decreto-Lei n.º 46/2008, de 12 de Março, deverá apresentar Plano de prevenção e gestão de Resíduos de Construção e Demolição (RCD);

Artigo 18.º

Obras de urbanização

O pedido de licenciamento deve ser instruído com os elementos referidos no artigo 9.º da Portaria n.º 232/2008, de 11 de Março, e com os seguintes elementos adicionais:

a) Planta à escala de 1:1000 ou superior com indicação dos traçados gerais de infra-estruturas propostas;
b) Perfis longitudinais e transversais que caracterizam a proposta, no mínimo de quatro, com a representação dos terrenos e ou construções confrontantes, e a indicação do perfil natural e proposto do terreno;
c) Fotografias do local, no mínimo de quatro, de ângulos complementares;
d) Quadro sinóptico de obras de urbanização (anexo 5 do presente Regulamento);
e) Estimativa orçamental das obras de urbanização (anexo 6 do presente Regulamento);
f) Calendarização da execução das obras de urbanização (anexo 7 do presente Regulamento);
g) O contrato de urbanização referido na alínea *l*) do n.º 1 do artigo 9.º da Portaria n.º 232/2008, de 11 de Março, deverá ser celebrado de acordo com a Minuta do contrato de obras de urbanização que se encontra prevista no anexo 8 do presente Regulamento;
h) Sem prejuízo dos demais procedimentos a concretizar, conforme se dispõe no Decreto-Lei n.º 46/2008, de 12 de Março, deverá apresentar Plano de prevenção e gestão de Resíduos de Construção e Demolição (RCD);

Artigo 19.º

Obras de edificação

1 — O pedido de licenciamento deve ser instruído com os elementos referidos no artigo 11.º da Portaria n.º 232/2008, de 11 de Março, e com os seguintes elementos adicionais:

a) Levantamento topográfico com planimetria e altimetria;
b) Planta de implantação à escala 1:200 ou superior que deverá:

i) Indicar a delimitação e a área total do terreno, contendo a inscrição das respectivas confrontações, acessos e arruamentos existentes devidamente cotados, indicação de todos os elementos construídos ou naturais sujeitos a servidões administrativas ou restrições de utilidade pública, bem como indicação das infra-estruturas que sirvam o terreno e, se existirem, os edifícios da envolvente, com indicação das respectivas cotas, que sejam fundamentais para uma correcta avaliação da inserção urbana da operação urbanística pretendida, designadamente em matéria de cumprimento do disposto em instrumentos de planeamento territorial em vigor, no que concerne aos usos, alinhamentos, afastamentos, cérceas, altura das construções e cotas de soleira.

c) A Memória descritiva a que se refere o n.º 4 do artigo 11.º da Portaria n.º 232/2008, de 11 de Março, deverá também:

i) Indicar o número do(s) processo(s) de obras existente(s) nesta Câmara Municipal que se prende(m) com o prédio em questão;
ii) Caso exista, deverá identificar devidamente o Alvará de Loteamento onde se insere a operação urbanística, devendo sempre fazer-se referência ao respectivo número, ano de emissão e local;

d) Alçados e cortes que deverão também:

i) Representar os edifícios existentes a uma distância inferior a 10 m do local da intervenção, de forma esquemática, indicando relativamente aos mesmos o número de pisos e cota do beirado, ou na sua ausência, a cota correspondente à laje de esteira do piso mais elevado ou platibanda;
ii) Representar sempre o terreno, indicando a topografia existente e a proposta, bem como a indicação da via ou acesso público que lhe é confinante;
iii) Ser devidamente cotados, indicando sempre a cota de soleira em relação ao terreno e à via ou acesso público, altura máxima da construção, a cota dos diversos pisos e a indicação dos materiais e cores a utilizar;
iv) Seccionar a caixa de escadas no sentido do desenvolvimento dos lanços, cozinha e pelo menos uma instalação sanitária;

e) Fotografias do local, no mínimo de quatro, de ângulos complementares;
f) Esquema de chaminés de ventilação e exaustão de fumos e ou gases de combustão e esquema do apanha fumos das cozinhas;
g) Esquema de ventilação das instalações sanitárias;
h) Caso a execução da obra implique a ocupação da via pública deverá apresentar os seguintes elementos:

i) Memória descritiva, onde conste a indicação dos materiais a utilizar, estruturas de apoio e de protecção e prazo previsto de ocupação;
ii) Planta à escala de 1:200 ou superior, devidamente cotada e com indicação da área a ocupar.

i) Localização do estaleiro de obra, na Planta de implantação (Decreto-Lei n.º 273/2003, de 29 de Outubro);
j) Sem prejuízo dos demais procedimentos a concretizar, conforme se dispõe no Decreto-Lei n.º 46/2008, de 12 de Março, deverá apresentar Plano de prevenção e gestão de Resíduos de Construção e Demolição (RCD);
k) Localização de elementos exteriores que garantam o cumprimento do RCCTE (Decreto-Lei n.º 80/2006, de 4 de Abril);
l) Pormenor dos receptáculos postais (Decreto Regulamentar n.º 8/90, de 6 de Abril, alterado pelo Decreto Regulamentar n.º 21/98, de 4 de Setembro);
m) Ficha de aplicação de materiais e cores de revestimento exterior (anexo 1 do presente Regulamento);
n) Ficha de áreas — Quadro sinóptico (anexo 2 do presente Regulamento);
o) Ficha de calendarização da execução da obra (anexo 3 do presente Regulamento);

p) Ficha de estimativa orçamental da obra (anexo 4 do presente Regulamento);

2 — Para efeitos do cumprimento do disposto na alínea *e*), do n.º 3, do artigo 11.º da Portaria n.º 232/2008, de 11 de Março, consideram-se pormenores de construção, à escala adequada, todos os desenhos integrantes do projecto que possuam uma escala superior a 1:20 e, cumulativamente, contenham toda a informação indispensável ao completo esclarecimento das técnicas e sistemas construtivos a utilizar.

3 — Os projectos de obras de alteração, ampliação e reconstrução deverão utilizar a seguinte convenção de cores na sua representação:

a) A preto: os elementos a conservar;
b) A vermelho: os elementos a construir;
c) A amarelo: os elementos a demolir.

Artigo 20.º

Imóveis classificados ou em vias de classificação e imóveis localizados em Zonas Especiais de Protecção, Áreas Culturais e Área Critica de Recuperação e Reconversão Urbanística da Cidade de Loulé.

1 — Os processos de obras inseridas nesta zona, devem ser instruídos com os elementos adicionais, definidos no artigo anterior, e com as especificações enunciadas nos números seguintes.

2 — As plantas, cortes e alçados do projecto de arquitectura devem ser desenhados na escala 1:100 ou superior quando se verificar ser necessário.

3 — Devem ser apresentados, na escala adequada, desenhos de pormenor de elementos que se considerem relevantes.

4 — As peças desenhadas devem fornecer informações precisas sobre as construções adjacentes de ambos os lados do edifício objecto do licenciamento, representando no desenho das fachadas e nas plantas os respectivos alinhamentos.

5 — Deve ser apresentada documentação fotográfica, a cores, bem como a respectiva fotomontagem com a inserção da proposta no local, com as dimensões mínimas de 100 x 150 mm, do local da obra a licenciar, ilustrando todos os alçados do edifício e abrangendo as construções adjacentes, os logradouros e o interior do edifício, de modo a permitir a visualização integrada da edificação.

Artigo 21.º

Obras de demolição

O pedido de licenciamento deve ser instruído com os elementos referidos no artigo 13.º da Portaria n.º 232/2008, de 11 de Março, e com os seguintes elementos adicionais:

a) Levantamento topográfico com planimetria e altimetria;
b) Planta de implantação à escala de 1:200 ou superior que deverá:

i) Ser desenhada sobre levantamento topográfico;
ii) Indicar a delimitação e a área total do terreno, contendo a inscrição das respectivas confrontações, acessos e arruamentos existentes devidamente cotados, indicação de todos os elementos construídos e ou naturais sujeitos a servidões administrativas ou restrições de utilidade pública, bem como indicação das infra-estruturas que sirvam o terreno e, se existirem, os edifícios da envolvente;
iii) Representar e quantificar a área ocupada ao nível do solo pela construção a demolir;

c) Fotografias do local e do imóvel, no mínimo de duas, de ângulos complementares;
d) Sem prejuízo dos demais procedimentos a concretizar, conforme se dispõe no Decreto-Lei n.º 46/2008, de 12 de Março, deverá apresentar Plano de prevenção e gestão de Resíduos de Construção e Demolição (RCD);

Artigo 22.º

Trabalhos de remodelação de terrenos

O pedido de licenciamento deve ser instruído com os elementos referidos no artigo 16.º da Portaria n.º 232/2008, de 11 de Março, e com os seguintes elementos adicionais:

a) Planta topográfica à escala de 1:200 ou superior, incluindo Planta de trabalho, que deverá:

i) Ser desenhada sobre levantamento topográfico;
ii) Indicar a delimitação e a área total do terreno, contendo a inscrição das respectivas confrontações, acessos e arruamentos existentes devidamente cotados, indicação de todos os elementos construídos e ou naturais sujeitos a servidões administrativas ou restrições de utilidade pública, bem como indicação das infra-estruturas que sirvam o terreno e, se existirem, os edifícios da envolvente;
iii) Indicar a modelação existente e prevista para o terreno, de todas as cotas planimétricas e altimétricas e a sua compatibilização com as condicionantes das propriedades confrontantes;
iv) Representar e quantificar as áreas de aterro e escavação;

b) Perfis longitudinais e transversais que caracterizem a proposta, no mínimo de quatro, com a representação dos terrenos e ou construções confrontantes, e a indicação do perfil natural e proposto do terreno;
c) Fotografias do local, no mínimo de duas, de ângulos complementares;
d) Ficha de áreas (anexo 2 do presente Regulamento);
e) Ficha de calendarização da execução da obra (anexo 3 do presente Regulamento);
f) Ficha de estimativa orçamental (anexo 4 do presente Regulamento).

SECÇÃO V

Comunicação prévia

Artigo 23.º

Operações de loteamento

A comunicação prévia deve ser instruída com os elementos referidos no artigo 8.º da Portaria n.º 232/2008, de 11 de Março, com os elementos adicionais enunciados no artigo 17.º deste Regulamento e ainda com:

a) As especificações da operação urbanística, nos termos do disposto no n.º 1 do artigo 77.º do RJUE;

Artigo 24.º

Obras de urbanização

A comunicação prévia deve ser instruída com os elementos referidos no artigo 10.º da Portaria n.º 232/2008, de 11 de Março, com os elementos adicionais enunciados no artigo 18.º deste Regulamento e ainda com as especificações da operação urbanística, nos termos do disposto no n.º 1 do artigo 77.º do RJUE;

Artigo 25.º

Obras de edificação

A comunicação prévia deve ser instruída com os elementos referidos no artigo 12.º da Portaria n.º 232/2008, de 11 de Março, com os elementos adicionais enunciados no artigo 19.º deste Regulamento e ainda com as especificações da operação urbanística, nos termos do disposto no n.º 4 do artigo 77.º do RJUE;

Artigo 26.º

Obras de demolição

A comunicação prévia deve ser instruída com os elementos referidos no artigo 14.º da Portaria n.º 232/2008, de 11 de Março, com os elementos adicionais enunciados no artigo 21.º deste Regulamento e ainda com as especificações da operação urbanística, nos termos do disposto no n.º 4 do artigo 77.º do RJUE;

Artigo 27.º

Trabalhos de remodelação de terrenos

A comunicação prévia deve ser instruída com os elementos referidos no artigo 17.º da Portaria n.º 232/2008, de 11 de Março, com os elementos adicionais enunciados no artigo 22.º deste Regulamento e ainda com as especificações da operação urbanística, nos termos do disposto no n.º 4 do artigo 77.º do RJUE;

SECÇÃO VI

Autorização administrativa

Artigo 28.º

Autorização de utilização e alteração de utilização

1 — O pedido de autorização de utilização deve ser instruído com os elementos referidos no artigo 15.º da Portaria n.º 232/2008, de 11 de Março (com as rectificações operadas pela Declaração de Rectificação n.º 26/2008, de 9 de Maio), e com os seguintes elementos adicionais:

a) Certificados de conformidade das infra-estruturas instaladas, nomeadamente elevadores, electricidade, telecomunicações e gás actualizados;

b) Certificado acústico;
c) Certificado de conformidade de acordo com o SCE (Sistema de Certificação Energética), subscrito por técnico inscrito na ADENE-Agência Para a Energia;

2 — O pedido de autorização de alteração de utilização deve ser instruído com os elementos referidos no artigo 15.º da Portaria n.º 232/2008, de 11 de Março, com os elementos adicionais enunciados no número anterior e ainda com:

a) Memória Descritiva e Justificativa;
b) Documento comprovativo da autorização da modificação do título constitutivo da Propriedade Horizontal, quando exista alteração do uso descrito da fracção em questão, de acordo com o disposto no Código Civil;
c) Caso a actividade a exercer esteja sujeita a legislação específica, deverá juntar os pareceres das respectivas entidades externas que, nos termos da lei, se devem pronunciar sobre a pretensão;

SECÇÃO VII

Isenção de licença

Artigo 29.º

Certidão de destaque

O pedido de emissão de Certidão de destaque deve ser instruído com os seguintes elementos:

a) Documentos comprovativos da qualidade de titular de qualquer direito que confira a faculdade de realização da operação;
b) Certidão da descrição e de todas as inscrições em vigor emitida pela conservatória do registo predial referente ao prédio abrangido;
c) Extractos das plantas de ordenamento, zonamento e localização dos planos municipais de ordenamento do território vigentes e das respectivas plantas de condicionantes, a fornecer pelos serviços técnicos de cartografia desta Câmara Municipal, onde deverá ser indicada a localização precisa, assinalada a vermelho, do terreno alvo da pretensão;
d) Levantamento topográfico com planimetria e altimetria;
e) Planta de delimitação das parcelas à escala 1:200 ou superior que deverá:

i) Indicar a delimitação e a área total do terreno, contendo a inscrição das respectivas confrontações, acessos e arruamentos existentes devidamente cotados, indicação de todos os elementos construídos ou naturais sujeitos a servidões administrativas ou restrições de utilidade pública, bem como indicação das infra-estruturas que sirvam o terreno e, se existirem, os edifícios nele implantados e da envolvente.
ii) Delimitar devidamente a parcela a destacar, a vermelho, e a parcela restante, a verde, com a inscrição das respectivas áreas e confrontações futuras;

f) Memória descritiva e justificativa que deverá ser instruída com os seguintes elementos:

i) Descrição e justificação da pretensão, que deverá contemplar também a definição das áreas e confrontações das duas parcelas resultantes do destaque e o seu enquadramento face ao disposto nos n.os 4, 5 ou 10 do artigo 6.º do RJUE;
ii) Enquadramento da pretensão nos planos municipais e especiais de ordenamento do território vigentes;
iii) Indicação da natureza e condições do terreno;
iv) Indicação das infra-estruturas existentes;
v) Indicar o número do(s) processo(s) de obras existente(s) nesta Câmara Municipal que se prende(m) com as edificações implantadas no prédio em questão;
vi) Área de construção, volumetria, área de implantação, cércea, número de pisos acima e abaixo da cota de soleira, número de fogos e ou utilizações das edificações existentes no prédio original;
g) Fotografias do local, no mínimo de duas, de ângulos complementares;

SECÇÃO VIII

Consulta pública

Artigo 30.º

Operações de loteamento e obras de impacte semelhante a loteamento

1 — Estão sujeitas a discussão pública, as operações de loteamento com significativa relevância urbanística e as obras de impacte semelhante a loteamento como tal definidos no artigo 43.º deste Regulamento, que excedam algum dos seguintes limites:

a) 2 ha;
b) 50 fogos;
c) 5 % da população do aglomerado urbano em que se insere a pretensão.

