



## CÂMARA MUNICIPAL DE LOULÉ

### Divisão Administrativa de Urbanismo

Exma. Senhora  
MARIA REGINA GUERREIRO CASIMIRO  
reginacasimiro@hotmail.com

Sua referência

Sua comunicação

Nossa referência

Data

2025,72,S,72,12089 - 17-07-2025

**ASSUNTO:** COMUNICAÇÃO DE OBRAS DE ESCASSA RELEVÂNCIA URBANÍSTICA, PREVISTAS NO ART.6º-A DO DECRETO-LEI 555/99 DE 16/12 COM A ATUAL REDAÇÃO, PARA O PRÉDIO SITO NA RUA AZEVEDO E SILVA, Nº 22, SÃO SEBASTIÃO  
PROC.º N.º 11/25

Relativamente ao assunto indicado em epígrafe e em cumprimento do despacho do Sr. Presidente de 07/07/2025, cumre-me transmitir a informação técnica da Divisão de Reabilitação Urbana, para que tome conhecimento e proceda em conformidade, com especial incidência para os fundamentos dispostos no ponto 5 da referida informação.

Com os melhores cumprimentos,

O Chefe de Divisão Administrativa de Urbanismo  
Por subdelegação do Diretor de Departamento

(Arménio Lopes)

DAU/SG



## CÂMARA MUNICIPAL DE LOULÉ

Número do Processo:	11/25	Tipo do Processo:	DV
Data do Processo:	2025/01/07		
Número do Requer.:	1032/25	Data do Requer.:	2025/01/29
Requerente:	MARIA REGINA GUERREIRO CASIMIRO		
Local da Obra:	RUA AZEVEDO E SILVA N.22		

Parecer do Técnico:	MERCEDES RODRIGUES GUERREIRO PAULINO
Unidade Orgânica:	DIVISÃO DE REABILITAÇÃO URBANA
Data do Parecer:	2025/06/26

### INFORMAÇÃO

#### 1. Tipo de controlo (prévio ou sucessivo) / Operação urbanística

1.1. "Comunicação – de obras de escassa relevância urbanísticas, previstas no art.6º-A do Decreto-Lei 555/99 de 16/12 com a atual redação, para o prédio localizado na Rua Azevedo e Silva, nº 22, S. Sebastião."

##### Localização:

##### 1.2. CRPL sob o nº 10190/20110809

URBANO

SITUADO EM: Loulé (S. Sebastião)

Rua Azevedo e Silva

ÁREA TOTAL: 225 M2

ÁREA COBERTA: 225 M2

MATRIZ nº: 3439 NATUREZA: Urbana

##### COMPOSIÇÃO E CONFRONTAÇÕES:

Edifício térreo com 3 compartimentos, que serve de fábrica de grossarias.

Norte – José Viegas Barreiros

Sul – Rua Azevedo e Silva

Nascente – Teresa Viegas Barreiros

Poente – Rua Dr. Barata

#### 2. Antecedentes processuais

2.1. Processo 12/25 – Candidatura a benefícios fiscais, visita técnica inicial.

#### 3. Enquadramento legislativo e regulamentar

##### 3.1 – Plano Diretor Municipal de Loulé e seu Regulamento (RPDM)

(publicado pelo Aviso nº7430/2017, no Diário da República, 2ª Série, nº 126, de 3 de julho de 2017)

##### 3.2 – Regulamento Municipal de Urbanização e de Edificação de Loulé (RMUEL)

##### 3.3 – Regime Jurídico da Urbanização e Edificação (RJUE)

##### 3.4 – Regulamento Geral das Edificações Urbanas (RGEU)

##### 3.5 – Regime Jurídico da Segurança Contra Incêndio em Edifícios (RJ-SCIE)

##### 3.6 – Normas técnicas para melhoria da acessibilidade das pessoas com mobilidade condicionada

##### 3.7 – Regime Aplicável à Reabilitação de edifícios ou frações autónomas

#### 4. Análise da pretensão e Apreciação técnica

##### 4.1 – Enquadramento Urbanístico

##### 4.1.1 PDM - CLASSIFICAÇÃO E QUALIFICAÇÃO DO SOLO (TÍTULO II)

##### Ocupação, uso e transformação do solo (Capítulo I)

Classificação do solo (art.º 8.º): Solo urbano;



## CÂMARA MUNICIPAL DE LOULÉ

Qualificação do solo (art.º 9.º): Solos urbanizados ou cuja urbanização seja possível programar;

Categoria de espaços (art.º 10.º): Espaços urbanos;

Subcategoria de espaços (art.º 11.º): Aglomerados urbanos Tipo A.

### 4.1.2 CONDICIONANTES, SERVIDÕES ADMINISTRATIVAS E OUTRAS RESTRIÇÕES DE UTILIDADE PÚBLICA (TÍTULO IV)

#### Servidões administrativas e outras restrições de utilidade pública (Capítulo I)

Âmbito (art.º 64.º).

