CÂMARA MUNICIPAL DE LAGOS

Edital n.º 376/2008

Regulamento Municipal de Urbanização, Edificação, Taxas e Compensações Urbanísticas do Município de Lagos

Apreciação pública

Maria Fernanda da Conceição Rocha Gaspar, Chefe da Divisão Financeira, r. s. na ausência da Directora do Departamento de Suporte Técnico e Administrativo, r. s.:

Faz público, no uso da competência delegada e para cumprimento do estipulado no n.º 3 do artigo 3.º do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de Dezembro, alterado pelo Decreto-Lei n.º 177/01, de 4 de Junho e Lei n.º 60/2007, de 4 de Setembro conjugado com o artigo 118.º do Código do Procedimento Administrativo, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 442/91, de 15 de Novembro e da deliberação tomada pela Câmara Municipal de Lagos, na sua reunião realizada a 19 de Março de 2008, que se encontra em fase de apreciação pública, pelo período de 30 dias, contados a partir da data da publicação no *Diário da República,* o projecto de Regulamento Municipal de Urbanização, Edificação, Taxas e Compensações Urbanísticas do Município de Lagos — alteração, anexo a este Edital.

Nestes termos o Projecto de Regulamento, encontra-se disponível para consulta em www.cm-lagos.com, bem como no Departamento de Suporte Técnico e Administrativo (Edifício Trindade), no Departamento de Planeamento e Gestão Urbanística (Edifício Multifunções do Chinicato — EN 125), no Gabinete do Munícipe (Edifício dos Paços do Concelho) e Juntas de Freguesia, entre as 9 horas e as 15 horas e 30 minutos, convidando-se todos os interessados para no decorrer do prazo acima referido, apresentarem por escrito, as reclamações, observações ou sugestões que acharem por convenientes, endereçadas por correio ao Serviço de Gestão de Fluxos de Informação da Câmara Municipal de Lagos (Edifício Trindade, Estrada da Ponta da Piedade — Lagos), remetidas por telefax n.º 282767105 e por correio electrónico (expediente.geral@cm-lagos.pt).

E para geral conhecimento, se publica o presente e outros de igual teor, que vão ser afixados nos lugares públicos do costume.

24 de Março de 2008. — Por delegação do Presidente da Câmara, a Chefe de Divisão Financeira, r. s., *Maria Fernanda da Conceição Rocha Gaspar.*

Alteração ao Regulamento Municipal de Urbanização, Edificação, Taxas e Compensações Urbanísticas do Município de Lagos

Nota justificativa

O Regulamento Municipal de Urbanização, Edificação, Taxas e Compensações Urbanísticas do Município de Lagos, publicado no *Diário da República* a 30 de Abril de 2007, constitui um regulamento basilar na actividade do município, mais concretamente na gestão urbanística e no relacionamento da administração com os Munícipes.

Tendo na sua génese um diploma legal que provocou mudanças assinaláveis na forma de abordar este relacionamento, natural se tornou que as soluções propostas para o regulamento municipal também tivessem origem nesse paradigma da administração aberta, com consagração constitucional, inclusive.

Mudando a redacção do diploma, natural se torna que o regulamento (que tem a sua norma habilitante naquele diploma) se altere também, de forma a "encaixar" as soluções legais no regulamento.

Assim, a primeira motivação desta alteração regulamentar, nasce da alteração legislativa.

Estão neste rol as situações em que se teve de adaptar as soluções regulamentares, as instrutórias e mesmo as relativas à cobrança de taxas para a "nova" comunicação prévia, figura que embora preexistente na versão original do diploma legal, em nada se parece com essa "primitiva" figura.

Assim, duma maneira geral, onde antes se referia à "autorização", agora tem que se referir "comunicação prévia", excepto no que diz respeito à autorização de utilização, que mantém a terminologia.

Para além deste trabalho de adaptação, houve também situações que se teve que adaptar os procedimentos normalmente prosseguidos, à natureza da comunicação prévia.

Por exemplo, a nova redacção aos artigos 88.º e 91.º, são disso exemplo: quando as obras de comunicação prévia estejam sujeitas a comunicação prévia, não pode ser a câmara a fixar prazo, montante da caução, etc., porque esses elementos já devem acompanhar o requerimento de comunicação prévia.

Contudo, a câmara tem que manter uma palavra sobre o assunto, pois se tais referências vierem desadequadas no requerimento, há que corrigir para valores e prazos mais consentâneos com a realidade fáctica.

Outro exemplo está nas chamadas "obras de escassa relevância urbanística".

Se antes o diploma legal remetia exclusivamente para regulamento municipal a sua concretização, agora veio definir ele próprio algumas situações que se consideram desde logo operações de escassa relevância urbanística, remetendo para o regulamento a concretização de outras que o legislador não previu ou mesmo a concretização de conceitos indeterminados para a área de influência do município.

Realce merece também a nova figura que o diploma legal previu e que agora se concretiza: impacte relevante.