2 — A alteração da licença de operação de loteamento é precedida de consulta pública, desde que incida sobre loteamento que ultrapasse os limites referidos no número anterior.
3 — Sem prejuízo das disposições definidas nos planos municipais de ordenamento, e para efeitos do disposto na alínea *c*) do n.º 1, sempre que não haja dados estatísticos específicos para o aglomerado urbano em questão, entende-se que a população deste coincide com a população residente total da freguesia, referida nos últimos censos oficiais.
4 — A discussão pública, que deve ser anunciada com a antecedência mínima de 5 dias, e que deverá decorrer durante um período nunca inferior a 15 dias, decorre nos termos definidos pelo artigo 77.º do Decreto-Lei n.º 380/99, de 22 de Setembro, alterado e republicado pelo Decreto-Lei n.º 316/2007, de 19 de Setembro.

CAPÍTULO IV

Condições especiais de licenciamento ou comunicação prévia

SECÇÃO I

Operações de loteamento e obras de impacte semelhante a loteamento

Artigo 31.º

Cedências

1 — As parcelas de terreno para espaços verdes e de utilização colectiva, equipamentos de utilização colectiva, infra-estruturas, designadamente arruamentos viários e pedonais e equipamentos públicos que, de acordo com a operação de loteamento, devem integrar o domínio municipal, são cedidas gratuitamente à Câmara Municipal, pelo proprietário e demais titulares de direitos reais sobre o terreno a lotear.
2 — A obrigatoriedade de cedência deve abranger não apenas as operações de loteamento mas também todas as outras operações urbanísticas que sejam susceptíveis de gerarem um impacto relevante e semelhante a um loteamento de acordo com o definido no artigo 43.º deste Regulamento.
3 — Quando haja lugar à cedência, a parcela ou parcelas a ceder deverão possuir dimensões mínimas a estipular caso a caso.
4 — As áreas destinadas a espaços verdes de utilização colectiva e equipamentos de utilização colectiva a integrar no domínio municipal, deverão sempre possuir acesso directo a espaço ou via pública ou integrar áreas que já possuam acesso, e a sua localização será tal que contribua efectivamente para a qualificação e ordenamento do espaço urbano onde se integram e para usufruto da população instalada ou a instalar no local, cabendo à Câmara Municipal a obrigação de definir os critérios de localização e configuração das parcelas a ceder.
5 — É da competência da Câmara Municipal, com possibilidade de delegação no seu Presidente, uma vez ponderados os casos concretos, e nos termos da lei, decidir, se, nas operações urbanísticas referentes a operações de loteamento e às obras de edificação com impacte semelhante ao de loteamentos, há ou não lugar a cedência de terrenos a integrar no domínio municipal, para instalação de espaços verdes e de utilização colectiva, infra-estruturas e equipamentos de utilização colectiva, integração aquela que se fará automaticamente com a emissão do alvará ou do título de admissão da comunicação prévia.
6 — Sempre que pelas razões previstas na lei, não haja lugar a cedências, total ou em parte, para os fins definidos no número anterior, fica o proprietário obrigado ao pagamento de uma compensação ao município, em numerário ou em espécie, nos termos do artigo 32.º do presente Regulamento.
7 — Ficam igualmente sujeitos à compensação referida no número anterior, os pedidos de licença ou de admissão de comunicação prévia de obras de edificação, quando a operação urbanística contemple a criação de áreas de circulação viária, pedonal, espaços verdes ou equipamentos de uso privativo.

Artigo 32.º

Configuração das áreas de cedência

1 — Nas operações urbanísticas que devam prever áreas de cedência, nos termos do disposto na Portaria n.º 216-B/2008, de 3 de Março, com as rectificações introduzidas pela Declaração de Rectificação n.º 24/2008, publicada no *Diário da República,* 1.ª série, n.º 85 em 2 de Maio de 2008, as áreas que se destinem a espaços verdes e de utilização colectiva e equipamentos de utilização colectiva poderão ser afectas a um único destes dois fins, quando a Câmara Municipal assim o entenda por razões de ordem urbanística.

2 — Quando haja lugar à cedência para o domínio municipal de espaços verdes de utilização colectiva e de equipamentos de utilização colectiva, as respectivas áreas terão que apresentar continuidade, devendo-se considerar como orientação para cálculo da parcela mínima:

a) Se a área a ceder for superior a 3000 m^2, pelo menos uma das parcelas a ceder tem de ser contínua e ter uma área igual ou superior a 1000 m^2, não podendo, qualquer uma das dimensões da sua configuração geométrica, ser inferior a 25 metros;

b) Se a área a ceder for superior a 1000 m^2 e inferior a 3000 m^2, a parcela mínima a ceder tem de ser contínua e ter uma área igual ou superior a 500 m^2, não podendo, qualquer uma das dimensões da sua configuração geométrica, ser inferior a 20 metros;

c) Abaixo do limiar do estipulado na alínea anterior, deverá ser garantida a cedência de uma parcela mínima, que tem de ser contínua e ter uma área igual ou superior a 250 m^2, com a adopção de soluções de espaços pavimentados e arborizados;

d) Não são consideradas para contabilização, como área de cedência, as áreas contínuas com menos de 50 m^2 cada, ou com largura igual ou inferior a 3 metros, integradas em arruamentos públicos.

Artigo 33.º

Compensação em numerário ou em espécie

1 — O proprietário ou demais titulares de direitos reais sobre o terreno alvo da operação urbanística ficam obrigados a pagar à Câmara Municipal uma compensação em numerário ou em espécie, quando se verifique qualquer das seguintes situações:

a) O terreno esteja servido, total ou parcialmente, por arruamentos viários e pedonais ou por áreas de estacionamento público;

b) O terreno esteja servido de espaços verdes públicos e ou espaços de equipamentos de utilização colectiva, ou quando a Câmara Municipal considerar não se justificar a inclusão destes na operação urbanística.

2 — O recurso à compensação em espécie apenas terá lugar quando não se justifique a compensação em numerário, revestindo carácter subsidiário.

3 — A compensação em espécie poderá ser efectuada através de cedência de lotes, prédios urbanos, edificações ou prédios rústicos.

4 — O recurso à compensação em espécie deve, na medida do possível, localizar-se na área onde a operação urbanística terá lugar, como forma de minimizar o impacto que esta inevitavelmente gerará.

5 — O valor das compensações é aplicado sobre a diferença positiva que se verificar entre as áreas a ceder ao município, previstas no projecto da operação urbanística, e as que deviam resultar da aplicação dos parâmetros urbanísticos em vigor.

6 — Sendo o pagamento da compensação efectuado em espécie, deverá ser determinado o seu montante, tendo em conta os seguintes procedimentos:

a) Realização de uma avaliação, a efectuar por uma comissão composta por quatro elementos, sendo que três deles são nomeados pela Câmara Municipal e um designado pelo promotor. Para o efeito a Câmara Municipal deverá notificar o promotor com um prazo mínimo de 10 dias de antecedência;

b) As decisões da comissão serão tomadas por maioria dos votos dos seus elementos.

7 — Quando se verificarem diferenças entre o valor calculado para a compensação devida em numerário e o valor dessa compensação a pagar em espécie, as mesmas serão pagas da seguinte forma:

a) Se o diferencial for favorável ao município, será o mesmo pago em numerário pelo promotor da operação urbanística;

b) Se o diferencial for favorável ao promotor, ser-lhe-á o mesmo entregue pelo município.

8 — Se o valor proposto no relatório final da comissão referida no n.º 6 do presente artigo, não for aceite pela Câmara Municipal ou pelo promotor da operação urbanística, recorrer-se-á a uma comissão arbitral, que será constituída nos termos do artigo 118.º do RJUE.

9 — Nos termos do disposto no n.º 4 do artigo 44.º do RJUE, o valor da compensação em numerário por metro quadrado será de 35,34 € (trinta e cinco euros e trinta e quatro cêntimos), sujeito a actualização, nos termos da lei. Fica revogada a deliberação de Câmara de 7 de Março de 1995,

10 — O preceituado no n.º 9 é também aplicado ao cálculo do valor da compensação em numerário nos edifícios com impacto semelhante a um loteamento, com as necessárias adaptações.

11 — O valor da compensação em numerário será calculado com base na seguinte formula:

i) vcEUC = x m^2 x $VCAm^2$;
ii) vcEVUC = x m^2 x ½ $VCAm^2$;

em que:

a) vcEUC representa o valor total da compensação a pagar para a área destinada a equipamentos de utilização colectiva;

b) vcEVUC representa o valor total da compensação a pagar para a área destinada a espaços verdes de utilização colectiva;

c) x representa a área total de cedência;

d) $VCAm^2$ representa o valor da compensação por metro quadrado, actualizado de acordo com o disposto nos n.os 9 e 10 deste artigo.

Artigo 34.º

Execução e manutenção

1 — A execução dos espaços verdes de utilização colectiva a integrar no domínio público municipal é da responsabilidade do promotor da operação urbanística.

2 — A realização prevista no número anterior sujeita-se às condições impostas pelos serviços técnicos camarários e conforme projecto específico a apresentar pelo promotor.

3 — A manutenção e conservação dessas áreas poderá ser realizada pelo(s) proprietário(s) ou promotor(es) da operação urbanística, mediante acordo de cooperação ou contrato administrativo de concessão do domínio municipal a realizar com a Câmara Municipal de Loulé, podendo ser renovado ou revisto à data de constituição do condomínio, vindo a fazer parte integrante do seu regulamento de condomínio.

SECÇÃO II

Obras de urbanização em procedimento de Comunicação prévia

Artigo 35.º

Condições e prazo de execução

Sem prejuízo do disposto na demais legislação aplicável, e apenas para os efeitos dispostos no artigo 34.º do RJUE, por remissão do n.º 1 do artigo 53.º deste mesmo diploma, a admissão da comunicação prévia de obras de urbanização fica sujeita ao cumprimento dos seguintes condicionamentos:

1 — Concluídas as obras, o dono das mesmas fica obrigado a proceder ao levantamento do estaleiro e à limpeza da obra, nos termos previstos no regime jurídico da gestão de resíduos de construção e demolição, sendo o cumprimento destas obrigações condição da recepção provisória das obras de urbanização, sem prejuízo do disposto no n.º 2 do artigo 86.º do RJUE;

2 — As obras de urbanização devem ser concluídas no prazo proposto pelo interessado, que não deverá exceder a seguinte calendarização, salvo excepções devidamente justificadas:

i) 2 anos, quando o valor estimativo das obras de urbanização seja inferior a 1 000 000 € (um milhão de euros);

ii) 3 anos, quando o valor estimativo das obras de urbanização seja igual ou superior a 1 000 000 € (um milhão de euros) e inferior a 2 000 000 € (dois milhões de euros);

iii) 4 anos, quando o valor estimativo das obras de urbanização seja igual ou superior a 2 000 000 € (dois milhões de euros);

3. Por razões de interesse público, a Câmara Municipal poderá restringir os prazos referidos no número anterior;

4. O valor da caução a prestar será calculado através do somatório dos valores orçamentados para cada uma das especialidades previstas, acrescido de 5 % destinados a remunerar encargos de administração e acrescido de IVA à taxa legal em vigor;

5. À Câmara Municipal reserva-se o direito, nos termos do n.º 3 do artigo 54.º do RJUE, de corrigir o valor constante dos orçamentos.

6. As condições gerais do contrato de urbanização são as que se encontram enunciadas na respectiva Minuta que constitui o anexo 8 do presente Regulamento.

SECÇÃO III

Obras de edificação em procedimento de Comunicação prévia

Artigo 36.º

Condições e prazo de execução

Sem prejuízo do disposto na demais legislação aplicável, e apenas as situações previstas nas alíneas *c*) a *h*) do n.º 1 do artigo 6.º do RJUE, a admissão da comunicação prévia de obras de edificação fica sujeita ao cumprimento dos seguintes condicionamentos:

1 — Durante a execução da obra devem ser observadas as condições gerais constantes neste Regulamento e demais legislação em vigor, nomeadamente no que diz respeito à montagem do estaleiro, ocupação do espaço público com tapumes, amassadouros, entulhos, depósito de materiais e andaimes;

2 — Finda a execução da obra, o dono da mesma fica obrigado a proceder ao levantamento do estaleiro e à limpeza da área, nos termos previstos no regime jurídico da gestão de resíduos de construção e demolição, sendo o cumprimento destas obrigações condição da emissão do alvará de autorização de utilização, sem prejuízo do disposto no n.º 2 do artigo 86.º do RJUE;

3 — As obras de edificação devem ser concluídas no prazo proposto pelo interessado, que não deverá exceder a seguinte calendarização, salvo excepções devidamente justificadas:

i) 2 anos, quando a edificação apresente uma área total de pavimento inferior a 500 m^2;

ii) 3 anos, quando a edificação apresente uma área total de pavimento igual ou superior a 500 m^2;

4 — Por razões de interesse público, a Câmara Municipal poderá restringir os prazos referidos no número anterior.

