

PROJECTO DE REGULAMENTO

Preâmbulo

O Decreto-Lei nº 555/99 de 16 de Dezembro, com as alterações introduzidas pelo Decreto-Lei n.º 26/2010 de 30 de Março, criou profundas alterações no sistema de licenciamento e gestão urbanística, constituindo o Novo Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação.

De acordo com o artigo 3º deste diploma legal, os municípios, no exercício do seu poder regulamentar próprio, devem aprovar regulamentos municipais referentes à ocupação urbanística, nomeadamente a edificação e urbanização, bem como regulamentos relativos a taxas e outros com carácter de especificidade própria.

Assim, são consagradas não só aquelas matérias que o Regime Jurídico da Edificação e Urbanização remete para o regulamento municipal, mas também, o mais exaustivamente possível, as situações omissas na legislação aplicável na ocupação e transformação do solo, de modo a evitar dissensões interpretativas. Desta forma, o município passa a dispor de um conjunto normativo que irá melhorar o seu próprio funcionamento e a base de diálogo entre o município e os munícipes, reduzindo-se a discricionariedade aleatória e acentuando-se a objectividade.

O presente diploma tem como princípios orientadores os da eficiência, da simplificação dos procedimentos e da economia processual, tendo em vista a desburocratização dos serviços bem como o aperfeiçoamento dos sistemas internos de gestão, organização e funcionamento, de maneira a melhorar os serviços prestados e a sua celeridade.

Subjaz ainda neste Regulamento a preocupação de uniformizar os conceitos de uso permanente na gestão quotidiana da edificação e urbanização, ao definirem-se, de modo rigoroso, um conjunto de conceitos, que vem pôr um ponto final aos sistemáticos conflitos de interpretação.

A dispensa de licença ou comunicação prévia de um conjunto de operações urbanísticas, reflecte, pelo seu número e conteúdo, um elevado grau de confiança, que se deposita nos munícipes e no seu conhecimento ou futuro conhecimento das regras relativas ao regime legal da edificação e urbanização, evitando-se despesas desnecessárias aos mesmos, desburocratizando-se os serviços e aumentando-se, por isso, os graus de celeridade e eficiência na apreciação dos demais pedidos de licença ou comunicação prévia.

O presente Regulamento reflecte, também, um claro aumento do grau de exigência, quer relativamente às ocupações do solo, até aqui dispensados de controlo autárquico, por ausência de regulamentação, quer relativamente às operações urbanísticas, com impacto semelhante ao dos loteamentos.

Relativamente à dispensa de discussão pública nas operações de loteamento, restringe-se a exigência mínima contida na lei habilitante, sem que com isso, e na globalidade das situações, se delonguem os procedimentos administrativos. Visa-se, com esta medida, proceder-se a uma maior divulgação e informação sobre os actos da autarquia neste domínio e aumentar a participação dos cidadãos.

Já no respeitante ao valor das taxas municipais a aplicar no âmbito do presente regime optou-se por remeter a regulamento específico que deverá levar em consideração os inúmeros factores, de modo a ser encontrado um sistema que se pretende justo e equilibrado.

Sendo certo que as decisões relativas ao urbanismo ou ao ordenamento do território nunca serão objecto de consenso, este Regulamento permitirá, seguramente, alcançar um ponto de equilíbrio, a partir do qual as opções mais polémicas deverão ser tomadas em nome da equidade e do bom senso geral.

Na perspectiva de um melhor controlo da ocupação dos solos, de um correcto ordenamento na melhoria do ambiente, da estética urbana e justa tributação, e cumpridas as exigências complementares dos planos e demais legislação em vigor, com a flexibilidade indispensável à criatividade e às opções de modelo e de desenho arquitectónico, fica criado um corpo normativo que passa a disciplinar, de uma forma criteriosa, os parâmetros de pormenor de implantação, de volumetria e da relação com a envolvente.

Assim, no exercício do seu poder regulamentar próprio, previsto na alínea a) do n.º 2 do artigo 53º e na alínea a) do artigo 64º da Lei n.º 169/99 de 18 de Setembro, na redacção que lhe foi dada pela Lei nº 5-A/02 de 11 de Janeiro, que a alterou e republicou, bem como nos termos do artigo 3º do Decreto-Lei n.º 555/99 de 16 de Dezembro, com as alterações que lhe foram introduzidas pelo Decreto-Lei nº 26/2010 de 30 de Março, e ainda pela Lei nº 42/98 de 6 de Agosto, e o disposto no nº 8 do artigo 112º e artigo 241.º da Constituição da República Portuguesa, é apresentado o presente projecto de Regulamento

R O U M A

REGULAMENTO DAS OPERAÇÕES URBANÍSTICAS DO MUNICÍPIO de ALBUFEIRA

TÍTULO I - Disposições gerais e de natureza administrativa

CAPÍTULO I - Disposições gerais

Artigo 1º – Âmbito e objecto

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 Albufeira, sem prejuízo da demais legislação em vigor nesta matéria e do disposto nos planos municipais de ordenamento do território plenamente eficazes.

Artigo 2º – Definições

Para efeitos de aplicação do presente regulamento e sem prejuízo de definições específicas que estejam plasmadas em Instrumento de Gestão do Território em vigor para determinada área do território concelhio, são adoptadas as seguintes definições:

Apartamento – Alojamento familiar clássico, constituído pelos compartimentos previstos pela Tabela constante do art. 66º do RGEU, inserido numa edificação de construção permanente com mais de um fogo, cuja entrada principal dá para uma parte comum da edificação ou para a via pública.

Áreas Técnicas – São áreas técnicas as áreas edificadas afectas a equipamentos técnicos necessários ao funcionamento do edifício e que pela sua natureza não permitem a permanência de pessoas. Nos empreendimentos Turísticos, edifícios de habitação, serviços, comércio e restauração e bebidas, não são consideradas áreas técnicas, todas as áreas de serviço exigíveis e necessários para o funcionamento do empreendimento.

Área total de impermeabilização – Valor expresso em m², resultante do somatório da área total de implantação das edificações e das áreas de solos

pavimentados com materiais impermeáveis ou que propiciem o mesmo efeito, excluindo-se as resultantes de infra-estruturas viárias públicas e equipamentos implantados em áreas de cedência.

Área total de intervenção – Valor expresso em m², (que será representado em desenho por linha poligonal fechada com grafismo definido em legenda na própria peça desenhada) e que corresponde ao limite da área total de terreno (prédio, prédios ou partes de prédios), ou lote, sobre o qual recai a operação urbanística.

Área de pavimentos – Valor expresso em m², das superfícies de pavimento acessíveis de todos os pisos da edificação, independentemente do uso, acima e abaixo da cota de soleira, incluindo caves, varandas e terraços visitáveis.

Área total de pavimentos – Valor expresso em m², resultante do somatório das áreas dos pavimentos de todas as edificações existentes no prédio.

Área do prédio – Valor expresso em m² da área do terreno ou lote constante do respectivo registo que lhe dá autonomia jurídica.

Arruamento – Via pública destinada a circulação automóvel e/ou pedonal.

Caves – Pisos localizados abaixo da cota de soleira, total ou parcialmente enterrados neste caso, desde que pelo menos, metade das suas paredes se encontrem totalmente enterradas.

Cisterna – Reservatório de água coberto, implantado no solo com carácter definitivo, destinado ao aproveitamento de águas pluviais.

Estufas de Jardim – Edificação destinada à protecção de plantas de jardim, com estrutura executada em madeira ou metal e dotada de amplas áreas de vidro ou de outro material translúcido.

Estaleiro – Local de carácter temporário ou provisório destinado à guarda de materiais, máquinas e apetrechos e alojamento de pessoal.

Unidade autónoma – O conjunto de divisões funcionalmente interligadas e dependentes entre si ou a parte de uma edificação, com uso específico atribuído, que reúna as condições para ser constituída como fracção independente, distinta e isolada das restantes partes da edificação, com saída própria para uma parte comum do prédio ou para a via pública.

Infra-estruturas privadas – São as que se inserem dentro da área objecto da operação urbanística que, decorrendo directamente desta, não se destinam a integrar as infra-estruturas públicas.

Infra-estruturas gerais – São as que, inserindo-se ou não dentro da área objecto da operação urbanística, tem um carácter estruturante, servem ou visam servir uma ou diversas unidades de execução e destinam-se a integrar

as infra-estruturas públicas.

Infra-estruturas especiais – São todas as que, não se inserindo nas categorias anteriores, mas que devam, pela sua capacidade, implicar a prévia determinação de encargos imputáveis à operação urbanística e estão destinadas a integrar as infra-estruturas públicas.

Instalação de actividade – Acção desenvolvida em determinado local ou espaço, no sentido de o adaptar ao funcionamento de determinada actividade.

Número de pavimentos – Valor resultante da contagem de todos os pavimentos ou andares sobrepostos numa edificação.

Número de pisos – Valor resultante da contagem dos pavimentos ou andares sobrepostos de uma edificação referenciados à cota de soleira. Indicam-se como pisos acima da cota de soleira onde se inclui o do nível desta, e abaixo da cota de soleira, com excepção de coberturas e terraços de cobertura visitáveis ou não.

Número total de pisos – Valor resultante da contagem dos pavimentos ou andares sobrepostos de uma edificação, excluindo-se os dos sótãos não habitáveis, das caves não habitáveis e das coberturas e terraços de cobertura visitáveis ou não.

Obras – Todos os trabalhos de construção, reconstrução, ampliação, alteração, conservação, limpeza, restauro e demolição de bens imóveis.

Obra de Beneficiação – Qualquer obra, que incluindo ou não alteração, ampliação ou conservação, contribua para o melhoramento e a valorização do imóvel ou edificação já existente.

Pavimentos – São todas as superfícies planas ou lajes dos pisos da edificação.

Telas finais – Peças desenhadas que contêm a representação gráfica da obra executada e que comparadas com as dos projectos licenciados ou objecto de comunicação prévia não rejeitada, apresentem, unicamente, diferenças no que se reporta a obras de escassa relevância urbanística, ou a alterações que tenham sido executadas no decurso da obra e se encontrem devidamente registadas no respectivo livro de obra por se encontrarem isentas de licença ou comunicação prévia.

Tanque de rega - Reservatório de água descoberto, com fundo e paredes interiores não revestidas, não dotado de equipamento de tratamento de água e destinado à acumulação temporária de água para utilização na rega de terrenos agricultados.