Assim, o novo artigo 13.º-A vem definir quais são as operações urbanísticas que se considera terem um impacte relevante, para os efeitos legais (nomeadamente estarem sujeitos a cedências ou compensações).

Por outro lado, entendeu-se que havendo a necessidade de alterar o regulamento por força da alteração legal, então deveria aproveitar-se para corrigir e melhorar pequenas situações que a prática demonstrou carecer dessa correcção ou melhoramento.

Cerca de um ano de aplicação do regulamento, motivou, como seria de esperar, mais debate interno e mais propostas de novas redacções do que o longo período de elaboração da versão inicial do regulamento — o que se justifica plenamente tendo em conta que o caminho faz-se caminhando, i.e., é na aplicação concreta e prática do dia a dia que se verificam as hipóteses teóricas preconizadas.

Assim, procedeu-se à alteração do artigo 3.º, de forma a conformar as definições alteradas com as situações práticas experimentadas.

No artigo 4.º, a alteração foi motivada pela necessidade de esclarecer o alcance da norma constante no artigo 25.º do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de Dezembro, na sua redacção actual, pois ao contrário do que muitas vezes se julga, a câmara não está vinculada a deferir os pedidos naqueles casos, antes terá que ponderar do ponto de vista da gestão urbanística se aquele pedido, com as obrigações assumidas é de aceitar ou não, atendendo à previsível evolução urbanística da zona.

Nas alterações efectuadas merecem ainda realce duas situações: as normas de instrução dos processos e a fórmula de cálculo da taxa de compensações urbanísticas.

Começando por esta última, a motivação da alteração prendeu-se exclusivamente com uma necessidade de simplificar a aplicação e inteligibilidade da mesma, quer internamente, quer externamente.

Assim, a fórmula é muito mais "automática" na sua aplicação, não causando desvios aos valores finais obtidos.

No que diz respeito às normas de instrução dos processos, optou-se por retirar do texto regulamentar (anexo I) aquelas normas por uma razão principal: as normas devem ser vistas como um auxílio, a serviços e munícipes, para que todos saibam que elementos devem integrar os processos, mas não são, nem sequer têm dignidade regulamentar para impor, por elas, a correcta instrução dos processos.

I. e., ganha-se mais em referir a sua existência no regulamento, e nessa medida vincular a câmara a elaborá-las e publicá-las, do que a colocá-las no próprio regulamento e nessa medida tornar mais complicado e menos operante a gestão urbanística com base nelas.

Por fim, refira-se que adoptou-se o mecanismo de elencar as alterações produzidas, seguidas da republicação do regulamento, para permitir que sejam facilmente identificadas as alterações (e permitir comparar as redacções), dado que elas percorrem um pouco por todo o regulamento.

Artigo 1.º

Alteração ao Regulamento Municipal de Urbanização, Edificação, Taxas e Compensações Urbanísticas do Município de Lagos

Nos termos dos artigos 112.º, n.º 8 e 241.º da Constituição da República Portuguesa, no uso da competência conferida pela alínea *a*) do n.º 2 do artigo 53.º e alínea *a*) do n.º 6 do artigo 64.º da Lei n.º 169/99, de 18 de Setembro, alterada pela Lei n.º 5-A/2002, de 11 de Janeiro, são alterados os artigos 3.º, 4.º, 11.º, 12.º, 14.º, 15.º, 16.º, 34.º, 35.º, 39.º, 41.º, 45.º, 72.º, 81.º a 83.º, 86.º, 88.º, 91.º, 93.º a 97.º, 105.º a 109.º, 111.º a 116.º, 129.º a 131.º, 133.º a 135.º, 138.º a 140.º, 142.º, 143.º, 151.º, anexo I e anexo IV, do Regulamento Municipal de Urbanização, Edificação, Taxas e Compensações Urbanísticas do Município de Lagos, que passam a ter a seguinte redacção:

Artigo 3º

(…)

1 — Na aplicação do presente Regulamento ter-se-ão em consideração as definições legais, designadamente, as do Decreto-Lei n.º 555/99 de 16 de Dezembro, com as alterações introduzidas pelo Decreto-Lei n.º 177/2001, de 4 de Junho, e pela Lei n.º 60/2007

de 4 de Setembro (adiante apenas designado por Decreto-Lei n.º 555/99).

2 — . . . . . .

a) . . . . . .
b) . . . . . .
c) . . . . . .
d) . . . . . .
e) . . . . . .
f) . . . . . .
g) Área de implantação: valor numérico, expresso em metros quadrados (m2), do somatório das áreas resultantes da projecção no plano horizontal de todos os edifícios (residenciais e não residenciais), incluindo anexos, mas excluindo varandas e platibandas e caves totalmente enterradas.
h) . . . . . .
i) Cota de soleira: demarcação altimétrica do nível do pavimento da entrada principal do edifício. Quando esse pavimento se desenvolva em diferentes níveis, a cota de soleira será aplicada ao nível mais elevado.
j) . . . . . .
k) . . . . . .
l) . . . . . .
m) . . . . . .
n) . . . . . .
o) . . . . . .
p) . . . . . .
q) . . . . . .
r) . . . . . .
s) . . . . . .
t) . . . . . .
u) . . . . . .
v) Pavimento de um edifício: parte plana horizontal que, num edifício, separa e limita os pisos.
w) Número de pisos: número de andares ou pavimentos sobrepostos de uma edificação com excepção dos sótãos e caves sem frentes livres.