SECÇÃO IV

Ocupação do espaço público durante a realização de obras

Artigo 37.º

Colocação de tapumes, amassadouros e depósitos de materiais na via pública

1 — A ocupação da via pública por motivo de realização de obras deverá ser devidamente licenciada e sinalizada.

2 — Em qualquer caso de execução de obras que obriguem à ocupação do espaço público, ou que pela sua natureza possam interferir com o seu conforto e segurança, é obrigatória a colocação de tapumes envolvendo toda a área respectiva, incluindo o espaço público necessário para o efeito, sem prejuízo do disposto no número anterior.

3 — Os tapumes deverão ser de material rígido, resistente e opaco, de cor uniforme e adequada ao local, com a altura mínima de 2,0 metros.

4 — No caso de ser admitida a ocupação integral do passeio, como área de apoio à execução da obra, o dono desta deverá, sempre que tal se justifique, construir um passadiço de madeira ou outro material que garanta a circulação pedonal, com a largura mínima de 0,90 metros, resguardado por corrimão colocado à altura de 0,90 metros acima do respectivo pavimento.

5 — Os amassadouros não poderão assentar directamente sobre os pavimentos construídos.

6 — No caso de haver necessidade de ocupação do passeio, com materiais, amassadouros e entulhos ou no caso de este ser frequentemente utilizado para a passagem dos materiais, amassadouros e entulhos, a área utilizada deverá ser protegida com um passadiço em chapa metálica de espessura adequada, colocada de forma que não sejam provocados estragos na área protegida.

7 — Em todas as obras, incluindo as obras de reparação de telhados ou fachadas, confinantes com espaço público, é obrigatória a colocação de redes de protecção, montadas em estrutura própria ou acopladas aos andaimes, abrangendo a totalidade da fachada acima do limite superior dos tapumes, de modo a evitar a projecção de materiais, elementos construtivos ou detritos sobre o citado espaço.

8 — É proibido colocar na via pública e fora dos limites dos tapumes quaisquer entulhos, materiais de obra ou equipamento, ainda que para simples operação de carga e descarga dos mesmos, sendo obrigatória a existência de contentores adequados ao depósito de detritos e entulhos, excepto em casos devidamente justificados e previamente autorizados pela Câmara Municipal, a requerimento dos interessados.

9 — Se das obras resultarem entulhos que tenham de ser lançados de uma plataforma elevada, acima dos 3 metros, sê-lo-ão por meio de condutas fechadas, para contentor adequado ou para a viatura do seu transporte.

Artigo 38.º

Elevação de materiais

1 — A elevação dos materiais de construção deverá fazer-se por meio de guinchos, cábreas ou quaisquer outros aparelhos apropriados, os quais devem obedecer às normas de segurança no trabalho.

2 — Os aparelhos de elevação de materiais devem ser colocados de forma que, na sua manobra, a trajectória de elevação não abranja o espaço público de modo a minimizar-se os riscos de acidentes.

3 — Fora dos períodos de trabalho, as lanças das gruas e os seus contrapesos, quando os houver, devem encontrar-se dentro do perímetro da obra ou do estaleiro, e os baldes ou plataformas de carga convenientemente pousados, salvo em casos de impossibilidade prática que só serão autorizados em condições a definir pela Câmara Municipal.

Artigo 39.º

Andaimes

1 — Os andaimes devem ser fixados ao solo ou às paredes dos edifícios.

2 — Admitir-se-á, a título excepcional, o emprego de andaimes suspensos ou bailéus, nas situações em que, justificadamente, não seja viável o cumprimento do disposto número anterior, caso em que serão obrigatoriamente respeitadas todas as condições de segurança exigíveis para o efeito.

Artigo 40.º

Casos especiais

1 — Nas artérias mais importantes e nas zonas mais sensíveis, para salvaguarda das condições de trânsito, segurança e ambiente, poderá a Câmara Municipal exigir outros condicionalismos, nomeadamente vedações de maior altura.

2 — A Câmara Municipal, com base em parecer fundamentado dos respectivos serviços técnicos, poderá determinar que sejam adoptadas medidas especiais em obras e ou estaleiros que o justifiquem, ou trabalhos preliminares para evitar inconvenientes de ordem técnica ou prejuízos para o público, ou ainda para garantir a segurança e a salubridade da própria construção e o trânsito na via pública.

3 — Em lotes ou parcelas que confrontam com a via pública, não ocupados com construções, poderá a Câmara Municipal exigir a instalação de tapumes de vedação, com a altura de 2 metros, de cor e material a submeter à apreciação dos serviços, os quais devem ser mantidos em boas condições de conservação, de forma a não constituírem perigo para os utentes do espaço público e a não ofenderem a estética do local onde se integram.

4 — O não cumprimento do disposto no número anterior permitirá à Câmara Municipal implementar as medidas necessárias ao seu cumprimento, debitando todos os custos aos respectivos proprietários.

5 — A interrupção do trânsito na via pública, quando necessária, deve ser parcial, sempre que possível, de modo que fique livre uma faixa de rodagem, devendo os trabalhos ser executados no mais curto espaço de tempo, não podendo ser iniciados sem a prévia autorização da Câmara Municipal.

Artigo 41.º

Reparação de estragos em infra-estruturas

1 — Quando tenha sido prestada a caução prevista no artigo 86.º do RJUE, para garantia da reparação de estragos ou deteriorações causadas em infra-estruturas públicas, na sequência de obras objecto de licença ou admissão de comunicação prévia, será estipulado o prazo máximo de dois meses após a emissão da autorização de utilização para a realização de todas as obras de correcção ou reparação necessárias, findo o qual será activada a referida caução.

2 — É expressamente proibida a realização de quaisquer intervenções em espaço público, sem o prévio conhecimento e autorização expressa da Câmara Municipal ou de outras entidades detentoras da tutela sobre o espaço ou sobre as infra-estruturas a construir.

3 — É expressamente proibido o atravessamento da via pública por infra-estruturas particulares, sem o prévio conhecimento e autorização da Câmara Municipal.

Artigo 42.º

Armários e quadros técnicos

1 — Sempre que seja necessária a localização na via pública de armários ou quadros técnicos, estes nunca poderão constituir obstáculo ao

uso pleno desse espaço, devendo ser preferencialmente embutidos nos pavimentos, muros ou paredes adjacentes, com um acabamento exterior igual, ou idêntico, ao já existente no local, sempre que possível.

2 — Sempre que a localização se situe em espaços verdes públicos ou outros espaços do domínio público com interesse de salvaguarda patrimonial ou ambiental, deverão ser apresentados, para análise urbanística e arquitectónica, os elementos que definam o tipo de estrutura e materiais utilizados, bem como o seu enquadramento paisagístico e relação com a envolvente.

SECÇÃO V

Operações urbanísticas de impacte relevante e semelhante a um loteamento

Artigo 43.º

Definição

1 — Para efeitos de aplicação do n.º 5 do artigo 44.º e do n.º 5 do artigo 57.º, ambos do RJUE, considera-se gerador de um impacte relevante e semelhante a uma operação de loteamento:

a) Toda e qualquer construção e edificação com três ou mais pisos acima da cota da soleira, que disponha de mais do que uma caixa de escadas de acesso comum a fracções ou unidades independentes;

b) Toda e qualquer construção e edificação com uma área de implantação superior a 500 m^2 e ou área de construção superior a 1000 m^2;

c) Todas as construções e edificações que ao nível do subsolo apresentem elementos estruturais de acesso comuns ou funcionalmente ligados e que acima do nível do terreno se apresentem como edificações autónomas;

d) Toda e qualquer construção e edificação que disponha de quatro ou mais fracções e ou unidades funcionais, com acesso directo a partir do espaço exterior;

e) Todas aquelas construções e edificações que envolvam uma sobrecarga dos níveis de serviço nas infra-estruturas e ou no ambiente, nomeadamente vias de acesso, tráfego, parqueamento, ruído, resíduos sólidos, redes de saneamento básico, redes de abastecimento de água, rede de combate a incêndios, rede de abastecimento de energia eléctrica, de gás e telefones;

2 — Exceptuam-se do disposto no número anterior as operações urbanísticas com características, valores, parâmetros ou índices iguais ou superiores aos atrás descritos desde que integradas em Planos de Pormenor e ou operações de loteamento que já contemplem as respectivas cedências e ou compensações para esse efeito.

SECÇÃO VI

Procedimentos e situações especiais

Artigo 44.º

Isenção de apresentação de projecto de gás

1 — Todo e qualquer edifício de habitação colectiva, deverá apresentar projecto da rede de gás nos termos da legislação em vigor.

2 — Todos os edifícios de tipologia unifamiliar situados numa subcategoria de espaço urbano ou urbanizável definido no Plano Director Municipal de Loulé deverão, obrigatoriamente, apresentar projecto de rede de gás e executar a sua instalação no interior da parcela.

3 — Os edifícios de tipologia unifamiliar não abrangidos pelo no número anterior, ficam dispensados de apresentação de projecto de gás.

4 — Os casos de dúvida serão analisados em função das condicionantes específicas de cada situação.

Artigo 45.º

Legalização de obras clandestinas

1 — O processo para efeitos de legalização de obras clandestinas já edificadas será instruído como um projecto normal de edificação e dentro das normas previstas no presente Regulamento, e demais legislação em vigor.

2 — Porém, os projectos de engenharia das especialidades restringir-se-ão aos seguintes elementos:

a) Termo de responsabilidade passado por técnico com habilitações para o efeito em que este se responsabilize pelos aspectos estruturais da obra realizada. Neste caso é dispensável o projecto de estabilidade a que alude a legislação em vigor;

b) O projecto de alimentação e distribuição de energia eléctrica será apenas constituído por uma ficha electrotécnica, se o edifício não possuir ligação de energia eléctrica, ficando a mesma dispensada no caso do edifício estar a ser alimentado por energia eléctrica, devendo o requerente fazer prova do facto, apresentado fotocópia do último recibo comprovativo do pagamento de energia à EDP;

c) São dispensados os projectos das especialidades de instalação de gás, projecto de instalações telefónicas e de telecomunicações, estudo de isolamento térmico e acústico, desde que os mesmos não fossem exigíveis à data da construção, salvo legislação específica em contrário;

d) Deve apresentar-se o projecto de redes prediais de águas e esgotos, obedecendo às normas previstas no presente regulamento e demais legislação em vigor.

Artigo 46.º

Propriedade horizontal

1 — A constituição do regime jurídico de propriedade horizontal, nos termos do disposto nos artigos 1414.º a 1438.º-A do Código Civil, poderá ser requerida com a aprovação do projecto de arquitectura.

2 — O pedido deverá ser instruído com os seguintes elementos:

a) Requerimento que incluirá obrigatoriamente a identificação completa do proprietário e do titular da licença de construção ou da amissão da comunicação prévia, a inscrição na matriz, o registo na conservatória do registo predial e a descrição de todas as fracções e zonas comuns, nos termos do Código Civil e Código do Registo Predial, bem como das áreas comuns de utilização exclusiva de determinadas fracções;

b) Plantas do edifício, com a demarcação e identificação com cores, de todas as fracções, zonas comuns e logradouros envolventes;

c) O valor relativo de cada fracção, expresso em percentagem ou permilagem do valor total do prédio.

3 — Serão emitidas certidões comprovativas de que um edifício reúne condições para a sua divisão em propriedade horizontal, quando:

a) Além de constituírem unidades independentes, todas as fracções autónomas sejam distintas e isoladas entre si e com saída própria para uma parte em comum do prédio ou para o espaço público;

b) Cada uma das fracções autónomas a constituir disponha da compartimentação definida no projecto de Arquitectura.

4 — Não podem considerar-se como fracções autónomas as dependências destinadas a arrumos e anexos, onde quer que se situem, nem o vão do telhado vulgarmente designado por sótão.

5 — Os lugares de estacionamento exigidos por força dos usos previstos no imóvel devem ficar integrados nas fracções que os motivaram.

6 — Os lugares de estacionamento a mais, para além do exigido, podem constituir fracções autónomas.

7 — Nos casos de inexistência em arquivo do projecto aprovado do imóvel, as peças desenhadas devem ser ilustradas com um corte que evidencie os pés-direitos dos diferentes andares.

8 — Quando se trate de edifícios construídos ou alterados após a entrada em vigor do RGEU, e na situação prevista no número anterior, as certidões a passar pela Câmara Municipal para efeitos de escritura de propriedade horizontal só poderão ser emitidas após a concessão de licença de utilização do prédio.

Artigo 47.º

Descoberta de elementos de interesse arqueológico e ou arquitectónico

1 — A Câmara Municipal poderá suspender as licenças ou a admissão das comunicações prévias de obras emitidas ou concedidas, sempre que no decorrer dos respectivos trabalhos se verifique a descoberta de elementos arquitectónicos ou achados arqueológicos.

2 — O prosseguimento dos trabalhos dependerá do estudo e identificação dos elementos descobertos, tarefa para a qual o município poderá recorrer aos organismos públicos que tutelam o património arqueológico.

3 — Poderá a Câmara Municipal exigir para o efeito, o acompanhamento arqueológico das obras, cabendo ao dono da obra o pagamento dos encargos financeiros daí resultantes.

Artigo 48.º

Estimativa orçamental

1 — A estimativa orçamental da obra será elaborada tendo por base o anexo 4 ao presente Regulamento.

2 — Os valores de referência a aplicar no cálculo da estimativa orçamental da obra serão fixados por deliberação expressa da Câmara

Municipal, e por esta actualizados anualmente sempre que tal for considerado conveniente.