CAPÍTULO II – Actos dos procedimentos

Artigo 3º – Requerimento e instrução do pedido

1 – Os requerimentos e a instrução dos pedidos obedecem ao disposto no artigo 9.º do RJUE, salvo situações especiais, legalmente previstas noutros diplomas legais e serão instruídos com os elementos referidos nas suas Portaria n.º regulamentadoras, e de acordo com o Manual de Procedimentos que constituirá o anexo I deste regulamento.

2 – No acto da recepção do requerimento é obrigatória a classificação do pedido, para definição do procedimento, a identificação do prédio ou prédios, sobre o qual recai a pretensão e a verificação de legitimidade de quem efectua o pedido.

3 – Quando, cumulativamente e em simultâneo, o requerente apresente mais de um pedido ou pretensão, será o processo sempre iniciado por aquele que tiver maior relevância urbanística, para efeitos do procedimento a aplicar.

4 – O processo administrativo interno de obras é sempre identificado por um código composto por um número sequencial iniciado no dia 1 de cada ano civil e o respectivo ano, (0000/0000).

5 – Para a abertura de um processo é identificado o procedimento com base no objecto do pedido e a operação urbanística requerida.

6 – Os processos iniciados para efeitos de procedimento de licença ou comunicação prévia são encerrados:

- a) Com a emissão do respectivo alvará de utilização.
- b) Por caducidade face aos prazos previstos para a prática dos actos sucessivos nele contidos.
- c) A pedido do requerente, quando daí não resultem quaisquer consequências directas ou indirectas.
- d) Nos demais casos previstos na lei.

7 – Os pedidos de obras, realizados quando exista alvará de licença ou comunicação prévia de obras válida e em vigor, que se reportem ao mesmo objecto ou pretensão correspondente à obra em curso, são apensos ao respectivo processo já iniciado e dele fazem parte integrante.

8 – Quando não exista Alvará válido e em vigor para efeitos da realização de obras é sempre constituído um novo processo e iniciado o procedimento.

9 – A decisão de rejeição liminar e as decisões de indeferimento dos pedidos implicam o encerramento e o arquivo oficioso do processo não carecendo de qualquer outro tipo de formalidades.

10 – Em função da complexidade das situações, nomeadamente devido à natureza ou à localização da operação urbanística pretendida, podem os técnicos devidamente habilitados para subscrever projectos de obras e com competências atribuídas no exercício das suas funções nos serviços da Câmara Municipal, dispensar a apresentação de determinados elementos, quando considerem que o objecto do pedido assim o justifique, ou solicitar a apresentação de outros elementos como informação complementar, quando o considerem necessário para correcta compreensão do projecto objecto do pedido.

11 – Consideram-se elementos técnicos do projecto todos os definidos no Manual de Procedimentos e são necessários e suficientes, os que permitam a

correcta compreensão do objecto do pedido ou pretensão.

12 – Para instruir um processo na Câmara Municipal serão apresentados dois exemplares do projecto, só sendo exigíveis cópias adicionais em casos devidamente justificados ou quando se verifique a necessidade de solicitar parecer a outros serviços ou entidades externas. O número de cópias a apresentar será o correspondente ao número de serviços ou entidades a consultar.

13 – O interessado pode apresentar o requerimento para efeito de procedimento de licença, independentemente do pedido reunir as condições para ser aceite como comunicação prévia, prescindindo assim da faculdade prevista no D.L 555/99 na sua redacção em vigor.

14 – Na situação prevista no ponto anterior, o processo fica assim sujeito aos prazos estabelecidos no procedimento de licença e a todos os seus actos.

15 – O processo iniciado com o procedimento para licença por opção expressa do seu promotor, não poderá alterar o regime de controlo prévio até ao seu encerramento.

16 – A alteração do tipo de controlo prévio, referida no ponto anterior, implica a abertura de um novo processo e o início do respectivo novo procedimento, nomeadamente a sua total instrução desde o novo requerimento a todas as peças do projecto e à realização de todos os actos inerentes ao novo pedido.

Artigo 4º – Obras e operações de escassa relevância urbanística

1 – Para além das que se encontram expressamente previstas no RJUE, consideram-se como obras e operações de escassa relevância urbanística:

a) Aquela, cuja cêrcea relativamente ao solo natural seja inferior a 2.60m e a sua área de construção seja inferior a 20m², e se destinem, exclusivamente, a apoio aos usos existentes no prédio, desde que não confinem com a via pública e apresentem afastamento ao eixo da via pública igual ou superior ao da construção principal.

b) As vedações, em muro ou rede até 1,80m de altura, assentes em base de cimento à cota do terreno natural com prumos ou acessórios que, confrontem com arruamentos ou espaços públicos, respeitem um afastamento de 4,5m do eixo dos caminhos municipais ou vias não classificadas ou mais de 10m do eixo das estradas municipais e não se localizem em espaço urbano ou urbanizável na carta de ordenamento do PDM.

c) As sepulturas e os jazigos, desde que cumpridos os condicionalismos definidos em regulamento específico.

d) As alterações de fachada localizadas pontualmente, resultantes de acerto ou ajustes de obra, desde que não conduzam à falta de relações estéticas e arquitectónicas na edificação ou com a sua envolvente urbanística.

e) Construção de pérgolas e latadas associadas a uma edificação principal devidamente licenciada.

f) A instalação de toldos retrateis sobre espaço privado ou sobre espaço público, neste caso, desde que a sua projecção horizontal diste mais de 50 centímetros do limite exterior do passeio que, obrigatoriamente, deverá ter mais de 2m de largura e o seu ponto de fixação na fachada diste mais

de 2,50m ao solo.

g) A instalação de antenas parabólicas e de equipamentos de ar condicionado na cobertura dos edifícios ou fachadas, desde que devidamente autorizadas pelo condomínio no caso em que se integrem em prédio sujeito ao regime da P.H.

h) A implantação/edificação de abrigos para animais de estimação, caça ou de guarda, com área total que não exceda 4m² e uma altura máxima de 1,50m.

i) A edificação de eiras, tanques de rega e cisternas até 20m³, distando mais de 12m do espaço público.

j) A demolição das edificações referidas nas alíneas anteriores.

l) A edificação de estufas de jardim com altura inferior a 3m e área igual ou inferior a 20m², desde que associada a uma edificação principal e desde que não confinem com a via pública e apresentem afastamento ao eixo da via pública igual ou superior ao da construção principal.

m) A reconstrução de coberturas mediante substituição da estrutura, desde que não dê lugar à alteração do tipo de telhado e da sua forma, nem daí resulte a alteração da altura total do edifício.

n) A colocação ou implantação no solo de grelhadores com ou sem telheiro, desde que a sua altura, relativamente ao solo e a área total não excedam respectivamente 2,6m e 5m².

2 – A isenção de prévio controlo administrativo das obras de escassa relevância urbanística, tal qual qualificadas no presente diploma e no R.J.U.E., não exonera o respectivo promotor do cumprimento das normas legais e regulamentares aplicáveis à execução da respectiva operação, nomeadamente, as constantes de planos municipais de ordenamento do território, do R.G.E.U., código civil, alvarás de loteamento (caso aplicável), e ainda as decorrentes de normas técnicas de construção.

3 – Caso a Fiscalização Municipal detecte, no âmbito de acção fiscalizadora, que foi executada operação qualificada como de escassa relevância urbanística mas em derrogação de normas legais ou regulamentares, o Presidente da Câmara determina a demolição da obra e a reposição da situação inicial, aplicando-se os termos previstos no artigo 106º e seguintes do R.J.U.E.

Artigo 5º – Licença para utilização do solo com carácter provisório

1 – Está sujeita a licença municipal a ocupação ou utilização do solo, com carácter temporário, e desde que não seja para fins exclusivamente agrícolas, pecuários, florestais, mineiros e de abastecimento de água..

2 – Encontram-se, nomeadamente, abrangidas pelo disposto no número anterior, todas as utilizações com carácter de depósito, armazenamento, transformação, comercialização e exposição de produtos ou bens, assim como estaleiros instalados fora do perímetro do terreno onde se encontre licenciada/comunicada e não rejeitada uma operação urbanística .

3 – O prazo de validade da licença, será definido no acto de decisão sobre o pedido.

4 – Os pedidos referidos neste artigo devem ser instruído de acordo com o nº 1 do art. 3.º do presente regulamento com as necessárias adaptações e estão

sujeitos ao previsto na tabela de taxas e licenças.

Artigo 6º – Licença para ocupação de espaço do domínio público por motivo de obras

1 – Está sujeita a licença municipal a ocupação de espaço do domínio público, necessário à realização de operação urbanística.

2 – O prazo de ocupação de espaço público, por motivo de obras, não pode exceder o prazo fixado na licença de obras, na comunicação prévia ou o prazo que constar do despacho que deferir o pedido.

3 – O pedido de licença para ocupação do espaço de domínio público deve ser formalizado juntamente com o pedido de licença ou comunicação prévia relativa às obras a que está associado. Nos demais casos, nomeadamente nos casos em que a obra se encontra isenta de controlo prévio, mediante preenchimento do formulário próprio acompanhado de planta de localização identificando o lugar a ocupar.

Artigo 7º – Destaque de parcela

O pedido relativo a certificação das condições para a realização de destaque, deve ser instruído de acordo com o nº 1 do art. 3.º do presente regulamento.

Artigo 8º – Consulta Pública

1 – Estão dispensadas de consulta pública as operações de loteamento ou de alteração de loteamento em área abrangida por plano de pormenor válido e em vigor.

2 – Os loteamentos e alterações de loteamento não abrangidos pelo ponto anterior e as operações urbanísticas relevantes serão sempre objecto de consulta pública.

3 – Para efeitos do número anterior consideram-se operações urbanísticas relevantes as que cumulativamente apresentem mais de 100 unidades autónomas e que não sejam abrangidas por alvará de loteamento ou plano de pormenor.

4 – Nas alterações de loteamento, quando o requerente instrua o respectivo pedido com autorização expressa da maioria dos titulares dos lotes integrantes do loteamento, não há lugar à notificação para pronúncia prevista no nº3 do artigo 27º do RJUE.