3 — Para todos os termos omissos, considera-se a definição constante nos termos e vocabulário da DGOTDU.

Artigo 4.º

(…)

1 — . . . . . .
2 — . . . . . .
3 — . . . . . .
a) . . . . . .
b) . . . . . .
4 — . . . . . .
5 — . . . . . .
a) . . . . . .
b) Assegurar uma correcta integração urbana, física e paisagística, bem como a preservação dos principais pontos de vistas e evitar a fragmentação da paisagem;
c) . . . . . .
d) . . . . . .
e) . . . . . .
f) . . . . . .
g) . . . . . .
h) . . . . . .

6 — Em caso de requerimento para a reapreciação do pedido, nos termos do artigo 25.º do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de Dezembro, a Câmara Municipal de Lagos pode manter o indeferimento proposto, quando para o local onde se insere a pretensão não esteja programada a sua urbanização no prazo de 10 anos.

Artigo 11.º

(…)

1 — Para efeitos do disposto na alínea *i*) do n.º 1 do artigo 6.º e alínea *g*) do n.º 1 do artigo 6.º-A do Decreto-Lei n.º 555/99, são consideradas de escassa relevância urbanística as obras de edificação ou demolição que, não estando incluídas em áreas sujeitas a servidões administrativas e restrições de utilidade pública, se integrem esteticamente no conjunto edificado, não prejudicando vistas e condições de salubridade dos prédios e edifícios vizinhos e se refiram exclusivamente a:

a) Obras cuja altura relativamente ao solo não seja superior a 1,20 m e cuja área também não seja superior a 3 m^2;
b) Reparação e conservação de muros;
c) Implantação de pré-fabricados, contentores ou outras estruturas semelhantes, cuja área de ocupação do solo por cada estrutura ou conjunto de estruturas não exceda 20 m^2, por prazo limitado e pré-estabelecido, para o fim exclusivo de promoção de vendas dos produtos imobiliários da operação urbanística em cuja área se localizem;
d) Arranjos exteriores de logradouros afectos a edificações destinadas a habitação, desde que não impliquem a impermeabilização do solo;
e) Passa a alínea *c*);
f) Passa a alínea *d*);
g) Revogado.
h) Revogado.

2 — Não são permitidas construções pré-fabricadas, contentores ou outras estruturas semelhantes para fins distintos dos indicados na alínea *c*) do número anterior.

3 — Relativamente ao disposto no n.º 1 do artigo 6.º-A do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de Dezembro, na sua redacção actual, entende-se que:

a) Os equipamentos referidos lúdicos ou de lazer referem-se a equipamentos não cobertos;
b) Consideram-se outras obras, para efeitos da alínea *g*), as piscinas que estejam totalmente inseridas e adaptadas à topografia natural do terreno;
c) Consideram-se estufas de jardim, as instalações destinadas ao cultivo e resguardo de plantas, constituídas por estruturas amovíveis de carácter ligeiro que não impliquem obras em alvenaria.

Artigo 12.º

(…)

São dispensadas de discussão pública as operações de loteamento ou os pedidos de alteração que não excedam nenhum dos seguintes limites:

a) 2 ha;
b) 30 fogos;
c) 10 % da população do aglomerado urbano em que se insere a pretensão

Artigo 14.º

Áreas para espaços verdes e de utilização colectiva, infra-estruturas viárias e equipamentos

Os projectos de loteamento e os pedidos de licenciamento ou autorização de 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, devem prever áreas destinadas à implantação de espaços verdes e de utilização colectiva, infra-estruturas viárias e equipamentos, conforme o estabelecido na Portaria n.º 216 — B/2008, de 3 de Março, sem prejuízo de outras disposições legais aplicáveis e dos parâmetros definidos em PMOT aplicável à realização da operação urbanística

Artigo 15.º

(…)

1 — . . . . . .
2 — . . . . . .
3 — . . . . . .
4 — . . . . . .
5 — Sempre que haja a colocação de árvores no passeio, a projecção horizontal da zona entre a via e a implantação do edificado não deverá ser inferior a 4.6 m, quer a ocupação prevista seja apenas passeio, quer seja mista, passeio / zona ajardinada, devendo, em qualquer dos casos, ser garantida em toda a sua extensão um corredor livre de qualquer barreira com a largura mínima de 1.6 m.
6 — . . . . . .