CAPÍTULO V

Das urbanizações e edificações em geral

SECÇÃO I

Disposições gerais

Artigo 49.º

Inserção de novas operações de Loteamento na estrutura urbana existente e ou projectada

1 — Os novos loteamentos urbanos deverão promover a coesão com o tecido urbano envolvente ou projectado, nomeadamente ao nível da malha urbana, procurando a sua integração morfológica e interligação coerente com a rede viária existente ou em projecto, evitando a criação de impasses e situações de descontinuidade;

2 — Deverá ficar salvaguardada a relação do loteamento a concretizar com os terrenos envolventes, urbanizados ou não, para que não fique hipotecada a futura expansão do traçado urbano consolidado;

Artigo 50.º

Rede viária

1 — Os arruamentos existentes que sejam confinantes ou que sejam abrangidas por nova operação de loteamento deverão ser devidamente requalificadas, adoptando-se os valores definidos na Portaria n.º 216-B/2008, de 3 de Março, sem prejuízo do disposto em Plano de Urbanização ou Plano de Pormenor. No caso do perfil existente possuir uma dimensão superior aos valores atrás definidos deverá ser mantida essa largura.

a) Sem prejuízo dos valores acima referidos, e sempre que a Câmara Municipal venha a julgar necessário em face do fluxo de tráfego previsto para a zona, poderão ser exigidos valores superiores aos definidos;

2 — A inclinação máxima para os arruamentos em novos loteamentos será no máximo de 9 %, admitida apenas em troços de comprimento igual ou inferior a 20,0 metros, desde que os troços anterior e seguinte apresentem uma inclinação máxima de 6 % e possuam no mínimo 20,0 metros de comprimento;

3 — Excepcionalmente e somente em casos devidamente justificados tecnicamente, poderão ser aceites troços com uma inclinação de 12 % numa extensão máxima de 15,0 metros, desde que o anterior e o seguinte apresentem as características definidas na parte final do número 2 deste artigo;

4 — Nas situações referidas nos dois números anteriores deverão ser salvaguardadas as transições entre os troços inclinados por intermédio de concordâncias que permitam uma adequada circulação de veículos;

5 — Os raios de curvatura nas vias de circulação automóvel, bem como os raios de concordância nos entroncamentos e ou cruzamentos, deverão apresentar um valor mínimo de 15,0 metros ao lancil que delimita o interior da curva;

6 — As dimensões mínimas para impasses ou pracetas de retorno deverão permitir que neles seja feita a inscrição de uma circunferência de 15,0 metros de diâmetro;

7 — Nas rotundas a placa central não poderá apresentar um diâmetro inferior a 10,0 metros, tendo as respectivas faixas de rodagem um perfil mínimo de 7,0 metros;

8 — Consoante a ocupação predominante da zona, a Câmara Municipal poderá exigir que os impasses, as placas centrais das rotundas e as faixas de rodagem apresentem valores superiores aos referidos nos números anteriores;

9 — Em situações de transição com zonas urbanizadas já consolidadas poderão ser admitidos valores inferiores aos estipulados nos n.os 5 a 7, desde que a solução proposta seja devidamente justificada tecnicamente, sem prejuízo de ficar sempre garantida a correcta fluência do tráfego viário.

Artigo 51.º

Estacionamento exterior em espaço público

1 — Sem prejuízo do disposto no Decreto-Lei n.º 163/2006, de 8 de Agosto, para efeitos de dimensionamento de lugares de estacionamento, considerar-se-ão as seguintes medidas mínimas:

a) 5,00 metros por 2,25 metros para veículos ligeiros;

b) 10,00 metros por 4,5 metros para veículos pesados;

2 — Os lugares de estacionamento deverão agrupar-se em áreas específicas e de forma homogénea ao longo dos arruamentos e de forma a que não prejudiquem a definição e a continuidade de circulação de pessoas ou a qualidade dos espaços verdes bem como a presença de mobiliário urbano;

3 — Nas áreas industriais e ou de armazéns, os lugares de estacionamento para veículos ligeiros e pesados deverão localizar-se em zonas distintas;

4 — As vias de circulação em parques de estacionamento para veículos ligeiros deverão possuir uma largura mínima de 5,00 metros;

5 — Os parques de estacionamento para veículos pesados deverão possuir zonas livres confinantes com os mesmos com dimensões que permitam a facilidade de manobra dos veículos;

6 — Os acessos a partir da via pública deverão garantir uma concordância adequada de modo a que a respectiva intercepção não afecte a continuidade do espaço público ou impeça condições de circulação seguras e confortáveis para os peões.

Artigo 52.º

Compatibilidade de usos e actividades

São razões suficientes de recusa de licenciamento, autorização ou admissão de comunicação prévia as utilizações, ocupações ou actividades a instalar que:

a) Dêem lugar à produção de fumos, cheiros ou resíduos que afectem as condições de salubridade ou dificultem a sua melhoria;

b) Perturbem gravemente as condições de trânsito e estacionamento ou provoquem movimentos de cargas e descargas que prejudiquem as condições de utilização da via pública;

c) Acarretem agravados riscos de incêndio e explosão;

d) Prejudiquem a salvaguarda e valorização do património classificado ou de reconhecido valor cultural, arquitectónico, paisagístico e ambiental;

e) Correspondam a outras situações de incompatibilidade que a lei geral considera como tal.

Artigo 53.º

Avisos de identificação de obras

As placas de aviso de identificação de obras são obrigatórias e deverão ser preenchidas com letra legível, de acordo com a regulamentação geral existente, recobertas com material impermeável e transparente, de forma a manterem-se em bom estado de conservação, e serão colocadas a uma altura não superior a 4 metros, preferencialmente ao plano limite de confrontação do espaço público, ou se houver uma colocação alternativa, essa garanta condições de visibilidade a partir do espaço público.

Artigo 54.º

Acesso a partir da via pública

1 — A criação de acessos a partir da via ou espaço público, independentemente de se tratar de acessos para veículos ou para peões, deve garantir uma concordância adequada e de modo a que a respectiva intersecção não afecte a continuidade deste ou impeça condições de circulação seguras e confortáveis para os peões.

2 — As condições de acessibilidade às áreas comuns dos edifícios deverão respeitar o referido no número anterior.

Artigo 55.º

Construção de serventias

A serventia de viaturas a garagens ou logradouros particulares serão criadas nas seguintes condições:

a) No caso de passeios existentes por rampeamento da guia, ou seja, chanfro do lancil existente que o transforme num lancil galgável;

b) No caso de não existir passeio, a serventia será instalada a partir da berma de modo que a altura máxima não ultrapasse 0,30 metros na situação mais desfavorável;

c) As serventias a constituir, em caso algum, podem ter qualquer desenvolvimento no espaço público, e devem respeitar o disposto no artigo anterior.

Artigo 56.º

Alinhamentos e alargamentos

1 — Quando surgir intenção de licenciamento ou de comunicação prévia de uma operação urbanística confinante com arruamento, e existir

convicção do município que a projecção da evolução urbanística para a área necessita e justifica um arruamento com largura superior à existente, deverá o promotor ceder gratuitamente as parcelas de terreno necessárias para o efeito, que fazem parte do prédio da sua propriedade afecto à operação urbanística pretendida.

2 — Para além da cedência do terreno será da conta do particular e a expensas suas, dotar a parcela do alargamento com o pavimento a determinar pela Câmara Municipal.

3 — Na zonas urbanas, e ou em outras situações que a Câmara Municipal tenha por conveniente, o titular da licença da obra ou da admissão da comunicação prévia terá à sua conta a execução ou reconstrução do passeio público com as características a indicar pelos serviços municipais.

4 — Nas zonas rurais, e quando não houver lugar à construção de passeios, a Câmara Municipal determinará quais as características do tratamento a dar ao terreno do alargamento, nomeadamente bermas, valetas e ou emanilhamento de águas pluviais.

5 — Poderá a Câmara Municipal, quando o interesse público o recomendar, impor a construção de baías ou zonas de estacionamento.

6 — Os alinhamentos e alargamentos referidos nos números anteriores serão definidos e impostos pela Câmara Municipal, atentas as condições da localização das obras, o interesse público, e o disposto em PMOT e ou noutros regulamentos em vigor.

7 — Quando do licenciamento ou comunicação prévia de uma operação urbanística resultar a construção de vias públicas não pavimentadas, pode o município de Loulé condicionar o licenciamento ou admissão à prévia execução das infra-estruturas necessárias, nomeadamente das redes de abastecimento de água, drenagem de esgotos e águas pluviais, abastecimento de energia eléctrica e iluminação pública, de gás, e à pavimentação das vias rodoviárias e áreas de estacionamento, execução de passeios pedonais e dos arranjos exteriores considerados necessários a uma correcta acessibilidade.

8 — Cabe ao município, através dos seus serviços técnicos, verificar o cumprimento das disposições regulamentares aplicáveis ao dimensionamento e à definição das características técnicas das várias infra-estruturas, cabendo ao dono da obra particular servida pela via pública intervencionada, o pagamento de todas as despesas inerentes à execução da mesma.

Artigo 57.º

Cérceas, ocupação e profundidade das construções

1 — As cérceas são definidas pela cércea dominante do conjunto em que se inserem, se nada for previsto em Regulamento do Plano Director Municipal, Plano de Urbanização, Plano de Pormenor ou alvará de loteamento.

2 — Em situações específicas de edifícios confinantes com dois ou mais arruamentos onde se verifiquem desníveis topográficos, o critério a adoptar deve precisar qual a fachada que é tomada como referência, contemplando sempre a coerência global.

3 — Sempre que haja rectificação de alinhamentos nos arruamentos a cércea a admitir aferir-se-á pela nova largura considerada na rectificação, ficando a cargo dos proprietários a execução das correspondentes infra-estruturas na frente dos seus terrenos de acordo com as exigências emanadas pela Câmara Municipal.

4 — Os pisos técnicos, nomeadamente os referentes à instalação de maquinaria de ascensores ou outras infra-estruturas indispensáveis ao edifício, não se consideram pisos para efeitos de contabilização de cérceas.

5 — Nos edifícios de habitação colectiva, o aproveitamento dos vãos de coberturas com condições de habitabilidade apenas poderá ser permitido para sala de condomínio, desde que estejam directamente ligados em termos funcionais com o piso imediatamente inferior ou zonas de condomínio. Em caso algum será de admitir que os vãos de coberturas referidos se constituam como espaço autónomo e a eventual área habitável deste aproveitamento deverá recuar no mínimo 3,5 metros dos planos das fachadas dos andares.

6 — Nas habitações unifamiliares é possível o aproveitamento do vão do telhado para apoio à habitação, desde que seja mantido o alinhamento das cumeeiras ou que tal esteja previsto no Regulamento do Alvará de Loteamento.

7 — A construção de andares recuados, quando permitida, será contabilizada como área bruta de construção e só poderá ser autorizada desde que obedeça os seguintes critérios:

a) Em edifícios isolados, em banda ou intercalados, o recuo do andar relativamente ao seu alinhamento deverá ser, no mínimo de 3 metros;

b) Constituem excepções ao estipulado na alínea anterior, os casos em que nos edifícios contíguos já existam andares recuados, sendo a avaliação destas situações efectuadas caso a caso, mediante justificação fundamentada e aceite pelos serviços competentes desta Câmara Municipal.

Artigo 58.º

Cotas de soleira

Sem prejuízo do disposto na legislação específica em vigor sobre acessibilidades, as cotas de soleira deverão localizar-se a menos de 0,50 metros acima da cota do arruamento ou passeio confinante, admitindo-se outras soluções desde que devidamente justificadas.

Artigo 59.º

Alterações topográficas

1 — As edificações e infra-estruturas a executar deverão conformar-se com as características topográficas do terreno onde se implantam, sempre com o objectivo de dignificar a envolvente existente bem como proporcionar uma adequada inserção na paisagem que lhes serve de suporte, preservando assim os valores naturais, urbanísticos e paisagísticos presentes;

2 — As modelações de terreno visando a criação de aterros e ou escavações só serão permitidas em casos devidamente justificados e sempre sem prejuízo de terceiros.

Artigo 60.º

Anexos

1 — São definidos como construções referenciadas a um edifício principal, nele não integradas, com funções complementares da construção principal, nomeadamente para arrumos, garagem, lavandaria ou "barbecue" e com entrada própria pelo logradouro ou pelo espaço público, não sendo em qualquer caso permitida a sua utilização como indústria, comércio, serviços ou habitação.

2 — Devem garantir uma adequada integração no local de modo a não afectar as características urbanísticas existentes no que concerne aos seus componentes estéticos, e nos aspectos relacionados com a insolação e a salubridade.

3 — Só poderão ter piso térreo e pé-direito máximo de 2,20 m, não podendo a altura máxima exceder 3,50 m.

4 — Quando construídos no limite da parcela ou lote, a cobertura, quando em terraço, não poderá ser visitável.

5 — A sua área máxima não poderá exceder 10 % da área da parcela, nem 20 % da área bruta da construção principal, sem prejuízo do disposto no PDM.

6 — Da construção dos anexos não poderão resultar empenas com altura superior a 4,0 metros em relação ao terreno de eventuais parcelas vizinhas situadas a cota mais baixa, devendo, obrigatoriamente, ser adoptada uma implantação e uma solução arquitectónica que minimize o impacto sobre as parcelas confrontantes ou sobre o espaço público.

7 — Quando o anexo encostar ao limite da parcela, a parede de meação não pode exceder um desenvolvimento em planta superior a 10,0 m.

8 — Em zonas abrangidas por alvará de loteamento, plano de pormenor ou outro instrumento de planeamento em vigor, as construções destinadas a anexos não poderão ser edificadas se neles tal imposição se encontrar prevista.

Artigo 61.º

Saliências de construções à face de arruamentos

1 — Nas fachadas consideram-se duas zonas: uma superior e outra inferior, separadas por um plano horizontal, cuja altura mínima ao passeio é de 3,5 metros.