Proteção a monumentos nacionais, de interesse público e de interesse municipal (Capítulo VI)

#### Proteção a rodovias (Capítulo VIII)

Servidões rodoviárias (art.º 73.º)

#### Proteção às áreas de domínio hídrico (Capítulo XVI)

Localização, regime e condicionantes (art.º 81.º)

#### Proteção ao aeroporto de Faro e aeródromos (Capítulo XVII)

Regime (art.º 82.º)

### 4.1.3 ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA

Área de Reabilitação Urbana (ARU) do Centro Histórico de Loulé – Bairros da Graça, Alto de S. Domingos e S. Francisco (Aviso nº 4602/2020, publicado no Diário da República, 2ª Série - nº 55, de 18 de março de 2020).

### 4.2 - Em análise à pretensão e elementos apresentados, haverá a considerar:

#### 4.2.1 - Sobre o cumprimento do disposto no Regime Jurídico da Urbanização e Edificação (RJUE)

##### Artigo 6º-A - Obras de escassa relevância urbanística

1- São obras de escassa relevância urbanística:

a) ...

h) A substituição dos materiais de revestimento exterior ou de cobertura ou telhado por outros que, conferindo acabamento exterior idêntico ao original, promovam a eficiência energética;

i) Outras obras, como tal qualificadas em regulamento municipal;

j) A substituição dos materiais dos vãos por outros que, conferindo acabamento exterior idêntico ao original, promovam a eficiência energética.

4.2.2 – No requerimento registado com entrada nº 85/25, o requerente apresenta comunicação de obras de escassa relevância urbanística, isentas de controlo prévio previstas no nº 1 do artigo 6º-A do decreto-lei 555/99, de 16/12 com a redação atual, referindo que às obras pretendidas são:

*“Obras de renovação de acordo com memória descritiva em anexo”.*

*“Trata-se de obras de reabilitação que visam manter a estrutura e funcionalidade do imóvel, como a seguir se descrevem:*

*- remoção do telhado (em fibrocimento) e colocação de telhas tradicional;*

*- construção de instalação sanitária que permita a utilização funcional, segura e confortável por todas as pessoas, nomeadamente as pessoas com mobilidade condicionada;*

*- deixar ponto de água potável e drenagem de águas residuais para possível instalação de cafetaria de apoio à atividade comercial;*

*- renovação das portas/portões exteriores.”*

4.3.3 – No requerimento registado com entrada nº 1032/25, o requerente refere ainda que: *“...não pretende ocupar a via pública e que pretende iniciar a obra no último semestre de 2025”.*

4.3.4 - Em análise ao pedido apresentado verifica-se que as obras elencadas no requerimento resultarão na modificação das características físicas da cobertura do edifício assim como a natureza e cor dos materiais à aplicar, entendendo-se como obras de alteração sujeitas a comunicação prévia ao abrigo da alínea e) do nº 4 do Art.º 4º *“As obras de construção, de alteração exterior ou de ampliação em zona urbana consolidada que respeitem os planos municipais ou intermunicipais e das quais não resulte edificação com cércea superior à altura mais frequente das fachadas da frente edificada do lado do arruamento onde se integra a nova edificação, no troço de rua compreendido entre as duas transversais mais próximas, para um e para outro lado”*



## CÂMARA MUNICIPAL DE LOULÉ

### 5. Conclusão/Proposta de decisão

Face a tudo o que acima é exposto cumpre-me informar que:

Verifica-se que as obras explanadas no requerimento **não se enquadram na totalidade** em obras de escassa relevância urbanística, (Art.º 6-A, do RJUE) tratando-se de obras de alteração de acordo com a alínea d) do Art.º 2 do RJUE “ **as obras de que resulte a modificação das caraterísticas físicas de uma edificação existente**, ou sua fração, designadamente a respetiva estrutura resistente, o número de fogos ou divisões interiores, ou **a natureza e cor dos materiais de revestimento exterior**, sem aumento da área total de construção, da área de implantação ou da altura da fachada.”, encontrando-se as mesmas sujeitas a comunicação prévia ao abrigo da alínea e) do nº 4 do Art.º 4.

Deverá o requerente instruir o devido procedimento através do modelo de requerimento próprio disponível na plataforma digital dos nossos serviços com os devidos elementos instrutórios constantes na Portaria nº 71-A, de 27 de fevereiro de 2024.

À consideração superior

A Técnica Superior  
  
(Mercedes Paulino)  
26-06-2025 3

Transmita-se ao requerente a informação técnica para que tome conhecimento e proceda em conformidade com especial incidência para os fundamentos dispostos no ponto 5.

Em simultâneo envie-se á DFMCO para verificação dos trabalhos enquadrados em obras isentas de controlo prévio.

A Chefe de Divisão



(Sofia Pontes)

NOTIFICAR - 26-06-2025 4

Considerando a informação e os despachos que antecedem, transmita-se ao requerente a informação técnica para que tome conhecimento e proceda em conformidade com especial incidência para os fundamentos dispostos no ponto 5, em simultâneo envie-se á DFMCO para verificação dos trabalhos enquadrados em obras isentas de controlo prévio.

O Presidente da Câmara



(Vitor Aleixo)

NOTIFICAR - 07-07-2025 5