Artigo 16.º

(…)

1 — Os elementos arquitectónicos das fachadas dos prédios e balançados sobre a via pública devem:

a) Contribuir efectivamente para uma harmonia estética isolada ou de conjunto;
b) Conduzir a uma opção de melhoria das condições de habitabilidade do fogo;

c) Garantir a altura livre mínima de 3m acima do nível do passeio.

2 — Estes elementos devem ser edificados dentro do perímetro do polígono de implantação e em toda a sua extensão vertical.

Artigo 34.º

(…)

1 — . . . . . .
2 — . . . . . .
3 — . . . . . .
4 — Não são permitidos volumes de acesso à cobertura, ou quaisquer outros, que ultrapassem o número de pisos definidos para o local, salvo exigência de instalação técnica em edifícios de habitação colectiva, devidamente justificada.

Artigo 35.º

(…)

Sempre que não esteja definida a cota de soleira de uma edificação a erigir, deverá ser aplicado o valor máximo de 0,5 m acima da cota média do arruamento de acesso, devendo nas situações de gaveto aquele valor ser aplicado à média altimétrica dos dois arruamentos.

Artigo 39.º

Condições de aplicação

1 — . . . . . .
2 — Os índices de estacionamento previstos no presente Regulamento constituem índices mínimos a aplicar, sendo sempre aplicáveis os índices previstos em PMOT eficaz para a zona, tendo em conta a localização e características da operação urbanística.

Artigo 41.º

Índices mínimos

1 — Sem prejuízo do disposto no n.º 2 do artigo 39.º, aos espaços sujeitos a índices mínimos de estacionamento, são aplicáveis, cumulativamente, os valores indicados nos números seguintes do presente artigo.
2 — Ao estacionamento privado aplicam-se os índices previstos na legislação supletiva em vigor.
3 — O estacionamento privado efectua-se, por regra, através de lugares de estacionamento abertos, podendo ser criados lugares de estacionamento encerrados, vulgo garagens, para os lugares que excedam os índices mínimos aplicáveis ao caso concreto.
4 — Nos empreendimentos turísticos, as áreas a destinar a estacionamento privado correspondem a um lugar por fogo, a criar no interior da parcela e preferencialmente em estrutura edificada.
5 — Ao estacionamento público aplicam-se os índices constantes na legislação supletiva em vigor, com as seguintes especificidades:

a) Um lugar de estacionamento descoberto por 25 m2 de área bruta de construção destinada a estabelecimento de restauração e bebidas;
b) Um lugar de estacionamento descoberto por cada 15 lugares de lotação de sala de espectáculos, recintos desportivos ou outros locais de reunião.

Artigo 45.º

(…)

Os lugares de estacionamentos criados para cumprimento dos índices referentes ao estacionamento público contemplam, obrigatoriamente, lugares para uso exclusivo de deficientes motores, de acordo com os índices previstos na legislação em vigor.

Artigo 72.º

(…)

1 — Todos os pedidos de licenciamento ou comunicação prévia, referentes a operações de loteamento, de edificação, construção, reconstrução, ampliação e remodelação de edifícios, devem apresentar um plano de gestão de resíduos de obra, conforme modelo do Anexo VI, o qual possuirá os seguintes elementos:

a) Identificação dos diversos tipos de resíduos que serão produzidos no decurso da obra, identificando o destino final previsto para cada um;
b) Estimativa das quantidades produzidas para cada resíduo identificado;
c) A forma como serão acondicionados os diversos tipos de resíduos produzidos, assim como, o seu transporte a destino final adequado.

2 — Nenhuma obra sujeita a licenciamento, ou a comunicação prévia pode ser iniciada sem que o empreiteiro ou promotor responsável indique o tipo de solução que irá utilizar para o produto das demolições e outros resíduos produzidos na obra, bem como a localização das descargas, só admissíveis em locais licenciados para o efeito.

Artigo 81.º

(…)

1 — O pedido de informação prévia, de autorização, de licença e de comunicação prévia relativo a operações urbanísticas obedece ao disposto no artigo 9.º do Decreto-Lei n.º 555/99, é instruído com os elementos referidos na demais legislação em vigor, de acordo com as normas de instrução dos processos, aprovadas pela Câmara Municipal de Lagos.
2 — Devem ainda ser juntos ao pedido os elementos complementares que se mostrem necessários à sua correcta compreensão, em função, nomeadamente, da natureza e localização da operação urbanística pretendida, aplicando-se, com as necessárias adaptações, o disposto no n.º 2 do artigo 11.º do Decreto-Lei n.º 555/99.
3 — . . . . . .

Artigo 82.º

(…)

1 — . . . . . .
2 — . . . . . .
3 — . . . . . .
4 — . . . . . .
5 — O projecto de arquitectura deve ser acompanhado de levantamento topográfico em suporte de papel e em formato digital (formato DXF ou DWG), georreferenciado ao elipsóide de Hayford, sistema de projecção de Gauss no Datum 73, contendo a implantação da edificação proposta baseada na vista aérea do lote ou parcela e diferenciando as áreas impermeabilizadas das permeabilizadas.
6 — Uma das cópias deve ser apresentada em suporte informático: CD ou DVD.
7 — . . . . . .
8 — . . . . . .