2 — É permitida a existência de corpos salientes e ou balançados sobre os passeios desde que se garanta que estes apresentem uma largura livre mínima de 1,25 metros compreendida entre a projecção vertical destes elementos e o limite exterior do passeio. Deverão cumprir ainda as seguintes condições:

a) Terem uma profundidade máxima de 1,0 metro, para além do alinhamento máximo do polígono da implantação;

b) Não derroguem o disposto nos PMOT e Alvarás de Loteamento em vigor;

c) Os corpos salientes e ou balançados só poderão representar uma proporção máxima de 40 % de toda a área de fachada correspondente.

3 — As varandas, os corpos salientes e balançados deverão ser interrompidos a uma distância do limite das empenas laterais, dos terrenos ou dos prédios adjacentes, nunca inferior a 1,50 metros.

4 — As áreas resultantes dos corpos balançados encerrados devem ser um suplemento da área mínima regulamentar dos respectivos compartimentos, não podendo ser contabilizadas para suprir qualquer deficiência nesse domínio.

5 — Em situações inseridas dentro de zonas urbanas consolidadas poderão ser pontualmente aceites soluções que não cumpram os valores

atrás referidos, desde que tal seja preconizado para garantir a continuidade e coerência estética e formal do edificado existente, mediante a apresentação de estudo de conjunto justificativo, mas que nunca poderão ultrapassar o plano vertical que baliza a faixa de rodagem.

Artigo 62.º

Muros de vedação

1 — Confinando com espaços públicos e sem prejuízo do disposto na respectiva legislação aplicável, as parcelas de terreno poderão ser limitadas por meio de sebes arbóreas ou por muretes de alvenaria, não devendo a altura destes exceder 1,20 metros, e não ultrapassando 2,00 metros na totalidade, admitindo-se a edificação de vedações com elementos vazados, nomeadamente gradeamentos em ferro, cimento ou vedações em rede metálica preenchidas com vegetação.

2 — Confinando com terreno particular, as parcelas poderão ser limitadas por meio de sebes arbóreas ou por muretes de alvenaria, não devendo a sua altura exceder 2,00 metros.

3 — Os muros de vedação de terrenos que possuam cota natural superior ao arruamento não poderão ultrapassar a altura indicada no número anterior e nos casos em que a cota natural fique a altura igual ou superior a 1,50 metros o muro de vedação não poderá exceder 1,2 metros acima da cota natural.

4 — Os muros de vedação interiores não podem exceder a altura de 2,00 metros a contar da cota natural do terreno que vedarem, sem prejuízo do disposto no n.º 1 deste artigo.

5 — Caso o muro de vedação separe terrenos com cotas diferenciadas, a altura será contada a partir da cota natural mais baixa e a referência das cotas será sempre efectuada tendo por base a topografia original do terreno não sendo de considerar eventuais aterros.

6 — Salvo casos especiais devidamente justificados e fundamentados tecnicamente, da execução de aterros ou desaterros não deverão resultar muros de suportes superiores a 2,00 metros em relação ao terreno natural antes da intervenção, ou a eventuais parcelas vizinhas, devendo sempre ser acautelada a sua correcta integração no conjunto edificado.

7 — Poderão ser admitidas e ou exigidas outras soluções de forma a preservar a envolvente, contribuindo para a estética ou inserção no ambiente urbano.

Artigo 63.º

Acabamentos exteriores

1 — Os materiais a aplicar no revestimento exterior das edificações deverão ser objecto de apreciação específica pelos serviços competentes desta Câmara Municipal.

2 — Todos os materiais de revestimento exterior deverão ficar assinalados numa ficha específica, anexo I do presente Regulamento, a fornecer pela Câmara Municipal, devidamente assinada pelo técnico responsável pelo projecto de arquitectura.

3 — A Câmara Municipal reserva-se o direito de indicar outros materiais ou cores, diferentes dos propostos, no sentido de acautelar a correcta inserção urbanística das edificações e a harmonia do conjunto edificado.

4 — Os paramentos das empenas laterais, não colmatáveis por encosto de construções existentes ou futuras, deverão dar continuidade aos revestimentos e restantes materiais empregues na realização das fachadas contíguas às referidas empenas.

5 — A colocação de antenas ou aparelhos de ar condicionado em fachadas de edifícios confinantes com a via pública, fica sujeito a licenciamento, nos termos do disposto na secção II do capítulo V deste Regulamento.

Artigo 64.º

Publicidade

1 — Os elementos publicitários a colocar no exterior dos edifícios deverão ser de molde a que não perturbem a desejável caracterização ambiental do espaço público, privilegiando a utilização de materiais nobres e a utilização de iluminação exterior, sem prejuízo de normas específicas para imóveis classificados ou a classificar.

2 — A publicidade colocada no exterior dos edifícios deverá ser discreta, não podendo impedir a leitura de elementos arquitectónicos caracterizadores dos edifícios.

3 — A colocação dos elementos publicitários em geral, está sujeita a licenciamento próprio.

4 — Para efeitos de obter o referido licenciamento, o requerente deverá instruir o pedido de acordo com o disposto no Regulamento da Actividade Publicitária na Área do Município de Loulé.

SECÇÃO II

Ocupação do espaço público com equipamento urbano e mobiliário urbano

Artigo 65.º

Âmbito

A presente secção visa definir os critérios de localização, instalação e adequação formal e funcional, dos diferentes tipos de equipamento urbano e mobiliário urbano relativamente à envolvente urbana, numa perspectiva de qualificação do espaço público, de respeito pelas componentes ambientais e paisagísticas e pela salvaguarda da segurança e integridade das pessoas e bens, nomeadamente nas condições de circulação e acessibilidade, pedonal e rodoviária.

Artigo 66.º

Regras gerais

1 — Não pode ser instalado qualquer equipamento urbano ou mobiliário urbano em passeios ou espaços públicos em geral, quando não fique um espaço livre mínimo para circulação pedonal de 1,50 metros, calculado:

a) A partir do limite exterior do passeio (em passeios sem caldeiras ou outras ocupações);

b) A partir de qualquer obstáculo na via pública (candeeiros, caldeiras, árvores, semáforos, sinalização, bancos e outros).

2 — Qualquer ocupação do espaço público com equipamento urbano ou mobiliário urbano não pode ultrapassar metade da largura do passeio.

3 — O equipamento urbano ou o mobiliário urbano devem ser instalados na parte exterior do passeio, junto ao lancil, em troços rectilíneos e implantados perpendicularmente ao sentido do tráfego rodoviário.

4 — Quando instalados conforme as condições descritas no número anterior, o equipamento urbano e o mobiliário urbano terão que observar um afastamento mínimo de 0,50 metros relativamente ao lancil do passeio.

5 — Na implantação de equipamento urbano e mobiliário urbano ao longo do mesmo eixo ou percurso urbano, deve procurar-se o alinhamento definido pelos elementos e equipamentos urbanos já existentes, mantendo a equidistância relativamente a eles, de modo a que se torne perceptível a noção de compasso e ritmo.

6 — A implantação de equipamento e mobiliário urbano não deve ainda dificultar o acesso a equipamentos, infra-estruturas e edifícios públicos e particulares, recintos de espectáculos, bem como a visibilidade das montras e acessos dos estabelecimentos comerciais e a edifícios.

Artigo 67.º

Zonas de Protecção

1 — É interdita a instalação de mobiliário urbano nas seguintes situações:

a) Nas zonas de protecção a passadeiras para peões, sinalização de tráfego e semáforos;

b) Nas zonas de protecção a, placas separadoras de sentidos de tráfego e ilhéus direccionais;

c) Em esquinas, na área compreendida por dois planos perpendiculares às fachadas que distem 5,0 metros do respectivo cunhal.

2 — O disposto no número anterior não se aplica a pilaretes, guardas metálicas, peças de mobiliário urbano similares e a abrigos de transportes públicos, sempre que o interesse público assim o justifique.

Artigo 68.º

Planos de ocupação do espaço publico

A Câmara Municipal poderá aprovar planos de ocupação do espaço público, definindo locais onde se poderão instalar elementos de mobiliário urbano, bem como as características formais e funcionais a que deverão obedecer.

Artigo 69.º

Disposições complementares

1 — Em todas as obras de urbanização e de edificação em que haja lugar a intervenção no espaço público, deverá ser prevista a colocação de mobiliário urbano, o qual deverá ser objecto de apreciação específica pelos serviços competentes desta Câmara Municipal.

2 — A Câmara Municipal reserva-se no direito de indicar outro mobiliário urbano, diferente do proposto, no sentido de acautelar a correcta inserção urbanística da proposta e a harmonia do conjunto edificado.

3 — As ocupações do espaço público que se pretendam efectuar em zonas especiais de protecção a imóveis classificados ou em vias de classificação terão de obedecer cumulativamente ao disposto no presente regulamento e aos critérios normativos da entidade com competência em razão da matéria.

Artigo 70.º

Toldos, Alpendres e Sanefas

1 — Para efeitos do presente regulamento entende-se por:

a) Toldo — elemento de protecção contra agentes climatéricos feito de lona ou material idêntico, rebatível, aplicável a vãos de portas, janelas e montras;
b) Alpendre — elemento rígido de protecção contra agentes climatéricos, com pelo menos uma água, aplicável a vãos de portas, janelas e montras,
c) Sanefa — elemento vertical de protecção contra agentes climatéricos feito de lona ou material idêntico, aplicável a arcadas ou vãos vazados.

2 — Os elementos referidos no número anterior não poderão sobrepor cunhais, pilastras, cornijas, emolduramentos de vãos de portas e janelas, gradeamentos e outros elementos com interesse arquitectónico ou decorativo.
3 — Os toldos têm que ser rebatíveis, a cor integrar-se nas características cromáticas do edifício e da envolvente e a publicidade deverá ser preferencialmente inscrita na aba.
4 — Nos toldos só serão permitidas superfícies curvas nos casos em que o vão seja em arco.
5 — Quando existir a colocação de toldos acima do piso térreo, deverá ser entregue um projecto tipo, com a respectiva autorização do condomínio quando exista, a fim de ser utilizado o mesmo modelo em toda a fachada do edifício.
6 — Na instalação de toldos, alpendres e sanefas devem observar-se as distâncias definidas no Regulamento da Actividade Publicitária na Área do Município de Loulé.
7 — O pedido de autorização da ocupação do espaço publico com toldos, alpendres e sanefas, deverá ser instruído com os seguintes elementos:

a) Planta de Localização;
b) Memória Descritiva com indicação dos materiais, forma e cores;
c) Desenho do meio ou suporte, com indicação da forma, dimensões e balanço de afixação;
d) Fotografia a cores indicando o local previsto para a instalação;
e) Documento autêntico ou autenticado comprovativo da legitimidade do requerente como proprietário, co-proprietário, possuidor, locatário ou titular de outros direitos sobre o imóvel onde se pretende instalar o elemento;
f) Autorização escrita do titular do direito, no caso do requerente não estar na situação descrita anteriormente, com assinatura reconhecida nessa qualidade;
g) Cópia do título que comprove a qualidade invocada pelo requerente.

Artigo 71.º

Esplanadas abertas

1 — Para efeitos do presente regulamento, entende-se por esplanada aberta, a instalação no espaço público de mesas, cadeiras e chapéus-de-sol destinados a apoiar exclusivamente estabelecimentos de restauração e ou de bebidas e sem qualquer tipo de protecção frontal.
2 — Para além do disposto no artigo 66.º (Regras Gerais), as esplanadas abertas não podem exceder a fachada do estabelecimento respectivo, nem dificultar o acesso livre e directo ao mesmo, em toda a largura do vão da porta, num espaço não inferior a 1,0 metro.
3 — Quando a fachada do edifício for comum a outros estabelecimentos é indispensável a autorização escrita de todos para efeitos de instalação da esplanada.
4 — Excepcionalmente poderão ser excedidos os limites previstos no numero 2 do presente artigo, quando não prejudique o acesso a estabelecimentos e ou prédios contíguos devendo para tal o requerimento inicial ser acompanhado da necessária autorização escrita do proprietário ou proprietários em causa.
5 — Todo o mobiliário a instalar deverá ser de dimensão e peso que permita a sua fácil e rápida remoção em caso de emergência.
6 — A cobertura das esplanadas deverá ser feita preferencialmente por chapéus-de-sol, sujeitos às seguintes condições:

a) São obrigatoriamente do tipo manobráveis e deslocáveis (de fechar e recolher e sem fixação no chão), de tecido tipo lona ou outro material mais durável mas similar visualmente, com cores compatíveis com a ambiência cénica do local, de forma a criarem um todo cromático harmonioso e não dissonante com a paisagem urbana, sem brilho e com remates e acessórios sóbrios;
b) O material da estrutura dos chapéus-de-sol será preferencialmente em madeira ou em aço inox, conforme os espaços em que se inserem as esplanadas;
c) Os chapéus de sol só poderão ter publicidade impressa se esta não se considerar dissonante, ou seja, não poluir visualmente a esplanada e o espaço exterior em que se insere e deverá ser colocada apenas na aba vertical.
7 — As mesas e cadeiras das esplanadas devem obedecer às seguintes condições:

a) Serem adequadas ao contexto urbanístico do local;
b) Os materiais a utilizar na estrutura das mesas e cadeiras das esplanadas deverá ser preferencialmente o alumínio anodizado polido, inox ou ferro termolacado, de cores e acabamentos condizentes com a cromática presente no local;
c) Os materiais a utilizar nos tampos das mesas e cadeiras das esplanadas devem ser, preferencialmente, em madeira tratada à cor natural ou ratam, admitindo-se a utilização de metais idênticos à respectiva estrutura ou em alternativa fibra sintética com cores semelhantes às existentes na paisagem urbana envolvente;
d) As mesas e cadeiras não podem conter mensagens publicitárias, à excepção da marca do fabricante ou do eventual patrocinador.