Artigo 9º – Operações Urbanísticas com impacto semelhante a um loteamento

1 – Para efeitos de aplicação do presente regulamento, considera-se que um edifício implica impacte semelhante a uma operação de loteamento, quando cumulativamente reúna as seguintes características:

- a) Possua duas ou mais colunas de comunicações verticais.
- b) Possua mais de 5 fogos ou unidades susceptíveis de utilização independente.
- c) A operação urbanística se implante em área não abrangido por operação de loteamento ou plano de pormenor.

d) A operação urbanística não se reporte à edificação de hotel de 4 e 5 estrelas

Artigo 10º – Áreas para espaços verdes e de utilização colectiva e equipamentos em espaços não abrangidos por Plano de Pormenor ou Plano de Urbanização

1 – Os interessados na realização de operações de loteamento urbano terão que ceder, gratuitamente, ao município, para integração no domínio municipal, terreno nos termos definidos no artigo 34º do P.D.M., bem como parcelas de terreno para espaços verdes públicos e equipamentos de utilização colectiva, e infra-estruturas urbanísticas nos termos legalmente estabelecidos, e que, de acordo com a licença ou admissão de comunicação prévia de loteamento devam integrar o domínio municipal, integração essa que se fará automaticamente com a emissão do respectivo alvará de loteamento.

2 – O disposto no número anterior é igualmente aplicável aos pedidos de licenciamento ou de comunicação prévia, respeitantes a obras de edificação, quando respeitem a edifícios contíguos e funcionalmente ligados entre si que determinem, em termos urbanísticos, impactes semelhantes a uma operação de loteamento.

3 – A criação de áreas para espaços verdes e de equipamentos de utilização colectiva ou infra-estruturas, nomeadamente quanto à sua localização, concepção e dimensão, deve obedecer aos seguintes princípios:

a) Assegurar um adequado enquadramento e qualificação do espaço urbano em que se integram e a estruturação em relação à malha urbana envolvente e a dar a resposta e satisfação, necessárias e suficientes à circulação viária e pedonal, à sinalização, ao estacionamento, nos abastecimentos de água, energia e comunicações e no saneamento de líquidos e resíduos;

b) Possuir forma e dimensão adequada aos objectivos funcionais pretendidos e serem capazes de satisfazer plenamente as necessidades básicas dos habitantes e utentes das edificações a construir, tendo em consideração as funções de lazer, repouso e convivência ao ar livre e de contacto directo com a natureza ou a prática de actividades desportivas;

c) O dimensionamento das áreas destinadas a espaços verdes e equipamentos de utilização colectiva e de infra-estruturas, deve cumprir, no mínimo, os parâmetros estabelecidos no RPDM e, na sua omissão, a Portaria nº 216-B / 2008, de 3 de Março, ou legislação posterior que a substitua.

4 – Por razões de ordem urbanística estas áreas, quando se integrem em área de cedência, poderão ser afectas a um único daqueles fins, quando a Câmara Municipal assim o entenda aceitar.

5 – Independentemente de virem a ser ou não cedidos para serem integrados no espaço do domínio público, serão sempre previstas no interior do terreno sujeito à operação urbanística, áreas destinadas a espaços verdes de utilização colectiva, podendo ser dispensada a previsão de área destinada a equipamentos, sempre que a câmara considere que não são justificáveis e desde que não se encontrem previstos em plano municipal.

6 – Os espaços verdes e de utilização colectiva e equipamentos de natureza

pública a integrar no domínio municipal, devem possuir confrontação com o domínio municipal.

7 – As áreas destinadas a espaços verdes de utilização colectiva, quer se constituam como parcelas de natureza privada ou parcelas a ceder ao domínio público, serão executadas pelo dono da obra ou promotor, mediante projecto específico a apresentar, conjuntamente com o projecto de especialidades ou de obras de urbanização da operação urbanística a que respeita.

8 – As áreas destinadas a espaços verdes de utilização colectiva de cedência ao município serão objecto de manutenção por parte do dono da obra ou promotor até à sua recepção provisória.

Artigo 11º – Compensação

1 — Se o prédio objecto da operação urbanística já estiver dotado de todas as infra-estruturas urbanísticas e ou não se justificar a localização de qualquer equipamento ou espaços verdes públicos ou privados, nos termos do artigo anterior, não há qualquer cedência para esses fins e ou não há lugar à realização de infra-estruturas urbanísticas, ficando o proprietário ou proprietários, obrigado a ceder outras parcelas de terreno, ou prédio urbano, de valor equivalente àquelas a que se encontrava obrigado e ou ao pagamento de uma compensação em numerário nos moldes estabelecidos no regulamento de taxas e outras receitas do município de Albufeira.

Artigo 12º – Apresentação de Telas Finais

1 – O pedido de emissão do alvará de autorização de utilização deverá ser instruído com telas finais do projecto de arquitectura;

2 – Se o projecto constante no processo corresponder integralmente à obra executada, o mesmo, por definição, poderá constituir as telas finais.

Artigo 13º – Projectos de especialidades

Os projectos de especialidades são sempre apresentados como junção ao processo para continuação do procedimento já iniciado com a solicitação de licença, e são instruídos de acordo com o nº 1 do art. 3.º do presente regulamento.

Artigo 14º – Obras de Urbanização

1 – Os projectos de obras de urbanização são apresentados simultaneamente com os projectos de especialidades quando se trata de edificações ou, no prazo de 180 dias após a aprovação expressa ou tácita do projecto de loteamento quando sujeito ao procedimento de licença.

2 – Os prazos referidos neste artigo poderão ser prorrogados por mais seis meses mediante requerimento devidamente fundamentado.

3 – Os projectos de obras de urbanização são sempre apresentados como junção ao processo para continuação do procedimento já iniciado com a solicitação de licença, e são instruídos de acordo com o nº 1 do art. 3.º do presente regulamento.

4 – O prazo para a execução das Obras de Urbanização será o que constar na

calendarização apresentada pelo requerente ou o que for estabelecido no acto de aprovação dos projectos.

5 – Sempre que o licenciamento da operação urbanística implicar a execução de obras de urbanização para integrarem o domínio público, o requerente deverá prestar caução de valor a fixar pelos Serviços Camarários tendo por base o valor daquelas.

6 – Concluídas as obras de urbanização, o requerente deverá solicitar a recepção provisória nos termos previstos no RJUE.

7 – No período compreendido entre a recepção provisória das obras de urbanização e a recepção definitiva das mesmas, a sua gestão e manutenção compete ao município, enquadrando-se neste âmbito a limpeza, manutenção dos espaços verdes e a exploração das redes de abastecimentos de águas e de drenagem de águas residuais domésticas e pluviais.

8 – Recebidas provisoriamente as obras de urbanização, a Câmara Municipal autoriza a redução da caução em 85% do seu valor inicial, sendo os 15% remanescentes libertados aquando da recepção definitiva das obras de urbanização, caso as obras não evidenciem degradação motivada por defeitos dos materiais utilizados ou má execução dos trabalhos.

15º – Estimativa de Custos

1 – A estimativa de custos de obras de edificação, sujeitas a Licença ou comunicação prévia são realizadas com base nos seguintes valores mínimos por metro quadrado:

Habitação/empreendimentos turísticos –	600,00 €
Comércio/serviços/restauração e bebidas –	500,00 €
Estacionamento coberto/Industria/armazéns/ outros usos em cave –	250,00 €

2 – As obras de urbanização implicam a apresentação de orçamentos discriminados, com valores parciais e totais de acordo com os valores correntes de mercado, contemplando todos os custos e encargos à data da sua apresentação. O valor total será sujeito a actualização automática, ordinária e anualmente, em função da média aritmética simples dos índices de preços do consumidor sem habitação, publicados pelo instituto Nacional de Estatística, respeitantes ao período de Outubro a Setembro imediatamente anterior.

Artigo 16º – Inicio dos trabalhos

Até cinco dias antes do inicio das obras relativas a operação urbanística licenciada ou objecto de comunicação prévia não rejeitada, o seu promotor deverá comunicar à câmara o inicio dos trabalhos, identificando a entidade responsável pela sua execução de modo a facultar aos serviços responsáveis do município o acompanhamento dos trabalhos.

Artigo 17º – Pedido de emissão de certidão de isenção de autorização de utilização

1 – A pedido do interessado pode o Presidente da Câmara emitir certidão, atestando a dispensa de autorização de utilização desde que cumpra um dos seguintes pressupostos:

a) Situando-se o imóvel dentro do perímetro urbano e das zonas rurais de protecção fixadas para as sedes de concelho, desde que erigido antes de 7 de Agosto de 1951.

b) Quando localizado nas demais zonas do concelho, desde que construído antes de 20 de Abril de 1970.

2 – O pedido de emissão de certidão de isenção de autorização de utilização de imóvel deverá ser formalizado mediante a apresentação do formulário próprio disponibilizado na página oficial do município na internet, acompanhado dos elementos seguintes:

a) Planta de localização à escala 1/25.000 com o prédio assinalado.

b) Ortofotomapa à escala 1/5.000 com o prédio assinalado.

c) Planta do imóvel à escala 1/100.

d) Fotocópia da Caderneta Predial.

e) Fotocópia da Certidão do registo predial.

f) Fotografias do imóvel.

g) Declaração do presidente da Junta de Freguesia respectivo atestando a verificação, consoante o caso de um dos dois pressupostos referidos no número antecedente, ou, em alternativa, identificação completa de três testemunhas para serem inquiridas nos serviços camarários para aquele efeito.

h) Outros meios de prova de que disponha.

Artigo 18º – Alvará de Autorização de Utilização

1 – Concluída a obra, deverá o interessado formular o pedido de emissão de Alvará de autorização de utilização, das edificações novas, reconstruídas, reparadas, ampliadas ou alteradas ou das suas fracções autónomas.

2 – O pedido de emissão do Alvará de Utilização deve ser instruído de acordo com o nº 1 do art. 3.º do presente regulamento.

3 – O pedido de autorização de utilização deve ser instruído com relatórios relativos aos ensaios acústicos (incomodidade e insonorização).

Artigo 19º – Alterações ao uso fixado no Alvará de Utilização

1 – Quando se verifique que o pedido de autorização de alteração de uso implica a prévia realização de obras sujeitas a licenciamento ou comunicação prévia, o pedido será rejeitado liminarmente, caso as mesmas não tenham sido submetidas ao respectivo controlo prévio.