Artigo 83.º

Normas de instrução dos processos

1 — As normas de instrução dos processos indicam, para cada operação urbanística, os elementos e o número de cópias que deve instruir o requerimento ou comunicação, de acordo com as regras previstas nos artigos 81.º e 82.º do presente Regulamento.
2 — As normas de instrução dos processos são publicadas pela Autarquia através de Edital a publicar nos lugares de estilo e serão disponibilizadas on-line, no seu Balcão Virtual, podendo ser revistas através do mesmo expediente.
3 — Para cada operação conexa com as operações urbanísticas, reguladas especialmente neste Regulamento, existirá igualmente uma norma de instrução dos processos, que seguirá o regime previsto no presente artigo.

Artigo 86.º

(…)

A instrução dos pedidos relativos às operações de loteamento e obras de urbanização é feita de acordo com as normas de instrução dos processos aprovadas para a respectiva operação.

Artigo 88.º

(…)

1 — Para os efeitos do artigo 53.º do Decreto-Lei n.º 555/99, quando as obras de urbanização estejam sujeitas a comunicação prévia, o requerente apresenta a sua proposta referente à execução das mesmas, designadamente quanto ao prazo de execução, montante da caução e condições a observar na sua execução.
2 — O montante da caução não poderá ser inferior ao valor estimado para a sua execução, acrescido de 5%.
3 — A Câmara Municipal de Lagos pode recusar fundamentadamente a proposta do requerente, quando o valor estimado para

a execução e ou o prazo proposto para a execução for manifestamente insuficiente ou desadequado para a execução das obras de urbanização.

4 — Com o pedido de licenciamento ou com a comunicação prévia das obras de urbanização deve apresentar-se o programa de execução das obras, do qual será dado conhecimento às entidades responsáveis envolvidas.

5 — (antigo n.º 2)

6 — (antigo n.º 3)

7 — (antigo n.º 4)

Artigo 91.º

(…)

1 — A instrução dos pedidos relativos à edificação, demolição e utilização é feita de acordo com as normas de instrução dos processos aprovadas para a respectiva operação.

2 — Com o requerimento de comunicação prévia, o requerente apresenta os elementos referidos no n.º 1 do artigo 57.º do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de Dezembro e melhor descriminadas nas normas referidas no n.º 1, podendo a Câmara Municipal de Lagos não aceitar as condições apresentadas quando estas sejam manifestamente desadequadas para a execução das obras objecto da comunicação prévia.

3 — Na execução dos trabalhos de edificação devem ser tomadas medidas, a cargo do dono de obra, que evitem perturbar a vida urbana na envolvente, para além do estritamente necessário.

4 — É da responsabilidade do dono de obra a correcção e recuperação das infra-estruturas públicas danificadas por força da execução das obras de edificação.

5 — A correcção e recuperação prevista no número anterior é efectuada até à apresentação do requerimento previsto no n.º 1 do artigo 63.º do Decreto-Lei n.º 555/99.

Artigo 93.º

(…)

O valor da estimativa do custo de obras de edificação não poderá ser inferior à estimativa obtida por aplicação à área de construção do custo por metro quadrado, nos termos do n.º 1 do artigo 7.º do Decreto-Lei n.º 13/86, de 23 de Janeiro e da Portaria n.º 1425-B/2007, de 31 de Outubro, ou na legislação que lhes suceder, em função dos seguintes usos:

1) Construção corrente (habitação, turismo e restauração) — 0.90;

2) Habitação social *, comércio e serviços — 0.70;

3) Pavilhões comerciais e industriais — 0.50;

4) Caves, garagens e construções de apoio à agricultura — 0.30.

* Construções em urbanizações municipais e cooperativas de habitação

Artigo 94.º

(…)

A instrução dos pedidos de remodelação de terrenos e outras operações urbanísticas é feita de acordo com as normas de instrução dos processos aprovadas para a respectiva operação.

Artigo 95.º

Pedido de destaque de parcela

O requerimento a solicitar a emissão da certidão é instruído com os elementos constantes na norma respectiva.

Artigo 96.º

(…)

A instrução dos pedidos de ocupação da via pública por motivo de obra é feita nos termos da norma respectiva.

Artigo 97.º

(…)

A instrução dos pedidos de licenciamento de estaleiros de obras é feita nos termos da norma respectiva.

Artigo 105.º

(…)

1 — Com o deferimento do pedido de licenciamento, autorização ou com a admissão da comunicação prévia, são liquidadas as taxas previstas no presente Regulamento.

2 — . . . . . .

3 — As taxas devidas podem ser liquidadas a prestações, desde que requerido pelo particular, em caso de comprovada insuficiência económica ou, independentemente da situação económica do requerente, desde que o montante a liquidar o justifique.