8 — A ocupação da via pública com ementas, venda de gelados, máquinas de cigarros e bebidas, brinquedos eléctricos, ou qualquer outro tipo de equipamentos, será autorizada excepcionalmente nas áreas classificadas e outras zonas especiais de protecção desde que o mobiliário urbano apresente características que indubitavelmente contribuam para a valorização do ambiente urbano, sendo interdita a instalação de arcas frigoríficas para exposição de alimentos ou grelhadores.
9 — Fora do horário de funcionamento do estabelecimento não é permitida a permanência do equipamento no espaço público.
10 — As esplanadas deverão dispor de papeleiras, colocadas racionalmente e em número suficiente, para fácil utilização dos clientes. O seu desenho, materiais e cores deverão integrar-se harmoniosamente com o restante mobiliário.
11 — O pedido de autorização de esplanada aberta deve ser instruído com os seguintes elementos:

a) Planta de Localização;
b) Fotografias, catálogos ou desenhos do equipamento amovível a utilizar (mesas, cadeiras e chapéus de sol);
c) Memória Descritiva;
d) Desenho indicando com precisão a área de implantação requerida;
e) Cópia do alvará/licença/autorização de licenciamento do estabelecimento a que a esplanada aberta se destina a apoiar.

Artigo 72.º

Esplanadas fechadas

1 — Para efeitos do presente regulamento, entende-se por esplanada fechada, o espaço coberto e limitado, concebido como estrutura de carácter transitório e onde são instaladas mesas e cadeiras, destinadas a apoiar exclusivamente estabelecimentos de restauração e ou de bebidas.
2 — O dimensionamento das esplanadas fechadas deve ser proporcional à área do estabelecimento licenciado.
3 — Para além do disposto no artigo 66.º (Regras gerais), as esplanadas fechadas junto a outros estabelecimentos ou entradas de edifícios só pode fazer-se desde que entre estas e os acessos ou montras seja garantida uma distância mínima de 1,0 metro.
4 — No fecho de esplanadas dá-se preferência às estruturas metálicas ou de madeira, podendo admitir-se a introdução de elementos valorizadores do projecto noutros materiais, sem prejuízo da ressalva do carácter precário dessas construções.
5 — O pavimento da esplanada fechada, quando altere o existente, deve ser constituído por módulos amovíveis, em estrutura metálica ou de madeira, de forma a garantir o acesso às infra-estruturas existentes no subsolo.
6 — Não é permitida a instalação de toldos ou sanefas.
7 — O pedido de autorização de esplanada fechada deve ser instruído com os seguintes elementos:

a) Planta de localização;
b) Fotografias a cor do local abrangendo o estabelecimento e a área envolvente lateral e superiormente;
c) Memória Descritiva;
d) Desenho de plantas, cortes e alçados do piso e cobertura, cotados, com indicação de cores e materiais, incluindo referência à largura e configuração do passeio, localização de passadeiras, árvores, caldeiras, candeeiros, bocas-de-incêndio e outros obstáculos existentes;

e) Pormenores construtivos à escala adequada;
f) Fotomontagem de integração da esplanada fechada no edifício ou alçado que esclareça a integração;
g) Fotografias, catálogos ou desenho do equipamento amovível a utilizar (mesas, cadeiras);
h) Projecto da mensagem publicitária sempre que se pretenda incluir.

SECÇÃO III

Espaços comuns, estacionamentos e estudos de tráfego

Artigo 73.º

Espaços comuns dos edifícios e espaços destinados ao condomínio

1 — Todos os edifícios, com um número de fracções igual ou superior a dez, passíveis de se virem a constituir em regime de propriedade horizontal, terão que ser dotados de espaço, construtiva, dimensional e funcionalmente vocacionado para possibilitar a realização das respectivas assembleias de condomínio, da gestão corrente e da manutenção das coisas comuns.
2 — Os espaços para realização de reuniões e assembleias descritos no número anterior deverão possuir uma área mínima de 20 m^2, acrescidos de 0,5 m^2 por fracção acima das dez mencionadas, devendo ser dotada de pé-direito regulamentar, arejamento e iluminação naturais.

Artigo 74.º

Estacionamento automóvel privado em espaço edificado e em logradouro descoberto

1 — A inclinação das rampas de acesso aos pisos destinados a estacionamento deverá ser no máximo de 20 % sendo admissível, excepcionalmente e desde que tecnicamente justificada a impossibilidade de cumprimento daquele valor, 22 %.
2 — A largura das rampas não deve ser inferior a 3,0 metros, devendo o dimensionamento das mesmas garantir sempre a entrada das viaturas em função da inclinação da rampa e do raio de curvatura da mesma, caso exista, aconselhando-se para edifícios multifamiliares a largura mínima de 3,5 metros ou prever entrada e saída independentes.
3 — Todo o desenvolvimento da rampa deverá ser executado no interior do lote, não podendo, em caso algum, ter qualquer desenvolvimento no espaço público, devendo respeitar o disposto no artigo 51.º deste Regulamento.
4 — Entre a rampa e o espaço público é aconselhável existir um tramo horizontal com uma extensão não inferior a 2,0 metros.
5 — No projecto de arquitectura, nomeadamente, nas plantas de apresentação dos pisos destinados a estacionamento automóvel, deverão ser assinalados os lugares de estacionamento e o sentido de circulação dos veículos e a localização dos pilares ou outros elementos estruturais que possam interferir nas manobras dos veículos.
6 — Os lugares de estacionamento devem apresentar as seguintes medidas mínimas;

a) Comprimento de 5,0 metros;
b) Largura de 2,25 metros quando se trate de uma sequência de lugares contínuos separados apenas por marcações no pavimento, de 2,5 metros se for limitado por uma parede ou pilar em apenas um dos lados e de 3,0 metros quando for limitado por duas paredes;

7 — Os corredores de circulação automóvel nos pisos de estacionamento devem contemplar espaço adequado de manobra com o mínimo de 3,5 metros de largura;
8 — Sempre que a área bruta total dos pisos de estacionamento automóvel for superior a 200 m^2, em cada piso, ou sector de compartimentação dos pisos, devem ser previstos caminhos de circulação de peões, definidos por corredores marcados nos pavimentos.
9 — A largura de passagem ao longo dos corredores, livre de quaisquer obstáculos até à altura de 2,0 metros e não comprometida pela abertura de portas, não deve ser inferior a 0,90 metros.

Artigo 75.º

Estudos de tráfego

1 — Estão sujeitas a estudo técnico de tráfego:

a) As operações urbanísticas que geram, de acordo com os parâmetros de dimensionamento de estacionamento definidos pela legislação em vigor, a obrigatoriedade de mais de 250 lugares;
b) Outras operações urbanísticas que a Câmara Municipal entenda serem susceptíveis de agravarem as condições de mobilidade urbana existentes, ou exigíveis por legislação específica.

2 — Os estudos técnicos de tráfego devem justificar os níveis e tipos de oferta de estacionamento propostos, tendo em conta os usos previstos para o solo, as alternativas existentes ou possíveis de implementar por outros modos de transporte e o impacto previsto na rede viária envolvente.
3 — No estudo técnico de tráfego deve constar:

a) A acessibilidade ao local, em relação ao transporte individual e colectivo;
b) O esquema de circulação na área de influência directa do empreendimento;
c) Os acessos aos edifícios que são motivo da operação;
d) A capacidade das vias envolventes;
e) A capacidade de estacionamento nos edifícios em causa e nas vias que constituem a sua envolvente imediata;
f) O funcionamento das operações de carga e descarga, quando se justifique;
g) O impacte gerado pela operação urbanística na rede viária.

SECÇÃO IV

Elementos acessórios das construções

Artigo 76.º

Equipamento de ar condicionado

1 — Não é permitida a instalação de aparelhos de ar condicionado nas fachadas e telhados das edificações existentes, sem prévia aprovação municipal.
2 — Os projectos relativos a obras de construção, reconstrução, ampliação, alteração e conservação dos edifícios devem prever espaços para a futura colocação de equipamentos de ar condicionado, de forma que estes, quando colocados, não sejam visíveis a partir do espaço público.
3 — Poderá ser permitida a instalação das unidades externas nas fachadas de edifícios, desde que em espaço próprio tapado por grelha metálica pintada na mesma cor da fachada.
4 — Poderão permitir-se outras soluções nas fachadas de edifícios desde que não afectem a imagem da edificação e não interfiram com pormenores notáveis.
5 — Preferencialmente, as unidades externas de equipamentos de ar condicionado serão instaladas na cobertura, atrás de platibandas, em terraços, em pátios ou em logradouros, e em posição que não seja visível dos arruamentos nem dos principais pontos de vista.
6 — As condensações dos equipamentos de ar condicionado devem ser conduzidas de forma oculta para a rede de drenagem de águas pluviais, sempre que exista no local. Caso não exista rede de águas pluviais deverão ser conduzidas de forma oculta até à parte superior do passeio adjacente, imediatamente acima da sua intersecção com a fachada do edifício.

Artigo 77.º

Saída de fumos e exaustores

1 — Os projectos relativos a obras de construção, reconstrução, ampliação, alteração e conservação dos edifícios devem prever espaços para futura colocação de aparelhos de exaustão, ventilação, aquecimento, chaminés e outros, para que estes, quando colocados, não sejam visíveis a partir do espaço público.
2 — A instalação de condutas, de mecanismos de ventilação forçada e de aparelhos electromecânicos, no exterior de edifícios, apenas será permitida caso seja possível garantir uma correcta integração desses elementos, no conjunto edificado, de modo a salvaguardar a sua identidade e imagem arquitectónica, bem como do espaço urbano em que aquelas se encontram inseridos.
3 — A instalação de saídas de fumos e exaustores deverá ser feita em locais não visíveis a partir dos arruamentos, deverá ser executada com materiais de qualidade e de acordo com as especificações dos serviços competentes desta Câmara Municipal.
4 — As instalações referidas no número anterior não poderão pôr em causa a salubridade dos locais.

Artigo 78.º

Antenas, pára-raios, painéis solares e dispositivos similares

1 — A instalação de antenas, pára-raios, painéis solares e dispositivos similares cingir-se-á às situações e soluções com menores ou nulos impactes paisagísticos, devendo ser executadas com materiais de qualidade e de acordo com as especificações dos serviços competentes desta Câmara Municipal.
2 — Os projectos relativos a obras de construção, reconstrução, ampliação, alteração e conservação dos edifícios devem prever espaços

para a futura colocação de antenas, pára-raios, painéis solares e outros dispositivos, para que estes, quando colocados e caso sejam visíveis a partir do espaço público, provoquem o menor, ou nulo, impacte.

Artigo 79.º

Antenas emissoras de radiação electromagnética

A instalação, construção, ampliação ou alteração de antenas emissoras de radiações electromagnéticas, designadamente antenas referentes à rede de comunicações móveis, ou estruturas que lhes sirvam de suporte físico, carece de pedido de licenciamento municipal, devendo obedecer, sem prejuízo de outras disposições contidas em legislação especial, à seguinte condição:

a) Respeitar um raio de afastamento mínimo de 100,0 metros a estabelecimentos escolares, creches e unidades de saúde;

b) Apresentar para análise urbanística e arquitectónica, os elementos que definam o tipo de estrutura e materiais utilizados, bem como o seu enquadramento paisagístico e relação com a envolvente.

Artigo 80.º

Estendais

1 — Os projectos de habitação deverão prever, na organização dos fogos, um espaço para lavandaria e estendal.

2 — Os projectos relativos a obras de construção, reconstrução, ampliação, alteração e conservação de edifícios para habitação colectiva devem prever, para todos os fogos, um sistema construtivo de material adequado, integrado na arquitectura e volumetria envolvente que oculte a roupa estendida de modo que esta não seja visível a partir da via pública, e que possibilite o devido arejamento e secagem.

3 — Não será permitida a colocação de estendais, qualquer que seja a fachada do edifício, no seu exterior admitindo-se, contudo, que se localizem no interior das varandas e nos terraços, resguardadas da visibilidade.

4 — Igual condicionante será de observar nos projectos de reconstrução, ampliação ou alteração de edificações quando envolvam modificações profundas na área de serviço, não sendo admitidas alterações de fachada que diminuam condições adequadas de localização dos estendais.

5 — As soluções especiais, ou diversas das previstas no presente Regulamento, poderão ser excepcionalmente admitidas depois de uma apreciação, a realizar pelos serviços competentes desta Câmara Municipal.

CAPÍTULO VI

Intervenções em Imóveis classificados ou em vias de classificação e imóveis localizados em Zonas Especiais de Protecção, Áreas Culturais e Área Critica de Recuperação e Reconversão Urbanística da Cidade de Loulé.

Artigo 81.º

Âmbito de aplicação

Todas as intervenções a realizar nos imóveis classificados ou em vias de classificação e nas respectivas Zonas Especiais de Protecção, Áreas Culturais e Área Critica de Recuperação e Reconversão Urbanística da Cidade de Loulé, designadamente obras de construção, demolição, recuperação, ampliação, instalação, alteração de uso, loteamento, destaque de parcela, ficam sujeitas às normas constantes do presente capítulo.

Artigo 82.º

Condições gerais

1 — As obras a efectuar nos imóveis e dentro dos perímetros definidos neste capítulo deverão ser sempre orientadas de forma a harmonizarem-se com as características dominantes do conjunto onde se inserem.

2 — Caso não existam planos de pormenor, os projectos a licenciar deverão atender aos alinhamentos de fachadas, cérceas dominantes, tipo e dimensões dos vãos, tipo e forma da cobertura existente e do tipo de materiais de revestimento de fachadas características da zona.

3 — Não será argumento suficiente a eventual existência de edifícios que excedam as volumetrias tradicionalmente características ou sejam dissonantes do conjunto, incluindo particularmente os aspectos referidos no parágrafo anterior.

Artigo 83.º

Conservação e reabilitação do edificado

1 — O Município incentiva as acções que visem a conservação e reabilitação do edificado onde a escala volumétrica dos edifícios, características dos elementos arquitectónicas, as tipologias construtivas, o desenho urbano e o ambiente social, lhes confiram uma forte identidade social, arquitectónica e urbana.

2 — O incentivo referido no número anterior pode assumir a forma de redução das taxas urbanísticas a estabelecer no Regulamento e Tabela de Taxas e Licenças da Câmara Municipal de Loulé.