2 – Quando o pedido de autorização para alteração de uso, não implicar a realização de obras ou quando as mesmas se encontrem isentas de controlo prévio de acordo com o RJUE e com o presente regulamento, o presidente da câmara municipal determina a realização de vistoria.

3 – A vistoria referida no ponto 2 deverá ser realizada pela comissão de vistorias, cabendo aos técnicos representantes da Câmara a verificação no local da conformidade da pretensão com os requisitos legais aplicáveis.

4 – Quando o novo uso pretendido esteja sujeito a legislação específica deverá o pedido ser instruído com todos os projectos que lhe sejam exigíveis.

5 – O pedido de alteração ao uso fixado no Alvará de autorização de utilização deve ser instruído de acordo com o nº 1 do art. 3.º do presente regulamento.

Artigo 20º – Vistoria para efeitos de emissão de Alvará de Utilização

1 – Haverá obrigatoriamente lugar a vistoria quando:

- a) O requerimento de emissão do alvará de utilização não seja acompanhado da declaração do técnico responsável pela direcção técnica da obra, datada dos trinta dias anteriores ao pedido de autorização de utilização;
- b) O livro de obra se mostre indevidamente preenchido ou com referência à introdução de alterações não licenciadas, quando tal licenciamento for devido;
- c) Exista no processo participação dos Serviços de Fiscalização ou queixas de terceiros denunciando aspectos irregulares da obra;
- d) Se encontre expresso em legislação específica;
- e) A cota de soleira implantação e alinhamento da edificação não tenha sido confirmada pelos Serviços municipais na fase inicial da obra, nas situações em que esteja em causa edificação com mais de 6 fogos ou unidades de ocupação independentes.

2 – Da vistoria será elaborado o respectivo auto pela comissão de vistorias, composta nos termos definidos pela legislação aplicável a cada caso, anexando-se ainda, quaisquer declarações do titular do alvará, dos autores dos projectos e do técnico responsável pela direcção técnica da obra, que assim o pretendam.

Artigo 21º – Recintos de Diversão, de Espectáculos de Natureza Não Artística e de Diversão Provisória e Espaços de Jogo e Recreio

1 – A instalação e funcionamento de recintos de diversão, de espectáculos de natureza não artística e de diversão provisória e de espaços de jogo e recreio respeitará o disposto no respectivo diploma regulamentar, estabelecido pelo Decreto-Lei N.º 309/2002, de 16 de Dezembro, na sua redacção em vigor.

2 – Só são considerados recintos de diversão provisória os estabelecimentos de restauração e/ou bebidas onde se realizem, no máximo, sete (7) eventos por ano civil.

3 – A realização de espectáculos e de divertimentos públicos, com carácter de continuidade (duração superior à constante no número anterior), em recintos de diversão provisória, fica sujeita ao procedimento de autorização de alteração de utilização.

4 – O Alvará de Autorização de Utilização a emitir nos termos do presente artigo é válido por três anos, renovável por iguais períodos, estando a sua emissão sujeita à realização de prévia vistoria obrigatória.

5 – O presente pedido será instruído de acordo com o nº 1 do art. 3.º do presente regulamento.

Artigo 22º – Recintos Itinerantes, Recintos Improvisados e Equipamentos de Diversão

1 – A instalação de recintos itinerantes e recintos improvisados e a instalação e funcionamento de equipamentos de diversão respeitará o disposto no

respectivo Regime de Licenciamento, estabelecido pelo Decreto-Lei n.º 268/2009, de 29 de Setembro, na sua redacção em vigor.

2 – Os recintos itinerantes e improvisados não podem envolver a realização de obras de construção civil nem implicar a alteração irreversível da topografia local, não podendo ainda os recintos improvisados envolver operações que impliquem a instalação de estruturas permanentes.

3 – Não poderão ser instalados, nem entrar em funcionamento, equipamentos de diversão que não se encontrem titulados pelo respectivo Certificado de Inspeção.

4 – O Alvará de Licença de Instalação e Funcionamento de recintos é válido pelo período requerido para a duração do evento e só pode ser objecto de renovação por uma vez e pelo mesmo período.

5 – O presente pedido será instruído de acordo com o n.º 1 do art. 3.º do presente regulamento.

Artigo 23º – Instalação de actividade

1 – Só é permitida a instalação de actividades em qualquer edificação ou prédio quando no respectivo alvará de autorização de utilização válido esteja previsto uso ou afectação compatível com a actividade que se pretende instalar.

2 – Quando a instalação da actividade pretendida implique a prévia realização de obras ou trabalhos que não se encontrem isentos de licença ou comunicação prévia, deve ser requerida a respectiva licença ou efectuada a comunicação prévia, devendo no projecto constar, o novo uso ou afectação pretendida.

3 – A instalação da actividade deverá ser instruída de acordo com o n.º 1 do art. 3.º do presente regulamento.

Artigo 24º – Prazo de execução das obras expirado

1 – O titular de Alvará de licença ou de comunicação prévia não rejeitada com prazo de execução das respectivas operações expirados, pode requerer a concessão de novo licenciamento ou efectuar nova comunicação prévia, obedecendo o respectivo pedido aos requisitos da lei vigente à data em que for requerida/comunicada, podendo ser utilizados os elementos que instruíram o processo anterior desde que se mostrem válidos e adequados.

2 – O procedimento a aplicar na situação prevista no número anterior será sempre igual ao aplicável a um novo pedido.

3 – Nos casos referidos nos números anteriores, todos os actos, formalidades e taxas aplicáveis, serão as exigíveis à data desse novo pedido.

Artigo 25º – Início dos trabalhos - Demolição, escavação e contenção periférica

1 – Os trabalhos de demolição, escavação e contenção periférica previstos no pedido de licença poderão ser permitidos nos termos do artigo 81º do RJUE.

2 – O valor da caução a apresentar em anexo ao pedido, deverá ser calculado em função do volume de terras a escavar, dos custos de transporte somados a

custos de aquisição de terras de reposição.

3 – Sempre que os trabalhos solicitados incluam a demolição de edificações confinantes com lotes/parcelas vizinhas ou/e que tenham mais de 1 piso, o pedido é instruído também com: plano de demolições, termo de responsabilidade assinado pelo técnico responsável pela direcção técnica dos trabalhos e seguro de responsabilidade civil cuja apólice cubra expressamente os riscos inerentes à execução da demolição pretendida.

4 – Os trabalhos previstos neste artigo, a realizar na zona urbana e de expansão urbana da Cidade de Albufeira e Olhos de Água e zona de ocupação turística, zona de expansão de ocupação turística, zona mista e zona de expansão mista, delimitadas no PDM ou em outro instrumento de gestão do território em vigor, não poderão ser realizados durante o período compreendido entre 1 de Julho e 30 de Setembro de cada ano civil.

5 – Sem prejuízo do disposto no número anterior, a Câmara Municipal em casos excepcionais e devidamente reconhecidos como tal, pode permitir a execução dos trabalhos referidos no nº1 fora do período referido no número anterior, perante pedido devidamente fundamentado a apresentar pelo interessado.

6 – A permissão para realização dos trabalhos cessa com a caducidade do pedido que lhe deu origem. Ultrapassado, este prazo a Câmara Municipal accionará a caução para reposição dos terrenos nas condições iniciais, sem dependência de quaisquer outras formalidades.

7 – A qualquer momento, por razões de interesse público, a Câmara Municipal pode não aceitar o início dos trabalhos referidos no nº1 ou determinar o fim da sua execução.

Artigo 26º - Interrupção dos trabalhos durante o período de verão

1 – As autorizações de escavação bem como a fase de toscos relativa às obras objecto de licenciamento ou comunicação prévia não rejeitada que se integrem, face ao PDM, na zona urbana da Cidade de Albufeira e Olhos D'Água, zona de expansão urbana da Cidade de Albufeira e Olhos D'Água, zona de ocupação turística, zona de expansão de ocupação turística, zona mista e zona de expansão, serão obrigatoriamente suspensas durante o período compreendido entre um de Julho e trinta de Setembro de cada ano civil.

2 – Sem prejuízo do disposto no número anterior, a Câmara Municipal em casos excepcionais e devidamente reconhecidos como tal, pode emitir a autorização para a execução dos trabalhos referidos no número 1, perante pedido devidamente fundamentado a apresentar pelo interessado.

3 – As autorizações referidas no nº 2 deste artigo, poderão ser suspensas, pela Câmara Municipal, a qualquer momento, por razões de interesse público.

Artigo 27º – Livro de Obra

1 – O titular do Alvará de licença ou de comunicação prévia não rejeitada de qualquer operação urbanística é obrigado a conservar o livro de obra acompanhado dos respectivos projectos aprovados no estaleiro da obra para consulta, escrituração do acto de fiscalização e das situações detectadas pelos técnicos das entidades fiscalizadoras que se mostrem convenientes.

2 – O titular, por si ou através da sua fiscalização, pode mencionar no livro de obra os pedidos de esclarecimento necessários à correcta interpretação dos projectos e o que tiver por conveniente relativamente à qualidade dos serviços prestados pelo técnico responsável pela direcção técnica da obra, pelos autores dos projectos e pela entidade que executa a obra, bem como sobre a qualidade dos materiais e equipamentos aplicados e dos trabalhos realizados.

3 – O Técnico responsável pela direcção técnica da obra deve exarar no livro da obra a conformidade da implementação da edificação face ao que consta do projecto aprovado, bem como, a observância da cota de soleira de cada piso, logo que a respectiva fase de execução da obra tenha início.

4 – O livro de obra deverá conter discriminadas todas as alterações que tenham sido efectuadas, nomeadamente as isentas de licença ou de comunicação prévia.

5 – Após a conclusão da obra, o livro de obra é apresentado com o pedido de emissão do Alvará de autorização de utilização e arquivado no respectivo processo.

CAPÍTULO III – Técnicos

Artigo 28º – Qualificações a exigir aos autores de projectos de operações de loteamento

1 – Os projectos de operações de loteamento urbano, são dispensadas da constituição de equipas multidisciplinares quando a área integrada na operação de loteamento, for igual ou inferior a 4 hectares e o número de fogos a erigir for igual ou inferior a 120.