4 — Em caso de deferimento do pedido de liquidação das taxas a prestações, quando este se fundamente no montante elevado destas, é obrigatória a prestação de caução pelo requerente, que cobre o valor em falta e será actualizada e reduzida com o vencimento das prestações efectivamente pagas.

5 — (anterior n.º 3)

6 — (anterior n.º 4)

7 — (anterior n.º 5)

8 — (anterior n.º 6)

Artigo 106.º

(…)

1 — . . . . . .

2 — . . . . . .

3 — As taxas previstas no presente artigo são liquidadas no momento da apresentação do requerimento inicial.

4 — (anterior n.º 3)

Artigo 107.º

Emissão de alvará de licença ou comunicação prévia de loteamento com obras de urbanização

1 — Nos casos referidos no n.º 3 do artigo 76.º do Decreto-Lei n.º 555/99, pela emissão do alvará de licença ou o recibo de admissão da comunicação prévia de loteamento com obras de urbanização, é devido o pagamento da taxa fixada no Quadro I da tabela anexa ao presente Regulamento, sendo esta composta de uma parte fixa e de outra variável em função do número de lotes, fogos, unidades de ocupação e prazos de execução, previstos nessas operações urbanísticas.

2 — Em caso de qualquer aditamento ao alvará de licença ou ao recibo de admissão da comunicação prévia de loteamento e de obras de urbanização resultante da sua alteração, que titule um aumento do número de fogos ou de lotes, é também devida a taxa referida no número anterior, incidindo a parte variável apenas sobre o aumento autorizado.

3 — Qualquer outro aditamento ao alvará de licença ou ao recibo de admissão da comunicação prévia de loteamento e de obras de urbanização implica igualmente o pagamento da taxa referida no número um deste artigo.

Artigo 108.º

Emissão de alvará de licença ou comunicação prévia de loteamento (sem obras de urbanização)

1 — Pela emissão do alvará de licença ou o recibo de admissão da comunicação prévia de loteamento, sem obras de urbanização, é devido o pagamento da taxa fixada no Quadro II da tabela anexa ao presente Regulamento, sendo esta composta de uma parte fixa e de outra variável em função do número de lotes, fogos e unidades de ocupação, previstos nessas operações urbanísticas.

2 — Em caso de qualquer aditamento ao alvará de licença ou ao recibo de admissão da comunicação prévia de loteamento resultante da sua alteração, que titule um aumento do número de lotes, fogos ou unidades de ocupação, é também devida a taxa referida no número anterior, incidindo a parte variável apenas sobre o aumento autorizado.

3 — Qualquer outro aditamento ao alvará de licença ou ao recibo de admissão da comunicação prévia de loteamento implica igualmente o pagamento da taxa referida no número um deste artigo.

Artigo 109.º

Emissão de alvará de licença ou comunicação prévia de obras de urbanização

1 — Pela emissão do alvará de licença ou o recibo de admissão da comunicação prévia de obras de urbanização é devido o pagamento da taxa fixada no Quadro III da tabela anexa ao presente Regulamento, sendo esta composta de uma parte fixa e de outra variável em função do prazo de execução previsto para essa operação urbanística.

2 — Com qualquer aditamento ao alvará de licença ou ao recibo de admissão da comunicação prévia de obras de urbanização é também devida a taxa referida no número anterior, incidindo a parte variável apenas sobre o aumento autorizado.

3 — Qualquer outro aditamento ao alvará ao recibo de admissão da comunicação prévia implica igualmente o pagamento das taxas referidas nos números anteriores.

Artigo 111.º

Trabalhos para remodelação dos terrenos

A emissão do alvará ou do recibo de admissão da comunicação prévia para trabalhos de remodelação dos terrenos, tal como se encontram definidos na alínea *l*) do artigo 2.º do Decreto-Lei n.º 555/99, está sujeita ao pagamento da taxa fixada no Quadro V da tabela anexa ao presente Regulamento.

Artigo 112.º

Emissão de alvará de licença ou comunicação prévia para obras de construção

Com a emissão do alvará de licença ou do recibo de admissão da comunicação prévia para obras de construção, reconstrução, ampliação ou alteração, é devido o pagamento da taxa fixada no Quadro VI da tabela anexa ao presente Regulamento, variando esta consoante o uso ou fim a que a obra se destina, da área bruta a edificar e do respectivo prazo de execução.

Artigo 113.º

(…)

1 — A emissão de alvará de licença ou o recibo de admissão da comunicação prévia para construções, reconstruções, ampliações e alterações de edificações ligeiras, tais como muros, anexos, garagens, tanques, poços, piscinas, depósitos, travessias rodoviárias, abertura de valas, e outros, não considerados de escassa relevância urbanística, implica o pagamento da taxa fixada no Quadro VII da tabela anexa ao presente Regulamento, variando esta em função da área bruta de construção e do respectivo prazo de execução.

2 — A demolição de edifícios e outras construções, quando não integrada em procedimento de licença ou comunicação prévia, implica igualmente o pagamento da taxa fixada para o efeito no Quadro VI da tabela anexa ao presente Regulamento.