Artigo 84.º

Condicionamentos à demolição

1 — A Câmara Municipal pode impedir, por condicionamentos patrimoniais e ambientais existentes devidamente justificados, com relação aos objectivos urbanísticos e caracterização das categorias de espaço previstos nos planos municipais de ordenamento do território aplicáveis, a demolição total ou parcial de qualquer edificação.

2 — A demolição total ou parcial de edifícios nesta área está sujeita a licenciamento e só poderá ter lugar quando o estado de conservação do edifício torne manifestamente inviável a sua recuperação e aproveitamento.

3 — No caso de edifícios considerados como imóveis notáveis, cuja tipologia possa ser considerada característica de épocas significativas do desenvolvimento urbano local, as demolições deverão ser condicionadas à preservação dos elementos fundamentais dessas tipologias.

4 — Quando se proceder a obras de renovação os materiais de construção característicos procedentes dos edifícios devem ser preservados para a sua reutilização, assegurando-se para isso o seu correcto manuseamento.

5 — Na eventualidade de achados arqueológicos durante a realização de demolições, deverá ser acautelado o disposto na legislação específica aplicável.

6 — Os materiais construtivos e decorativos com valor arquitectónico ou histórico, designadamente elementos cerâmicos de revestimento ou decoração, cantarias, elementos em ferro ou outros, existentes em edifícios a demolir e cuja reutilização não esteja prevista estão sujeitos a direito de opção de aquisição pela Câmara Municipal.

7 — Sempre que a operação urbanística de demolição torne aparentes, total ou parcialmente, as paredes das empenas dos prédios confinantes, o dono da obra fica obrigado a manter satisfeitas as condições de habitabilidade das construções contíguas, do ponto de vista da estanqueidade à água e dos isolamentos térmico e acústico.

8 — Nos casos em que à operação de demolição não suceda de imediato a construção do edifício de protecção da ou das empenas adjacentes, ou sempre que o faseamento das obras preveja a realização prévia de outros trabalhos, nomeadamente, de escavação e ou contenção periférica, o dono da obra, em cumprimento do estabelecido no numero anterior, deve conferir à empena características de estanquecidade e de isolamento idênticas à de uma parede exterior.

Artigo 85.º

Desenho das fachadas em frente edificada

1 — Não são admissíveis alterações que adulterem as características arquitectónicas das fachadas em edifícios antigos. A realização de alterações pontuais no plano da fachada serão consideradas caso a caso.

2 — Em edificações novas ou na ampliação de construções existentes deve, sempre que possível, ser assegurada a harmonização dos pisos, varandas, platibandas e frisos decorativos, de forma a garantir a melhor integração da nova construção na envolvente edificada devendo ser criteriosamente considerado o alinhamento actual das fachadas, sendo de manter como regra as características de irregularidade que definem a ocupação antiga.

Artigo 86.º

Publicidade

1 — A publicidade no exterior dos edifícios deve sujeitar-se a critério de tipo, volume e iluminação que não perturbem a desejável caracterização ambiental da rua, privilegiando a utilização de materiais nobres e de iluminação exterior, sendo apenas permitida a sua colocação ao nível do piso térreo.

2 — A publicidade colocada no exterior dos edifícios deverá ser discreta e a sua colocação não deverá impedir a leitura de elementos considerados de interesse arquitectónico ou patrimonial, nomeadamente grades de varandas em ferro, azulejos, ou ainda elementos construtivos em granito, como padieiras, ombreiras, cornijas e outros.

3 — A colocação dos elementos publicitários em geral, está sujeita a licenciamento próprio.

Artigo 87.º

Logradouros

1 — Os logradouros deverão ser mantidos como espaços abertos e limpos, para usufruto dos habitantes dos edifícios que apoiam.

2 — Toda a vegetação e arborização existente no interior do logradouro que constitua elemento de interesse ambiental, deverá ser mantida.

3 — É interdita a ocupação total dos logradouros com área coberta ou com a construção de anexos.

4 — Qualquer construção no logradouro de edificações deverá constar do projecto de licenciamento e obedecer aos critérios definidos neste Regulamento.

Artigo 88.º

Estacionamento automóvel

Nas intervenções em zonas de protecção definida para imóveis classificados e para o património edificado e arqueológico, a aplicação do disposto neste Regulamento, relativamente ao estacionamento, será objecto de análise pelos serviços competentes desta Câmara Municipal.

Artigo 89.º

Do património arqueológico

1 — Qualquer intervenção nas áreas assinaladas como de interesse arqueológico deve ser precedida de autorização da Câmara Municipal.

2 — Será sempre feito o acompanhamento por parte de técnicos da Câmara Municipal, para além de outro acompanhamento exigido por legislação específica, devendo ser comunicada à Câmara Municipal a data de início da intervenção, com uma antecedência de oito dias.

3 — Caso sejam detectados vestígios arqueológicos, deverão ser adoptados os procedimentos previstos na legislação aplicável.

Artigo 90.º

Vigência

Sem prejuízo dos objectivos gerais constantes do presente Regulamento, as normas definidas no presente capítulo poderão ser complementadas ou substituídas por instrumentos de ordenamento do território de iniciativa municipal.

CAPÍTULO VII

Disposições finais e complementares

Artigo 91.º

Comunicação de início dos trabalhos

1 — Para efeitos do disposto no n.º 8 do artigo 6.º do RJUE as operações urbanísticas isentas de licenciamento e comunicação prévia terão que ser comunicadas, 5 dias antes previamente ao seu início, à Câmara Municipal.

2 — A comunicação referida no número anterior terá que ser realizada em conformidade com o disposto no n.º 1 do artigo 80.º-A do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de Dezembro, alterado e republicado pela Lei n.º 60/2007, de 4 de Setembro.

Artigo 92.º

Taxas

1 — O montante da taxa a cobrar no deferimento tácito é o montante previsto para o acto expresso respectivo.

2 — Pela prática dos actos referidos no presente Regulamento, são devidas as taxas fixadas no Regulamento e Tabela e Licenças da Câmara Municipal de Loulé.

Artigo 93.º

Disposições legais

1 — Na elaboração dos projectos de obras e sua execução, devem ser observadas as disposições legais promulgadas em portaria do Governo, actualizadas.

2 — Sempre que se verifiquem alterações à legislação referida neste Regulamento, as remissões expressas que aqui para ela se fazem consideram-se automaticamente transferidas para as correspondentes disposições legais que complementam ou substituem os alterados ou revogados.

Artigo 94.º

Regime transitório

O disposto no presente Regulamento não se aplica aos processos de licenciamento, comunicação prévia, autorização ou pedido de informação prévia que decorram nesta Câmara Municipal à data da sua entrada em vigor.

Artigo 95.º

Dúvidas e omissões

As dúvidas e omissões surgidas na aplicação do presente Regulamento serão resolvidas por deliberação da Câmara Municipal.

Artigo 96.º

Entrada em vigor

O presente Regulamento entra em vigor 30 dias após a data da sua publicação.

ANEXO I

Acabamentos exteriores

Requerente	
Uso previsto da obra	
Local da obra	

	Materiais	Cores
Paramentos		
Soco		
Cunhais		
Divisórias de pisos		
Cimalhas		
Platibanda		
Portas		
Janelas		
Sistema de Obscurecimento (estore, portada, etc.)		
Cobertura		
Serralharias		
Molduras dos vãos		

Materiais e cores dominantes dos prédios fronteiros:

Materiais e cores dominantes dos prédios contíguos:

Observações:

Data O técnico

ANEXO 2

Quadro sinóptico de obras

Requerente	
Morada	
Código postal	
Operação urbanística	
Uso previsto da obra	
Local da obra	
Freguesia	

	Existente / Licenciado	Proposto		Existente	Proposto
1-Área do lote /parcela m2			17-Nº de pisos acima da soleira nº		
2-Área de implantação m2			18- Nº de pisos abaixo da soleira nº		
3-Área de logradouro m2			19-Nº de fogos nº		
4 – Área/Volume de aterro m2/m3			20-Nº de divisões nº		
5 – Área/Volume de escavação m2/m3			21-Área útil nº		
6-Área de cedência m2			22-Área habitável nº		
7-Área bruta de habitação m2			23-Nº de lojas nº		
8- Área bruta de comércio/serviços m2			24-Nº de escritórios nº		
9-Área bruta de construção total m2			25-Nº de nº		
10-Área bruta de estacionamento m2			26- Nº de fracções nº		
11-Áreas bruta de arrecadações m2			27-Estacionamento privado nº		
12- Área bruta de demolição (implantação) m2			28-Estacionamento público nº		
13-Muros de vedação m2			29-fogos/ha nº		
14-Área de construção m2			30-Índice volumétrico nº		
15-Volume total de construção m3			31- Índice de construção nº		
16-Cércea m2					

Totais por Tipologia	Existente/Licenciado	T1	T2	T3	T4	T5	T_
	Proposto						

Projectos de engenharia das especialidades a apresentar

- [ ] Estabilidade
- [ ] Escavação e contenção periférica
- [ ] Demolições
- [ ] Alimentação e distribuição de energia eléctrica
- [ ] Instalação de gás
- [ ] Redes prediais de água e esgotos
- [ ] Instalações telefónicas e de telecomunicações
- [ ] Estudo de comportamento térmico
- [ ] Instalações electromecânicas, incluindo as de transporte de pessoas e ou mercadorias
- [ ] Águas pluviais
- [ ] Arranjos exteriores
- [ ] Segurança contra incêndios em edifícios
- [ ] Acústica
- [ ] _____
- [ ]
- [ ]

Data O técnico responsável

ANEXO 3

Calendarização da execução da obra

Requerente	
Uso previsto da obra	
Local da obra	

	Meses																							
						6						12						18						24
Movimento de terras																								
Demolições																								
Estrutura																								
Alvenarias																								
Infraestruturas																								
Acabamentos																								
Equipamentos																								
Arranjos exteriores																								

Total _____ meses

Observações:

Data _____ O Técnico _____

ANEXO 4

Estimativa orçamental

Requerente	
Uso previsto da obra	
Local da obra	

Habitação colectiva _____ m2 x ___,__ € = _____ €

Habitação Unifamiliar/ bifamiliar _____ m2 x ___,__ € = _____ €

Comércio e/ou serviços _____ m2 x ___,__ € = _____ €

Garagens/ arrecadações _____ m2 x ___,__ € = _____ €

Sótãos (arrecadações) _____ m2 x ___,__ € = _____ €

Varandas/terraços _____ m2 x ___,__ € = _____ €

Indústria/armazéns _____ m2 x ___,__ € = _____ €

Arranjos exteriores _____ m2 x ___,__ € = _____ €

Muros de vedação _____ m2 x ___,__ € = _____ €

Total: _____ €

Valor total (extenso): _____

Data _____ O Técnico _____

ANEXO 5

Quadro sinóptico de obras de urbanização

Promotores: _____

Matriz rústica:
Nº da descrição na Conservatória do Registo Predial de Loulé:
Localização

Área total do terreno : ____ m2
Área afecta aos lotes : m2 ____

Lote	Área do lote m2	Área máxima de implantação m2	Área Máxima de implantação m2		Volume Máximo de construção m3	Número de pisos nº	Fogos nº	Tipologia	Nº de Estacionamentos privativos	Área máxima por usos m2	Confrontações	
			acima da soleira			acima da soleira				Habitação colectiva	Norte	
			abaixo da soleira									
										Habitação unifamiliar	Sul	
			Total			abaixo da soleira				Comércio/Serviços	Este	
										Indústria	Oeste	
			acima da soleira			acima da soleira				Habitação colectiva	Norte	
			abaixo da soleira									
										Habitação unifamiliar	Sul	
			Total			abaixo da soleira				Comércio/Serviços	Este	
										Indústria	Oeste	
			acima da soleira			acima da soleira				Habitação colectiva	Norte	
			abaixo da soleira							Habitação unifamiliar	Sul	
			Total			abaixo da soleira				Comércio/Serviços	Este	
										Indústria	Oeste	
			acima da soleira			acima da soleira				Habitação colectiva	Norte	
			abaixo da soleira							Habitação unifamiliar	Sul	
			Total			abaixo da soleira				Comércio/Serviços	Este	
										Indústria	Oeste	
			acima da soleira			acima da soleira				Habitação colectiva	Norte	
			abaixo da soleira							Habitação unifamiliar	Sul	
			Total			abaixo da soleira				Comércio/Serviços	Este	
										Indústria	Oeste	
			acima da soleira			acima da soleira				Habitação colectiva	Norte	
			abaixo da soleira							Habitação unifamiliar	Sul	
			Total			abaixo da soleira				Comércio/Serviços	Este	
										Indústria	Oeste	
Totais												

Área total de intervenção	m2	Área total cedida ao domínio público municipal	m2
Área total de implantação	m2	Estacionamento público	m2
Área total de construção acima do solo	m2	Espaços verdes e de utilização colectiva	m2
Número total de lotes		Equipamentos de utilização colectiva	m2
Número total de fogos		Passeios de peões	m2
Volume total de construção	m3	Áreas de circulação automóvel	
		Faixa de rodagem	m2
Índice de implantação	(implantação prevista para a área do terreno)	Taxas de estacionamento (área total e número de lugares)	m2
Índice construção	(construção total prevista acima do solo/área do terreno)	Número total de estacionamentos	
Índice de volumetria	m3 m2	Nº de estacionamentos públicos	
Densidade habitacional	Nº de fogos/ha	Nº de estacionamentos privados	

ANEXO 6

Estimativa orçamental das obras de urbanização

Requerente	
Uso previsto da obra	
Local da obra	

Rede viária _____ €

Rede de abastecimento de água _____ €

Rede de saneamento _____ €

Rede de drenagem de águas pluviais _____ €

Rede de abastecimento de gás _____ €

Rede de energia eléctrica _____ €

Rede de iluminação pública _____ €

Rede de telecomunicações _____ €

Arranjos exteriores _____ €

_____ €

Total _____ €

(Nome) _____ (profissão) _____

Na qualidade de Técnico Projectista/ Director Coordenador do presente projecto de obras de urbanização, declara, para efeitos do disposto no nº2 do artigo 54º do Decreto-Lei nº 555/99, de 16 de Dezembro, com as alterações introduzidas pela Lei nº 60/2007, de 4 de Setembro, que o custo total das obras de urbanização é de (valor por extenso) : _____

Data _____

ANEXO 7

Calendarização da execução das obras de urbanização

Requerente	
Uso previsto da obra	
Local da obra	

	Meses																							
Rede viária	12						24						36						48					
Rede de abastecimento de água																								
Rede de saneamento																								
Rede de drenagem de águas pluviais																								
Rede de abastecimento de gás																								
Rede de energia eléctrica																								
Rede iluminação pública																								
Rede de telecomunicações																								
Arranjos exteriores																								

Total _____ meses

Observações:

Data O Técnico

ANEXO 8

Minuta do contrato de obras de urbanização

No dia... de... de... na secretaria da Câmara Municipal de Loulé, perante mim,..., seu notário privativo, compareceram como outorgantes:

Primeiro outorgante... (nome, estado civil, naturalidade e residência)..., na qualidade de presidente da Câmara Municipal de Loulé, outorgando por esta, em execução da deliberação tomada em reunião realizada no dia... de... de...;

Segundo outorgante … (nome, estado civil, naturalidade e residência) …

Verifiquei a identidade do primeiro outorgante por ser do meu conhecimento pessoal e a segunda pela apresentação do seu bilhete de identidade n.º..., passado pelo Arquivo de Identificação de …, em … de … de …

É também do meu conhecimento pessoal a qualidade que se arroga o primeiro outorgante e os poderes que legitimam a sua intervenção neste acto.