Artigo 29º – Obrigações do técnico responsável pela direcção técnica da obra

1 – O técnico responsável pela direcção técnica da obra deve registar no livro de obra o seu estado de execução, exarando as considerações sobre o andamento dos trabalhos que considere convenientes, para além das alterações feitas ao projecto, as comunicações ou pedidos realizados à Câmara, bem como a data de conclusão da obra e todas as menções consideradas como obrigatórias referidas no presente regulamento.

2 – Antes do início da obra deverá o seu técnico responsável indicar ao construtor as cotas de implantação e os alinhamentos relativos à construção licenciada ou objecto de comunicação prévia, exarando expressamente no livro de obra que tais cotas e alinhamentos se encontram marcados na obra.

3 – Aquando da conclusão da obra, o técnico responsável pela sua direcção técnica deve, ainda, indicar expressamente no respectivo livro de obra o seguinte:

- a) Que a mesma está executada de acordo com o projecto aprovado e demais condições da licença ou da comunicação previa admitida.
- b) Que todas as alterações efectuadas por si ou pelos autores dos

projectos, constantes do livro de obra, estão em conformidade com todas as normas legais e regulamentares aplicáveis, nomeadamente o instrumento de planeamento territorial ou o alvará de loteamento.

Artigo 30º – Identificação do Técnico responsável pela direcção técnica da obra / entidade responsável pela execução dos trabalhos

1 – Aquando da apresentação do pedido de emissão do alvará de licença de execução de operações urbanísticas ou instrução do pedido de comunicação prévia, o requerente deve juntar, para além da demais documentação necessária, declaração subscrita pela entidade responsável pela execução daqueles trabalhos, atestando a consignação do respectivo alvará (cuja titularidade, número e validade deve indicar) à obra.

2 – Sempre que o técnico autor, ou o responsável pela direcção técnica da obra ou a entidade responsável pela execução dos trabalhos, venha em declaração comunicar à Câmara que deixa de ser responsável relativamente a determinada obra, os trabalhos deverão imediatamente interrompidos, não podendo ser retomados até que o requerente apresente substituto que satisfaça as condições em conformidade com as disposições legais aplicáveis.

3– A pedido do requerente poderá proceder-se ao averbamento, no processo da identidade do novo responsável pela direcção técnica da obra ou do industrial de construção civil, devendo o respectivo pedido, ser instruído com os documentos seguintes:

- a) Requerimento dirigido ao Presidente da Câmara do modelo disponível no site oficial do município.
- b) Termo de responsabilidade subscrito pelo novo Técnico responsável pela direcção técnica da obra atestando a assunção dessas responsabilidades, bem assim como documento da ordem profissional, comprovativo da legitimidade para o desempenho de tais funções.
- c) Declaração do técnico responsável pela direcção técnica da obra, ou do empreiteiro industrial de construção civil cessante, atestando a cessação de tais responsabilidades, com menção da respectiva data.
- d) Declaração da nova entidade responsável pela execução dos trabalhos, declarando expressamente a assunção de tais responsabilidades, mencionando a data de inicio de tais funções, assim como o número do alvará e data de validade emitido pelo INCI, que o habilita.

4 – O pedido referido no número anterior, não carece de quaisquer outros actos que não sejam o da verificação dos referidos documentos por parte dos serviços administrativos no momento da sua recepção.

5 – Após a entrega do pedido na Câmara Municipal e recebido pelos serviços administrativos, poderão de imediato ser retomados os trabalhos.

6 – A cópia do requerimento apresentado deve ser autenticada e datada pelos serviços administrativos em como foi recebido o original e entregue ao requerente.

7 – A cópia referida no número anterior deverá ser anexa ao respectivo alvará de licença.

TÍTULO II – Disposições técnicas relativas à edificação e urbanização

CAPÍTULO I – Edificação

Artigo 31º – Vedações

1 – Sem prejuízo do previsto noutras disposições legais ou regulamentares, a licença ou comunicação prévia de obras, referentes a vedações confinantes com as vias públicas deverá observar as seguintes regras:

a) O afastamento ao eixo da via será, no mínimo, de 4,5m, podendo, no entanto, a Câmara Municipal, estabelecer um outro afastamento, em função dos alinhamentos e das condicionantes urbanísticas do local.

b) Não poderão exceder a altura de 1, 80m relativamente à cota da via ou do passeio, caso exista.

c) Deve ainda ser garantida a perfeita interligação visual e estética entre a vedação alvo de transformação ou de construção e os muros confinantes com esta em terrenos vizinhos.

d) Sem prejuízo do previsto em legislação específica ou outras disposições definidas em loteamentos ou em planos de pormenor eficazes, a altura máxima permitida para as vedações não confinantes com a via pública, deverá respeitar os condicionalismos definidos nas anteriores alíneas b) e c), sendo neste caso, as alturas referenciadas sempre às cotas naturais do terreno.

2 – Para efeitos do presente artigo entende-se por vedação todo e qualquer elemento opaco, que tenha por objecto vedar ou murar o prédio ou lote, independentemente do tipo do material em que se encontra realizado.

3 – Poderão, eventualmente, admitir-se soluções com recurso à instalação de gradeamentos ou redes não opacas, instalados sobre os muros de vedação desde que devidamente integradas na envolvente e não constituam elemento dissonante.

Artigo 32º – Alinhamentos das edificações

1 – Sem prejuízo de regras decorrentes de plano municipal de ordenamento do território em vigor, o alinhamento das edificações será, em regra, apoiado numa linha paralela ao eixo das vias que confrontam com o terreno e em relação ao qual, devem ser definidos e cumpridos os afastamentos das edificações relativamente às vias.

2 – O alinhamento das edificações deverá ainda respeitar o alinhamento das edificações pré-existentes ou confinantes, de modo a garantir uma correcta integração urbanística e arquitectónica, devendo o respeito desse alinhamento ser materializado pela linha resultante da intersecção do plano da fachada com

o solo e sem prejuízo do disposto no artigo 35º.

3 – Quando exista interesse na defesa de valores paisagísticos, patrimoniais, ou urbanísticos, poderão ser aceites propostas devidamente fundamentadas para os alinhamentos das edificações.

Artigo 33º – Afastamentos das edificações

1 – Sem prejuízo do disposto em legislação específica, bem como nos artigos 59º e 60º do RGEU, em planos municipais de ordenamento do território em vigor ou em alvarás de loteamento válidos, os afastamentos das edificações aos limites dos prédios ou lotes deverão garantir, em igualdade de direito, a construção nos prédios ou lotes adjacentes, devendo ainda obedecer às condições referidas nos números seguintes.

2 – É admitido que a edificação encoste aos limites do prédio ou lote nos seguintes casos:

- a) Quando já existam construções anexas e sejam cumpridas as restantes condições definidas no presente Regulamento.
- b) Nas intervenções previstas em área abrangida por plano de pormenor ou alvará de loteamento e nas situações que impliquem soluções de continuidade ou de conjunto urbanisticamente fundamentada.
- c) Quando existam construções anexas ou a solução urbanística o justifique por motivos de relevo do terreno designadamente quando o seu desnível for acentuado e resultem em caves contíguas a barreira natural do terreno.
- d) Quando o terreno contíguo, em PMOT, não se integre em espaço urbano ou urbanizável e desde que não seja derogado o RGEU e outra regras legais e regulamentares.

3 – Sem prejuízo do número anterior, o afastamento das edificações aos limites laterais do prédio ou lote, deverá garantir uma distância igual ou superior a metade da altura da respectiva fachada adjacente, com um mínimo de 3m, e quando existam janelas o mínimo de 5m, com excepção das situações confrontantes com via, espaço público, espaços sem capacidade construtiva ou espaços privados de utilização colectiva, desde que salvaguardadas as questões de integração urbanística, patrimonial e paisagística.

4 – O afastamento de tardo não poderá ser inferior a metade da altura da respectiva fachada e nunca inferior a 6m, em relação ao ponto mais desfavorável, excepto em situações pontuais, como as previstas no RGEU, ou quando se verifique cumulativamente, condições particulares de cadastro ou do relevo do terreno e a edificação à extrema a tardo não exceda três metros acima da cota natural do terreno, sem prejuízo de outras condicionantes legais.

5 – Os afastamentos referidos nos n.º 3 e 4 deste artigo, devem ser medidos entre o alinhamento do plano da fachada e o limite do prédio ou lote.

Artigo 34º – Balanços e corpos salientes

1 – Sem prejuízo de regras estabelecidas em PMOT, não é permitida a construção de corpos balançados com mais de 1m sobre os passeios ou espaços públicos, relativamente ao plano de fachada, com excepção de palas, ornamentos, varandas, toldos e anúncios e quando cumpram as condições

definidas nas alíneas seguintes:

- a) Os balanços não deverão exceder metade da largura do passeio, devendo, no entanto, garantir uma distância mínima de 0,80m ao seu limite exterior.
- b) Altura livre não inferior a 3,50m até ao pavimento adjacente à fachada, na situação mais desfavorável.
- c) Afastamento aos edifícios contíguos ou às empenas, igual ou superior ao respectivo balanço, salvo quando se trate de soluções de conjunto devidamente justificadas em projecto.

2 – Os toldos e elementos publicitários, para além do disposto no número anterior, devem respeitar as condições deste Regulamento, não sendo, no entanto, permitida qualquer saliência, relativamente ao plano da fachada em arruamentos sem passeios.

Artigo 35º – Garagens

1 – Sem prejuízo do previsto em legislação específica, para o cálculo do dimensionamento dos espaços destinados a estacionamento interior colectivo ou particular de veículos ligeiros, em estruturas edificadas, deve ser considerado um índice de 25m² de área de construção, por lugar de estacionamento, devendo ainda ser respeitadas as seguintes dimensões livres mínimas:

- a) A inclinação máxima das rampas de acesso a estacionamentos privados é de 25%.
- b) A inclinação máxima das rampas de acesso a estacionamentos afectos ou acessíveis ao público é de 20%.
- c) A dimensão mínima de um lugar de estacionamento em espaço coberto é de 2,35m por 4,70m, espaço este que não poderá ser ocupado por quaisquer elementos estruturais ou corredores de circulação.
- d) A dimensão mínima de um lugar de estacionamento em espaço não coberto é de 2,50m por 5,00m.
- e) O pé-direito mínimo de um espaço afecto a estacionamento privado é de 2,20m.
- f) O pé-direito mínimo de um espaço afecto a estacionamento público ou acessíveis ao público é de 2,50m
- g) A inclinação das rampas e acessos a garagens, bem como as respectivas concordâncias com a via pública e com edificação ou correspondente espaço de estacionamento no interior do prédio ou lote, deve ser projectada e executada de tal modo que permita garantir uma acessibilidade eficaz, segura e confortável, devendo ainda respeitar as condições previstas no artigo relativo a acessos a partir da via pública.
- h) Os lugares das garagens, previstos segundo o cálculo para efeito do cumprimento do mínimo exigível pelas disposições legais aplicáveis, são obrigatoriamente afectos às unidades autónomas da mesma edificação, independentemente de serem autonomizados ou encerrados em boxes.
- i) Exclui-se do previsto na alínea anterior, o número de lugares excedentes ao mínimo exigível, ou as garagens que não tendo lugares atribuídos individualmente, por na sua totalidade serem destinadas a estacionamento colectivo, situação esta que implica a obrigatoriedade da

inclusão na sua totalidade nas partes comuns.