3 — As operações materiais de urbanização, de edificação, utilização dos edifícios ou do solo desde que, neste último caso, para fins não exclusivamente agrícolas, pecuários, florestais, mineiros ou de abastecimento público de água previstas na alínea *j*) do artigo 2º do Decreto-Lei n.º 555/99, estão sujeitas ao pagamento da taxa fixada no Quadro VI.

Artigo 114.º

(…)

1 — . . . . . .

2 — . . . . . .

3 — Quando para a liquidação das taxas de licença ou comunicação prévia houver que efectuar medições, far-se-á um arredondamento por excesso no total de cada espécie.

4 — . . . . . .

5 — . . . . . .

Artigo 115.º

Autorização de utilização e de alteração de uso

1 — Nos casos referidos no n.º 4 do artigo 4.º do Decreto-Lei n.º 555/99, a emissão do alvará de autorização está sujeita ao pagamento de um montante fixado em função do número de fogos, ou unidades de ocupação e seus anexos.

2 — (anterior n.º 3)

3 — (anterior n.º 4)

4 — (anterior n.º 5)

5 — (anterior n.º 6)

Artigo 116.º

Autorização de utilização ou suas alterações previstas em legislação específica

A emissão de autorização de utilização ou suas alterações relativa, nomeadamente, a estabelecimentos de restauração e de bebidas, estabelecimentos alimentares e não alimentares e serviços, bem como os estabelecimentos hoteleiros e meios complementares de alojamento turístico, está sujeita ao pagamento da taxa fixada no Quadro X da tabela anexa ao presente Regulamento, variando esta em função do número de estabelecimentos e da sua área.

Artigo 129.º

(…)

Nas situações referidas no artigo 88.º do Decreto-Lei n.º 555/99, a concessão da licença especial para conclusão da obra ou a admissão da comunicação prévia para o mesmo efeito está sujeita ao pagamento de uma taxa, fixada de acordo com o seu prazo, estabelecida no Quadro XX da tabela anexa ao presente Regulamento.

Artigo 130.º

(…)

1 — . . . . . .

2 — . . . . . .

3 — Em caso de alteração do uso inicialmente previsto nas operações urbanísticas de loteamento ou nas obras de edificação com impacte semelhante a um loteamento, é devido o pagamento da taxa, calculado de acordo com a fórmula prevista no número seguinte, descontado do montante já pago, aquando da emissão do alvará inicial ou do recibo de admissão da comunicação prévia.

4 — (anterior n.º 3)

Artigo 131.º

(…)

1 — A taxa devida pela realização, manutenção e reforço de infra-estruturas nas operações de loteamento e em edifícios com impacte semelhante a uma operação de loteamento é fixada, para cada unidade territorial em função do custo das infra-estruturas e equipamentos gerais a executar pela Câmara Municipal, dos usos e tipologias das edificações, tendo ainda em conta o plano plurianual de investimentos municipais, de acordo com o Estudo da Taxa Municipal de Urbanização constante no Anexo V, sendo o seu valor calculado mediante a aplicação da seguinte fórmula:

$$TMU = AC \times Vu$$

Em que:

TMU (€) — é o valor, em euros, da taxa devida ao município pela realização, manutenção e reforço das infra-estruturas urbanísticas;

AC — Área de construção;

Vu — Valor unitário por zona, de acordo com estudo da taxa municipal de urbanização.

2 — . . . . . .

a) . . . . . .

b) . . . . . .

c) . . . . . .

d) . . . . . .

e) Área do Plano de Urbanização da Meia Praia;

f) . . . . . .

g) . . . . . .

h) . . . . . .

i) . . . . . .

j) . . . . . .

3 — . . . . . .

4 — . . . . . .

5 — . . . . . .

Artigo 133.º

(…)

1 — . . . . . .

2 — O disposto no número anterior é ainda aplicável aos pedidos de licenciamento ou comunicação prévia de obras de edificação em áreas não abrangidas por operação de loteamento, nos casos previstos no artigo 25.º do Decreto-Lei n.º 555/99 e aos pedidos de licenciamento ou comunicação prévia de obras de edificação com impactes semelhantes a operações de loteamento.

Artigo 134.º

Compensação

1 — Se o prédio em causa já estiver dotado de todas as infra-estruturas urbanísticas e ou não se justificar a localização de qualquer equipamento ou espaços verdes, não há lugar a cedências para esses fins, ficando o proprietário obrigado ao pagamento de uma compensação ao Município.

2 — A compensação poderá ser paga em espécie, através da cedência de lotes, prédios urbanos, edificações ou prédios rústicos, a integrar o domínio privado do município.

3 — A Câmara Municipal poderá optar pela compensação em numerário.

4 — (revogado).

Artigo 135.º

(...)