Disse o segundo outorgante:

Que é legítimo possuidor e proprietário do prédio sito em..., Freguesia de..., deste Concelho, que se compõe de..., confrontado do norte com..., do sul com..., do nascente com... E do poente com..., inscrito na respectiva matriz predial sob o artigo... e descrito na Conservatória do Registo Predial de..., com o número..., a folhas … do livro …;

Que na mesma propriedade pretende executar obras de urbanização, nomeadamente (redes viárias, de abastecimento de água, de saneamento, de drenagem de águas pluviais, de abastecimento de gás, de energia eléctrica, de iluminação pública, de telecomunicações e arranjos exteriores) …, conforme consta do projecto de obras de urbanização a executar, cujas peças escritas e desenhadas, numeradas de … a …, documentos que ficam fazendo parte integrante deste contrato e que arquivo, para os devidos efeitos, depois de rubricados por todos os intervenientes;

Que a referida propriedade está livre de quaisquer encargos ou ónus.

Pelo primeiro outorgante foi dito que a Câmara Municipal de Loulé, a que preside e neste acto representa, aprovou os projectos das obras de urbanização, nomeadamente (redes viária, de abastecimento de água, de saneamento, de drenagem de águas pluviais, de abastecimento de gás, de energia eléctrica, de iluminação pública, de telecomunicações e arranjos exteriores) … autorizando, por isso, a execução das mencionadas obras, de harmonia com os projectos e em conformidade com o(s) parecer (es) de … e de acordo com as seguintes cláusulas e condições:

Cláusula 1.ª

O segundo outorgante efectuará por sua conta e risco os trabalhos referentes às obras de urbanização (redes viária, de abastecimento de água, de saneamento, de drenagem de águas pluviais, de abastecimento de gás, de energia eléctrica, de iluminação pública, de telecomunicações e arranjos exteriores)..., tudo de harmonia com o(s) projecto(s) aprovado(s) e demais documentos em anexo, cujos valores importam em... euros, e que deverão estar incluídos no prazo de … meses.

Cláusula 2.ª

O segundo outorgante faz a cedência ao domínio público, sem quaisquer encargos ou ónus, de todos os terrenos necessários à implantação das infra-estruturas a executar, cujas áreas estão assinaladas na planta que se anexa, e que totalizam … m^2.

Cláusula 3.ª

Todos os trabalhos referidos na cláusula 1.ª serão fiscalizados pelo departamento municipal responsável pelas obras e pelo departamento responsável pelo urbanismo, não podendo o segundo outorgante dar início a qualquer trabalho sem que proceda ao aviso prévio daqueles serviços, com a antecedência mínima de três dias.

Cláusula 4.ª

A Câmara Municipal só emitirá alvarás de licenças de construção para edifícios a construir que sejam servidos ou afectados pelas presentes obras, desde que …

Cláusula 5.ª

A Câmara Municipal só emitirá alvarás de licença de utilização dos edifícios ou fracções construídos na área de afectação destas obras, após a recepção provisória de todos os trabalhos das obras de urbanização a executar pelo segundo outorgante.

Cláusula 6.ª

Para garantia da execução dos trabalhos referentes às obras de urbanização mencionadas na cláusula 1.ª, o segundo outorgante presta caução mediante (garantia bancária, hipoteca sobre lotes ou outros bens imóveis, depósito bancário ou seguro-caução)…, conforme documento comprovativo apresentado e que se anexa ao presente contrato.

Cláusula 7.ª

Terminados os trabalhos a que se refere a cláusula 1.ª, deverá o segundo outorgante requerer à Câmara Municipal que proceda à realização de vistoria para efeitos de recepção provisória dos trabalhos das obras de urbanização realizadas, juntando para o efeito cópia do livro de obra devidamente preenchido e demais documentos necessários, cuja autenticidade será atestada pelos serviços do município, mediante apresentação do original dos referidos documentos.

Cláusula 8.ª

Decorrido cinco anos após a recepção provisória referida na cláusula anterior, deverá o segundo outorgante requerer à Câmara Municipal que proceda à realização de vistoria para efeitos de recepção definitiva dos trabalhos das mesmas obras.

Cláusula 9.ª

No caso das obras de urbanização não serem recebidas provisória ou definitivamente, por existência de deficiências construtivas, será o segundo outorgante intimado, por escrito, para no prazo que lhe for marcado, refazer a parte das obras com deficiências, cumprindo o(s) projecto(s) aprovado(s) e demais documentação anexa, após o que será realizada nova vistoria para efeitos da sua recepção.

Cláusula 10.ª

A requerimento do segundo outorgante, a Câmara Municipal procederá à redução da caução, prestada nos termos do disposto na cláusula 6.ª deste contrato, referente aos trabalhos das obras de urbanização recebidos provisoriamente, até ao valor máximo de 90 % do valor da caução prestada.

Cláusula 11.ª

Recebidos definitivamente os trabalhos das obras de urbanização, cessam as responsabilidades do segundo outorgante, podendo este ser autorizado a extinguir a caução prestada.

Cláusula 12.ª

A Câmara Municipal poderá ordenar a suspensão dos trabalhos das obras de urbanização, sempre estes não estejam a ser executados quer

em boas condições técnicas, quer em cumprimento dos projectos aprovados e demais documentos anexos, ou ainda quando não tenham sido concluídos os prazos fixados no presente contrato.

Cláusula 13.ª

No caso de suspensão dos trabalhos das obras de urbanização, a Câmara Municipal promoverá a sua realização/conclusão em regime de administração directa ou de empreitada, por conta da caução prestada pelo segundo outorgante, não sendo a Câmara Municipal de Loulé responsável por quaisquer prejuízos que resultem para o segundo outorgante ou para terceiros.

Cláusula 14.ª

Correrão por conta do segundo outorgante as despesas resultantes da celebração deste contrato.

Pelo segundo outorgante foi dito que aceita todas as condições exaradas neste contrato, de que tem inteiro conhecimento.

Arquivo projectos das obras de urbanização e caução.

Exibidas certidão da repartição de finanças deste Concelho, passada em …. de …. de …. e certidão da Conservatória do Registo Predial de …., passada em …. de …. de ….

E depois de lida esta escritura aos outorgantes, em voz alta e na presença simultânea de todos, e de lhes ter sido exibido o seu conteúdo e efeitos, vão aqueles assiná-la comigo, notário privativo.

CÂMARA MUNICIPAL DE MOGADOURO

Aviso n.º 26209/2008

Regulamento Geral de Tabelas, Taxas, Tarifas e Licenças Muicipais

Dr. João Henriques, na qualidade de Vice-Presidente da Câmara Municipal de Mogadouro:

Torna público que, nos termos do artigo 241.º da Constituição da República Portuguesa, do preceituado na alínea *a*) do n.º 2 do artigo 53.º, na línea *a*) do n.º 6 do artigo 64.º e no uso das competências que lhe são atribuídas pela alínea *v*) do n.º 1 do artigo 68.º da Lei n.º 169/99, de 18 de Setembro, na redacção dada pela Lei n.º 5-A/2002 de 11 de Janeiro, sob proposta da Câmara Municipal de 16 de Setembro de 2008 e cumpridas as formalidades legais do artigo 118.º do Código do Procedimento Administrativo, a Assembleia Municipal de Mogadouro em sessão ordinária realizada no dia 29 de Setembro de 2008, aprovou por maioria o Regulamento Geral de Tabelas, Taxas, Tarifas e Licenças Muicipais, o qual se publica em anexo.

Mais se torna público que o referido Regulamento entrará em vigor no dia seguinte após a sua publicação no *Diário da República*.

24 de Outubro de 2008. — O Vice-Presidente da Câmara, *João Henriques*.

Regulamento Geral de Tabelas, Taxas, Tarifas e Licenças Municipais

Nota Justificativa

A actividade autárquica, nomeadamente no que se refere ao financiamento do orçamento, tem sido em grande parte suportada por dois tipos de agregados financeiros:

1 — As transferências provenientes do Fundo Geral Municipal (FGM), artigo 22.º e Fundo de Coesão Municipal (FCM), artigo 23.º da Lei n.º 2/2007 de 15 de Janeiro;

2 — As comparticipações auferidas por conta dos fundos comunitários;

Estes dois tipos de financiamento têm-se mostrado, cada vez mais, insuficientes para fazer face às necessidades da despesa (consumo e investimento).

É neste enquadramento que o Município de Mogadouro se vê na necessidade de alterar a lógica de funcionamento da actividade pública municipal, o que, por conseguinte, torna indispensável que haja um esforço colectivo equilibrado e justo, no sentido de se poder alcançar padrões de desenvolvimento mais elevados e mais rápidos e ainda poder sustentar, no seu maior ritmo, a comparticipação da autarquia nas ajudas financeiras da comunidade.

Procurar-se-á que o presente Regulamento possibilite a obtenção de receitas em contrapartida dos serviços prestados, de acordo com o preceituado na Lei das Finanças Locais.

Assim, nos termos da alínea *a*) do n.º 6 do artigo 64.º da Lei n.º 169/99, de 18 de Setembro, alterado pela Lei n.º 5-A/2002, de 11 de Janeiro, é elaborado o Regulamento e Tabela de Taxas e Licenças do Município de Mogadouro.

Artigo 1.º

(Legislação aplicável)

O presente regulamento é elaborado ao abrigo do disposto no artigo 242.º da Constituição da República Portuguesa e nas alíneas *a*) e *e*) do n.º 2 do artigo 53.º da Lei n.º 169/99 de 18 de Setembro com a redacção dada pela Lei n.º 5-A / 2002 de 11 de Janeiro e da Lei n.º 2/2007, de 15 de Janeiro.

Artigo 2.º

(Local)

As taxas deverão ser pagas na Tesouraria Municipal, bem como as prestações do correspondente serviço.

Artigo 3.º

(Cobrança de taxas e licenças)

1 — Os títulos comprovativos das receitas provenientes de taxas e licenças previstas no capítulo VII da Tabela anexa a este Regulamento poderão, mediante deliberação da Câmara Municipal, ser debitados ao tesoureiro, bem como as taxas mensais mencionadas no capítulo VIII;

2 — Em todas as cobranças previstas na tabela anexa a este regulamento proceder-se-á no total ao arredondamento por excesso ou diferença em euros

3 — Em relação aos documentos de interesse particular, tais como atestados, certidões, fotocópias e segundas vias, cuja emissão seja requerida com carácter de urgência, cobrar-se-á o dobro das taxas fixadas na tabela, desde que o pedido possa ser satisfeito no prazo de três dias úteis após a entrada do requerimento

Artigo 4.º

(Prazos de cobrança)

1 — As taxas, tarifas e licenças deverão ser pagas antes de praticados os actos a que dizem respeito, estabelecendo-se o prazo de 2 a 31 de Janeiro para a renovação das licenças anuais de anúncios e reclames e bombas abastecedoras de gasolina, gasóleo, ar e água, sem juros e de 1 de Fevereiro a 30 de Março, com juros de mora.

2 — Expirando o prazo, estas licenças serão convertidas em receita virtual para relaxe imediato.

3 — Sempre que o pedido de renovação de licenças, registos ou de outros actos se efectue fora dos prazo fixados para o efeito ou sempre que qualquer acto seja praticado sem a prévia licença e ou sem o pagamento da respectiva taxa será esta acrescida de 50%.

Artigo 5.º

(Cobrança coerciva na falta de pagamento)

As taxas e licenças liquidadas e não pagas serão debitadas ao Tesoureiro, no dia imediato, para efeitos de cobrança coerciva, salvo se por Regulamento Municipal for estabelecido outro prazo para o débito.

Artigo 6.º

(Isenção do pagamento de taxas e licenças)

1 — Sem prejuízo das situações especiais previstas neste Regulamento ou em legislação especial poderão estar isentos de pagamento de todas as taxas o Estado e os seus institutos e organismos autónomos personalizados.

2 — A Câmara, ou o seu presidente, mediante delegação daquela, poderá conceder redução ou isenção de taxas, tarifas e licenças previstas na tabela, às pessoas colectivas de direito público ou de utilidade pública administrativa, às instituições privadas de solidariedade social e às associações e instituições culturais, desportivas, profissionais e cooperativas.

3 — A Câmara, ou o seu presidente, mediante delegação daquela, poderá reduzir o montante das taxas a pagar por munícipes em situação económica difícil, devidamente comprovada pela Divisão de Acção Social da Câmara Municipal, através de um processo socioeconómico a organizar para o efeito.

4 — A Câmara, ou o seu presidente, mediante delegação daquela, poderá ainda conceder a isenção ou a redução de qualquer taxa, mediante deliberação a tomar caso a caso, em face de motivos excepcionais e justificados em proposta devidamente fundamentada e desde que não tenha carácter geral ou periódico.