3 – As áreas da cave destinadas exclusivamente a garagem (estacionamento) podem exceder a área de implantação das edificações desde que se localizem abaixo da cota do arruamento de acesso ou do nível natural do terreno, à excepção de casos específicos previstos em loteamentos e planos municipais, devendo contudo observar os limites mínimos estabelecidos em PMOT para os afastamentos dos muros às vias públicas.

Artigo 36º – Ventilações e equipamentos de climatização de edifícios

1 – A dotação de condutas de ventilação em edificações deve ter em conta a previsão das actividades propostas, bem como futuras adaptações, nomeadamente dos espaços destinados restauração e bebidas, a comércio, a serviços ou qualquer outra actividade.

2 – A instalação de condutas, de mecanismos de ventilação forçada e de aparelhos electromecânicos no exterior dos 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 a do espaço urbano em que se encontram inseridos.

3 – As instalações referidas no número anterior não poderão pôr em causa as situações ambientais dos locais, nomeadamente de salubridade ou de ruído.

Artigo 37º – Anexos

1 – Os anexos devem garantir uma adequada integração no local, de modo a não afectar as características urbanísticas existentes, nos aspectos da estética, da insolação e da salubridade e devem obedecer aos seguintes critérios, sem prejuízo de outros parâmetros ou condições expressas em disposição legais aplicáveis:

- a) Não exceder 10% da área do prédio ou lote nem 20% da área total de construção existente na parcela, nem contrariar as disposições previstas nos restantes diplomas aplicáveis;
- b) Não ter mais de um piso, excepto situações devidamente justificadas pelo relevo do terreno;
- c) Não ter um pé-direito médio superior a 2,40m, no caso de possuir cobertura inclinada, e no máximo esta medida, no caso de possuir cobertura plana.

Artigo 38º – Acessos a partir da via pública

1 – O acesso de automóveis a prédios e lotes não poderá implicar a supressão de passeios, devendo adoptar-se lances rebaixados para assegurar a acessibilidade sem pôr em causa a continuidade dos passeios pedonais, assegurando condições de circulação seguras e confortáveis para os peões.

2 – Quando sejam previstos portões ou cancelas nas entradas dos edifícios ou prédios, a sua instalação deverá ser efectuada de forma que as viaturas imobilizadas para aguardar a sua abertura, não obstruam a circulação automóvel.

3 – Se o prédio onde se pretende licenciar uma obra de construção,

reconstrução ou ampliação não possuir acesso viário, ou o acesso não seja condigno, inclusive no seu traçado em planta e em perfil, ou não se encontre pavimentado e se verifique que não irá suportar o nível de serviço a que ficará sujeito com a ocupação da construção, por não assegurar as necessárias condições de conforto, fluidez e segurança na circulação rodoviária e pedonal, implicando para o município a construção de novo acesso viário ou a realização de trabalhos de reperfilamento, reconstrução ou de melhoramento do existente, constitui motivo de indeferimento do pedido de licenciamento da construção.

4 – Na situação do número anterior, pode o requerente assumir os encargos e a responsabilidade de construção de novo acesso viário, ou de melhoramento do existente, conforme o caso, apresentando para o efeito um projecto de execução do acesso viário em forma de proposta de protocolo (acordo) a estabelecer com a Câmara Municipal, devendo conter os elementos e respeitando as normas de concepção e as especificações técnicas de execução, definidas no Regulamento Municipal de Intervenção na Via Pública ou a estabelecer pelos serviços técnicos responsáveis, o que obrigatoriamente constituirá uma condicionante expressa ao deferimento do pedido de licenciamento.

5 – Para a concretização da possibilidade preconizada no número anterior é necessário que a construção do acesso viário ou a sua correcção ou melhoramento não interfira com parcelas de terrenos privados de terceiros, a menos que o requerente apresente declaração dos proprietários das parcelas afectadas, de cedência das áreas necessárias à execução do acesso viário sem encargos para o Município.

Artigo 39º – Depósito de resíduos sólidos urbanos

1 – Sem prejuízo de outras normas específicas, e para efeitos das operações de loteamento e edificações urbanas com um número de lotes ou fracções unidades susceptíveis de vir a constituir fracções autónomas superior a cinco, deve ser previsto um espaço destinado ao depósito de resíduos sólidos, dimensionado de acordo com as necessidades e o tipo de ocupação projectado e a localização de um ecoponto, salvo se já existirem situações de conjunto devidamente planeadas ou implementadas.

2 – A área ou o espaço destinado para esse efeito, deve garantir uma boa acessibilidade aos veículos de recolha de resíduos sólidos, devendo ainda ser dada especial atenção às condições que permitam garantir uma adequada integração urbanística, de modo a não afectar o bem-estar das pessoas que vivam ou usufruam o espaço envolvente, bem como a salubridade e a estética das edificações e do local.

CAPÍTULO II – Ocupação do espaço público para efeito de obras

Artigo 40º – Autorização de ocupação do espaço público

1 – A validade da autorização da ocupação do espaço público, para efeitos de

obras, não poderá exceder, em mais de oito dias, a validade do Alvará de licença ou da admissão da comunicação prévia das obras ao abrigo da qual foi solicitada, sem prejuízo deste prazo poder ser prorrogado a requerimento devidamente fundamentado.

2 – O pedido de autorização deve ser instruído de acordo com o nº 1 do art. 3.º do presente regulamento.

Artigo 41º – Obrigações decorrentes da ocupação do espaço publico

1 – Independentemente das obrigações estabelecidas nas leis e regulamentos aplicáveis, a ocupação da via pública implica a observância dos seguintes condicionamentos:

- a) Acatamento das directrizes ou instruções que forem determinadas, a cada momento, pelos serviços camarários, consideradas necessárias para minimizar os incómodos ou prejuízos dos demais utentes desses locais públicos;
- b) Reposição imediata das vias e locais utilizados no seu estado anterior, logo que cumpridos os fins previstos, ou terminado o período de validade da licença;
- c) Reparação integral de todos os danos ou prejuízos causados nos espaços públicos e decorrentes, directa ou indirectamente, da sua ocupação ou utilização.

2 – A não observância dos condicionamentos referidos no número anterior constitui fundamento para a não emissão do alvará de utilização.

3 – A ocupação da via pública, por motivo de obras, nas zonas urbanas do Concelho, só a título excepcional poderá ser autorizada durante o período compreendido entre um de Julho e quinze de Setembro de cada ano civil.

4 – A autorização referida no número anterior deverá ser sempre devidamente fundamentada e pode ser retirada, por razões de interesse público, a qualquer momento ou quando se verificarem perturbações imputáveis aos trabalhos.

5 – O período referido no n.º 3 deste artigo, deverá ser deduzido no período de validade dos alvarás de construção das obras a que digam respeito.

Artigo 42.º – Tapumes e balizas ou guardas de protecção

1 – Em todas as obras de construção ou de grande reparação em telhados ou fachadas, localizadas em espaços urbanos, é obrigatória a instalação de tapumes em material opaco e resistente com o mínimo de 2m de altura, sendo as distâncias à fachada fixadas pelos serviços municipais consoante a largura da rua e o seu movimento, com o respectivo resguardo para peões.

2 – Nos espaços urbanos, em todas as obras de construção ou de grande reparação em telhados ou fachadas, é obrigatória a instalação de protecção adequada na zona fronteira da construção desde o tapume ao topo da mesma.

3 – Fora dos espaços urbanos, poderá a Câmara Municipal aplicar excepções às regras constantes nos números 1 e 2 deste artigo, mediante apreciação casuística.

4 – Quando não seja possível a colocação de tapumes, é obrigatória a colocação de balizas de comprimento não inferior a 2m, cumprindo a regulamentação vigente referente à sinalética apropriada. Estas balizas serão,

no mínimo, duas e distarão no máximo 10m entre si.

5 – Em locais em que não seja possível ou seja inconveniente a colocação de tapumes, deverá ser estabelecido um sistema de protecção ao público, sob a forma de alpendre sobre o passeio, devidamente sinalizado, com telas reflectoras e recorrendo a técnicas de iluminação apropriadas.

6 – Sempre que a instalação de tapumes elimine a possibilidade de circulação pelos passeios existentes, deverá ser garantido um passadiço pedonal, protegido, com a largura mínima de 1,20m, devidamente sinalizado e iluminado. Este passadiço não poderá interferir com a livre circulação na faixa de rodagem, devendo ser garantida uma largura mínima de 3,50m.

7 – A ocupação da via pública deverá ser sempre pelo menor tempo possível, competindo aos serviços municipais ajuizar dos prazos a conceder e, se comprovado que esta ocupação já não é indispensável ao decurso dos trabalhos, proceder à sua suspensão.

Artigo 43º – Amassadores e depósitos

1 – Os amassadores e depósitos de entulhos e de materiais, deverão ficar no interior dos tapumes ou zona delimitada do estaleiro da obra, sendo proibido utilizar, para tal efeito, o espaço exterior aos mesmos.

2 – Os amassadores não poderão assentar directamente sobre os pavimentos construídos.

3 – Se das obras resultarem entulhos que tenham de ser vazados do alto, deverão ser guiados por meio de condutas fechadas para um depósito, igualmente fechado.

4 – Todos os entulhos e resíduos de materiais serão colocados em depósito a fim de serem levados para o seu destino em local autorizada.

Artigo 44º – Remoção de tapumes, andaimes e materiais

1 – Concluída a obra, segundo os registos do livro de obra ou data do pedido de emissão do alvará, ainda que não tenha caducado o prazo de validade da respectiva autorização de utilização da ocupação da via pública, ou do Alvará de licença ou da admissão da comunicação prévia da obra, deverão ser imediatamente removidos da via pública os entulhos e materiais sobranes, e no prazo de oito dias, os tapumes, andaimes e equipamentos.

2 – O dono da obra responderá pela reposição dos pavimentos que tiverem sido danificados no decurso da obra, devendo a sua configuração, solidez e alinhamento serem restituídos.

3 – O prazo para reparação das anomalias referidas no nº 2 do presente artigo, será de cinco dias após a ocorrência do dano, podendo ser superior sempre que o volume dos trabalhos a executar o justifique, desde que devidamente autorizado.

4 – É condição para a emissão do Alvará de utilização, ou para a recepção provisória das obras de urbanização, salvo os casos previstos na legislação em vigor, o cumprimento do referido no presente capítulo.

5 – Para garantia da reposição das condições iniciais do espaço público ocupado, deverá ser prestada caução de valor a definir pela Câmara Municipal, em função da área a ocupar e do tipo de acabamento existente. Este valor será

calculado com base nos valores definidos na legislação de cálculo dos custos de obra, acrescido de outros, referentes a mobiliário urbano directamente envolvente.

6 – A caução será libertada no prazo de 5 dias após a data do dia da realização da vistoria e quando no respectivo Auto conste que a situação se encontre devidamente regularizada.

Artigo 45º – Sinalização

1 – Todos os trabalhos, bem como a ocupação ou a utilização da via pública, serão obrigatoriamente sinalizados de acordo com o disposto na Portaria n.º 1456-A/95 de 11 de Dezembro.

2 – A não observância do disposto no número anterior, para além das penalidades a que houver lugar, determina o imediato cancelamento do Alvará de licença ou da admissão da comunicação prévia e a obrigatoriedade da desocupação da via ou local utilizado e sua reposição no estado anterior.

3 – A situação referida no ponto anterior, referente ao Alvará, poderá ser repostada desde que se mostre estarem reunidas as condições exigíveis da respectiva regularidade.

Artigo 46º – Carácter Precário da Ocupação

A ocupação da via pública é sempre concedida com carácter precário, não sendo a Câmara Municipal obrigada a indemnizar o requerente, seja a que título for, no caso de, por necessidade pública, dar por findas as ocupações concedidas autorizadas.

TITULO III – Sanções e Disposições Finais e Transitórias

CAPÍTULO I – Contra-Ordenações

Artigo 47º – Contra-ordenações

1 - Sem prejuízo do disposto no R.J.U.E., a violação de qualquer norma prevista neste Regulamento para a qual não exista outra sanção, constitui contra-ordenação, punível com coima graduada de Euros 500,00 a Euros 5.000,00, no caso de pessoa singular e de Euros 1.000,00 a Euros 10.000,00, tratando-se de pessoa colectiva.

2 – Poderão, ainda, ser aplicadas sanções acessórias, previstas na legislação em vigor, quando a gravidade da infracção o justifique.

3 - A tentativa e a negligência são sempre puníveis.

4 - A competência para determinar a instauração dos processos de contra-ordenação, para designar o instrutor e para aplicar as coimas, pertence ao Presidente da Câmara Municipal, podendo ser delegada em qualquer dos seus membros.

CAPÍTULO II – Disposições Finais e Transitórias

Artigo 48º – Dúvidas e omissões

Os casos omissos e as dúvidas suscitadas na interpretação e aplicação do presente Regulamento, que não possam ser resolvidos por recurso aos critérios legais de interpretação e integração de lacunas, serão submetidas para decisão dos órgãos competentes, nos termos da legislação em vigor.

Artigo 49º – Disposições transitórias

- 1 – O presente Regulamento aplica-se aos procedimentos que se iniciem após a data da sua entrada em vigor.
- 2 – Considera-se início do procedimento a data do 1º requerimento referente ao pedido e que o consubstanciou.
- 3 – Sem prejuízo do disposto no número anterior, a requerimento do interessado, o regime decorrente do presente Regulamento poderá ser aplicável aos procedimentos já em curso, à data da sua entrada em vigor.

Artigo 50º – Norma revogatória

O presente regulamento revoga todos os artigos e disposições constantes em regulamentos municipais publicados em data anterior e que com ele não se compatibilizem.
Para todos os efeitos o presente regulamento prevalece sobre todos os restantes regulamentos.

Artigo 51º – Entrada em vigor

O presente Regulamento entra em vigor no dia imediato ao da sua publicação.

INDICE

Preâmbulo.....	
REGULAMENTO das OPERAÇÕES URBANÍSTICAS do MUNICÍPIO de ALBUFEIRA.....	
TÍTULO I - Disposições gerais e de natureza administrativa.....	
CAPÍTULO I - Disposições gerais	
Artigo 1º – Âmbito e objecto	
Artigo 2º – Definições	
CAPÍTULO II – Actos dos procedimentos	
Artigo 3º – Requerimento e instrução do pedido	
Artigo 4º – Obras e operações de escassa relevância urbanística.....	
Artigo 5º – Licença para utilização do solo com carácter provisório	
Artigo 6º – Licença para ocupação de espaço do domínio público por motivo de obras	
Artigo 7º – Destaque de parcela	
Artigo 8º – Consulta Pública	
Artigo 9º – Operações Urbanísticas com impacto semelhante a um loteamento	
Artigo 10º – Áreas para espaços verdes e de utilização colectiva e equipamentos em espaços não abrangidos por Plano de Pormenor ou Plano de Urbanização	
Artigo 11º – Compensação	
Artigo 12º – Apresentação de Telas Finais	
Artigo 13º – Projectos das Especialidades	
Artigo 14º – Obras de Urbanização	
Artigo 15º – Estimativa de Custos	
Artigo 16º – Início dos trabalhos.....	
Artigo 17º – Pedido de emissão de certidão de isenção de autorização de utilização.....	
Artigo 18º – Alvará de Autorização de Utilização	
Artigo 19º – Alterações ao uso fixado no alvará de utilização	
Artigo 20º – Vistoria para efeitos de emissão de Alvará de Utilização	
Artigo 21º – Recintos de diversão, de Espectáculos de Natureza Não artística e Recintos de Diversão provisória e Espaços de Jogo e Recreio	
Artigo 22º – Recintos Itinerantes, Recintos improvisados e Equipamentos de Diversão	
Artigo 23º – Instalação de actividade	
Artigo 24º – Prazo de execução das obras expirado	
Artigo 25º – Início dos trabalhos - Demolição, Escavação e Contenção Periférica	
Artigo 26º – Interrupção dos trabalhos durante o período de verão	
Artigo 27º – Livro de Obra	
Artigo 28º – Qualificações a exigir aos autores de projectos de operações de loteamento	
Artigo 29º – Obrigações do técnico responsável pela direcção técnica da obra	

Artigo 30º – Identificação do Técnico responsável pela direcção técnica da obra / entidade responsável pela execução dos trabalhos.....	
TÍTULO II – Disposições técnicas relativas à edificação e urbanização	
CAPÍTULO I – Edificação	
Artigo 31º – Vedações.....	
Artigo 32º – Alinhamentos das edificações	
Artigo 33º – Afastamentos das edificações	
Artigo 34º – Balanços e corpos salientes	
Artigo 35º – Garagens.....	
Artigo 36º – Ventilações e equipamentos de climatização de edifícios	
Artigo 37º – Anexos	
Artigo 38º – Acessos a partir da via pública	
Artigo 39º – Depósito de resíduos sólidos urbanos	
CAPÍTULO II – Ocupação do espaço público para efeito de obras.....	
Artigo 40º – Autorização de Ocupação do Espaço Público	
Artigo 41º – Obrigações decorrentes da Ocupação do Espaço Público	
Artigo 42º – Tapumes e balizas ou guardas de protecção	
Artigo 43º – Amassadores e depósitos	
Artigo 44º – Remoção de tapumes, andaimes e materiais	
Artigo 45º – Sinalização	
Artigo 46º – Carácter Precário da Ocupação	
TÍTULO III – Sanções e Disposições finais e Transitórias	
CAPÍTULO I – Contra-Ordenações.....	
Artigo 47º – Contra-ordenações.....	
CAPÍTULO II – Disposições Finais e Transitórias	
Artigo 48º – Dúvidas e omissões.....	
Artigo 49º – Disposições transitórias.....	
Artigo 50º – Norma revogatória.....	
Artigo 51º – Entrada em vigor	

Manual de procedimentos relativos à instrução de processos administrativos prévios à realização de operações urbanísticas

Secção I Disposições gerais

Artigo 1.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 ou obtidos directamente através dos serviços disponibilizados pelo município na sua página na Internet.
- 2- Os elementos que não se encontrem disponíveis na página da Internet, serão fornecidos pela autarquia, no prazo máximo de 10 dias, mediante a apresentação de requerimento de acesso aos mesmos, entregue presencialmente ou via e-mail, do qual devem constar os elementos essenciais à identificação dos respectivos documentos solicitados, o nome, morada e o endereço electrónico do requerente.
- 3- Os elementos serão fornecidos pela autarquia, mediante o pagamento prévio da respectiva taxa, legalmente prevista no Regulamento de Taxas e Outras Receitas do Município de Albufeira.
- 4- No caso do requerente pretender o envio de elementos pelo correio deverá anexar à requisição um envelope devidamente endereçado e selado.

Artigo 2.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 (210mm x 297mm), 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 municipais ou obtidas via Internet.
 - d) Todas as peças desenhadas, quando apresentadas em papel, devem ser apresentadas a tinta indelével, em folha rectangular, devidamente dobradas nas dimensões 210mm x 297mm (formato A4), incluindo margem com o mínimo de 25mm, em papel de reprodução ou impressão informática com gramagem compreendida entre as 70 e as 110g/m² 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, bem como as áreas de todos os compartimentos.

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 ficheiros em formato PDF, deverão respeitar as seguintes especificações:

a) Deverá ser apresentado um ficheiro por cada peça apresentada. Por exemplo, a Memória Descritiva deverá corresponder a um ficheiro e a Calendarização da Obra a outro ficheiro.

b) Deverá ser apresentado um ficheiro, denominado 00_indice.pdf, com o índice de todas as peças apresentadas e o nome dos respectivos ficheiros PDF.

c) A substituição de elementos por parte do Autor deverá consistir na entrega de um novo ficheiro correspondente à totalidade da peça substituída.

d) A responsabilidade pela preparação dos ficheiros é inteiramente de quem o cria e possui os originais digitais. A Câmara Municipal de Albufeira nunca poderá fazer alterações a estes ficheiros para que em qualquer momento se possa certificar a sua autenticidade. Existem várias formas de validar a informação contida num ficheiro PDF sendo a assinatura digital adoptada quando a tecnologia o permitir.

e) Os ficheiros deverão ser criados de modo a permitir a impressão.

5 – Os ficheiros em formato DWF, deverão respeitar as seguintes especificações:

a) A primeira página de qualquer ficheiro DWF deverá ser uma folha de índice identificando todas as páginas que compõem o ficheiro. Este índice pode ser criado em qualquer programa de texto e “impresso” para DWF usando o driver gratuito DWF Writer.

b) Quando um ficheiro DWF se refere a um Projecto ou a um Processo, deverá conter todas as folhas relativas a esse Projecto ou Processo. Só poderá ser aceite um único ficheiro, que terá sempre que conter a totalidade do Projecto ou Processo, sendo identificado o mais recente pela versão no nome do mesmo.

c) A substituição de elementos por parte do Autor deverá consistir na entrega de um novo ficheiro com a totalidade do Projecto ou Processo, identificando no índice todas as peças alteradas.

d) O nome do ficheiro deverá referir-se à designação do Projecto ou uma referência ao Processo. Além disso deverá incluir sempre um número de Versão.

e) A responsabilidade pela preparação do ficheiro é inteiramente de quem o cria

e possui os originais digitais. A Câmara Municipal de Albufeira nunca poderá fazer alteração a este ficheiro para que em qualquer momento se possa certificar a sua autenticidade. Existem várias formas de validar a informação contida num ficheiro DWF sendo a assinatura digital adoptada quando a tecnologia o permitir.

f) Todas as folhas contidas no ficheiro DWF deverão ser criadas com o formato/dimensão igual ao de impressão. Por exemplo, um desenho que seria impresso em A1 deverá passar a DWF com o mesmo formato.

g) A Unidade deverá ser sempre o Metro.

h) Os desenhos deverão ser apresentados com a relação "uma unidade / um metro".

i) O mínimo exigível em termos de unidades medíveis num desenho em DWF é o milímetro.

j) Deverá o autor configurar a impressão de modo a que a componente vectorial do ficheiro tenha resolução suficiente para garantir esta precisão.

l) Todas as folhas criadas a partir de aplicações CAD deverão permitir a identificação e controle da visibilidade dos layers.

m) A última folha deverá conter uma lista de Standards, nomeadamente a listagem de todos os nomes de Layers e respectivas descrições.

n) Os layers, independentemente dos nomes, terão que permitir separar os seguintes elementos do desenho: paredes, portas e janelas, tramas ou grisés, elementos decorativos ou mobiliário, arranjos exteriores, legenda e esquadria, cotas, texto relativo a áreas, texto relativo à identificação dos espaços, quadros e mapas, imagens (como ortofotos). Qualquer uma destas categorias tem que estar contida num layer isolado.

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

Artigo 3.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 relativa às cópias extraídas.

Artigo 4.º

Apresentação em papel

1- Não obstante a apresentação dos processos ter que ser sempre efectuada em formato digital observando o estabelecido no presente anexo, deverá paralelamente ser entregue em papel.

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.

Artigo 5.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 e correcções aos elementos antes apresentados, 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 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 6.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 7.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, ou outra mais recente que a substitua 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 georeferenciado no mesmo sistema de referência Datum Lisboa, 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 8.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, ou outra mais recente que a substitua, 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 9.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 ou outra mais recente que a substitua, 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 georeferenciado no mesmo sistema de referência Datum Lisboa.

- 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 10.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 ou outra mais recente que a substitua, 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 georeferenciado no sistema de referência Datum Lisboa.
 - 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 11.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 ou outra mais recente que a substitua, 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 georeferenciado 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 12.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 ou outra mais recente que a substitua, e com os seguintes elementos adicionais:

a) Sempre que se verifique desconformidade entre os elementos representados nas plantas cadastrais disponibilizadas pelo município e as plantas, levantamentos topográficos ou outros elementos gráficos semelhantes, oferecidos pelos interessados na operação urbanística, o pedido deverá ser instruído com cópia integral do duplicado do pedido de reclamação matricial apresentado nos serviços competentes da administração, e, quando tenha decorrido mais de um ano desde a data da reclamação, certidão emitida por aqueles mesmos serviços, comprovando que a reclamação ainda não produziu efeitos.

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 de localização fornecida pelos serviços municipais, identificando os pontos de ligação às redes públicas das infra-estruturas de águas, águas residuais e águas pluviais.

d) 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.

e) Fotografias do local, no mínimo de quatro, de ângulos complementares.

f) 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.

g) 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 ou outra mais recente que a substitua, acrescentando-se a cota de soleira dos edifícios e o número mínimo de estacionamentos a criar no interior de cada lote.

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 13.º

Obras de urbanização

O pedido de licenciamento deve ser instruído com os elementos referidos no artigo 9.º da Portaria n.º232/2008, de 11 de Março ou outra mais recente que a substitua, 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 1 do presente Regulamento).
- e) Estimativa orçamental das obras de urbanização (anexo 2 do presente Regulamento).
- f) Calendarização da execução das obras de urbanização (anexo 3 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 3 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).
- i) Sempre que se verifique desconformidade entre os elementos representados nas plantas cadastrais disponibilizadas pelo município e as plantas, levantamentos topográficos ou outros elementos gráficos semelhantes, oferecidos pelos interessados na operação urbanística, o pedido deverá ser instruído com cópia integral do duplicado do pedido de reclamação matricial apresentado nos serviços competentes da administração, e, quando tenha decorrido mais de um ano desde a data da reclamação, certidão emitida por aqueles mesmos serviços, comprovando que a reclamação ainda não produziu efeitos.

Artigo 14.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, ligado à rede geodésica nacional no sistema Datum Lisboa;
- b) Sempre que se verifique desconformidade entre os elementos representados nas plantas cadastrais disponibilizadas pelo município e as plantas, levantamentos topográficos ou outros elementos gráficos semelhantes, oferecidos pelos interessados na operação urbanística, o pedido deverá ser instruído com cópia integral do duplicado do pedido de reclamação matricial apresentado nos serviços competentes da administração, e, quando tenha decorrido mais de um ano desde a data da reclamação, certidão emitida por aqueles mesmos serviços, comprovando que a reclamação ainda não produziu efeitos;

- c) Planta de localização fornecida pelos serviços municipais, identificando os pontos de ligação às redes públicas das infra-estruturas de águas, águas residuais e águas pluviais;
- d) Planta de implantação à escala 1:200 ou superior que deverá 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, cêrceas, altura das construções e cotas de soleira.
- e) Planta de cedências desenhada à escala 1/100 ou 1/200 com a demarcação inequívoca dos terrenos a ceder, caso a operação urbanística implique a cedência de terreno ao município para alargamento da via pública, espaços verdes ou para equipamentos de utilização colectiva. Em legenda deverá constar a quantificação da área de terreno a ceder, bem como o seu destino (para integração no domínio público municipal ou domínio privado municipal)
- f) 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;
- g) Alçados e cortes que deverão também:
- i) Representar os edifícios existentes a uma distância inferior a 10 metros 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;
- h) Fotografias do local, no mínimo de quatro, de ângulos complementares;
- i) Esquema de chaminés de ventilação e exaustão de fumos e/ou gases de combustão e esquema do apanha fumos das cozinhas;
 - j) Esquema de ventilação das instalações sanitárias;
- k) 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.

iii) Localização do estaleiro de obra, na Planta de implantação (Decreto-Lei n.º 273/2003, de 29 de Outubro);

l) 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);

m) Localização de elementos exteriores que garantam o cumprimento do RCCTE (Decreto-Lei n.º 80/2006, de 4 de Abril);

n) 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);

o) Ficha de aplicação de materiais e cores de revestimento exterior;

p) Ficha de áreas – Quadro sinóptico;

q) Ficha de calendarização da execução da obra;

r) Ficha de estimativa orçamental da obra;

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) preto: elementos a conservar;

b) vermelho: elementos a construir;

c) amarelo: elementos a demolir.

Artigo 15.º

Imóveis classificados ou em vias de classificação e imóveis localizados em Zonas Especiais de Protecção

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 foto-montagem 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 16.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 ou outra mais recente que a substitua, 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 17.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 ou outra mais recente que a substitua, 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.
- e) Ficha de calendarização da execução da obra.
- f) Ficha de estimativa orçamental.

SECÇÃO V

Comunicação prévia

Artigo 18.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 ou outra mais recente que a substitua, com os elementos adicionais enunciados no artigo 12.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 19.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 ou outra mais recente que a substitua, com os elementos adicionais enunciados no artigo 13.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 20.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 ou outra mais recente que a substitua, com os elementos adicionais enunciados no artigo 14.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 21.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 ou outra mais recente que a substitua, com os elementos adicionais enunciados no artigo 16.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 22.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 ou outra mais recente que a substitua, com os elementos adicionais enunciados no artigo 17.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 23.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) Comprovativo de que a Câmara autorizou a ligação das infra-estruturas de águas residuais e águas pluviais às redes públicas.
- c) Certificado acústico.
- d) 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 ou outra mais recente que a substitua, com os elementos adicionais enunciados no número anterior aplicáveis em função da especificidade das intervenções efectuadas, 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 24.º
Certidão comprovativa de que se encontram reunidos os requisitos estabelecidos no RJUE para o destaque de uma parcela

O pedido de emissão de Certidão de que se encontram reunidos os requisitos estabelecidos no RJUE para o destaque de uma parcela 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 municipais ou obtidas directamente na página de Internet do município, 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 nº 4, 5 ou 10 do artigo 6.º do RJUE.
 - ii) Enquadramento da pretensão nos planos municipais e especiais de ordenamento do território vigentes, comprovando que após o destaque da parcela, as edificações existentes no prédio original continuam a cumprir o regulamento do Plano Director Municipal.
 - 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.