1 — Para efeitos do previsto no n.º 3 do artigo anterior, a compensação será determinada de acordo com a seguinte fórmula:

$$\text{Comp.} = K \times A \times C$$

em que:

Comp — é o valor em Euros do montante total da compensação devida ao Município;

K — o coeficiente ao qual se atribui os valores seguintes, consoante o zonamento:

0,070 — Zona A;
0,050 — Zona B;
0,035 — Zona C;
0,025 — Fora dos aglomerados urbanos;

A — Área de cedência, quer para áreas verdes, quer para equipamentos.

C — custo de construção por metro quadrado, correspondente ao preço de habitação por metro quadrado fixado anualmente por portaria emitida ao abrigo do Decreto-Lei n.º 141/88, de 22 de Abril.

2 — A Zona A é composta pelas seguintes áreas:

a) Área do Plano de Urbanização da Meia Praia;
b) Área de estudo do Plano de Urbanização da Luz;
c) Cidade de Lagos, a sul da Estrada Nacional n.º 125.

3 — A Zona B refere-se à cidade de Lagos, a norte da Estrada Nacional n.º 125.

4 — A Zona C é composta pelas outras zonas urbanas do município de Lagos

Artigo 138.º

(...)

1 — Estão isentos do pagamento de taxas pela concessão de licenças, autorização ou de comunicação prévia as seguintes entidades:

a) . . . . . .
b) . . . . . .
c) . . . . . .

2 — Ficam igualmente isentas do pagamento de taxas pela concessão de licenças, de autorização ou de comunicação prévia as seguintes operações urbanísticas:

a) . . . . . .
b) . . . . . .
c) . . . . . .
d) . . . . . .

3 — . . . . . .
4 — . . . . . .

Artigo 139.º

(...)

1 — . . . . . .
2 — . . . . . .
3 — . . . . . .
4 — . . . . . .
5 — O prescrito nos n.os 3 e 4 do artigo anterior aplica-se, com as devidas adaptações, às situações de redução de taxa.

Artigo 140.º

(...)

O prazo previsto nos alvarás de licença ou nos recibos de comunicação prévia emitidos pela Câmara Municipal de Lagos ao abrigo do Decreto-Lei n.º 555/99 prorroga-se graciosamente pelo período correspondente à execução dos trabalhos arqueológicos, mediante requerimento do interessado e após informação favorável dos serviços camarários.

Artigo 142.º

Objecto

1 — . . . . . .
2 — . . . . . .

a) . . . . . .
b) . . . . . .
c) . . . . . .
d) . . . . . .
e) Verificar a afixação do aviso a publicitar o pedido de licenciamento ou da comunicação prévia;
f) Verificar a existência do alvará de licença ou do recibo de comunicação prévia e a afixação do aviso dando publicidade à emissão do mesmo;
g) . . . . . .
h) . . . . . .
i) . . . . . .
j) . . . . . .
l) . . . . . .
m) . . . . . .
n) . . . . . .
o) Verificar o cumprimento da execução da obra no prazo fixado no alvará de licença ou comunicação prévia de construção;
p) . . . . . .
q) . . . . . .
r) A realização de embargos administrativos de obras ou loteamentos, quando estejam a ser efectuados sem licença, comunicação prévia ou em desconformidade com estas, lavrando os respectivos autos;
s) . . . . . .
t) . . . . . .
u) . . . . . .

Artigo 143.º

(...)

1 — O titular da licença ou da admissão da comunicação prévia e o técnico responsável pela direcção técnica da obra são obrigados a facultar aos funcionários municipais incumbidos da actividade fiscalizadora, o acesso à obra, todas as informações e respectiva documentação.

2 — . . . . . .

3 — O titular do alvará de licença ou da admissão da comunicação prévia de operações urbanísticas deve afixar os avisos de obras a que legalmente estejam obrigados, nas seguintes condições:

a) . . . . . .
b) . . . . . .
c) . . . . . .

4 — Durante a execução de obras de urbanização, nomeadamente de rede viária, abastecimento de água, de saneamento, águas pluviais e zonas verdes, o titular da licença ou comunicação prévia ou o director técnico da obra devem solicitar a presença dos serviços da Câmara Municipal, a fim de estes verificarem os materiais a utilizar e fiscalizarem a sua aplicação.

Artigo 151.º

(...)

1 — Os projectos de legalização serão apreciados por quem tiver competência para o licenciamento, autorização administrativa ou comunicação prévia da operação urbanística em causa, depois de recolhidas as informações e pareceres necessários à decisão fundamentada, nelas se incluindo a informação da Divisão de Fiscalização Municipal, devendo os prazos para a Câmara Municipal se pronunciar serem os consignados no Decreto-Lei n.º 555/99.

2 — . . . . . .
3 — . . . . . .

ANEXO I

Normas de instrução dos processos

As normas de instrução dos processos obedecem às regras previstas nos artigos 81.º, 82.º e 83.º do Regulamento Municipal de Urbanização, Edificação, Taxas e Compensações Urbanísticas do Município de Lagos.

ANEXO IV

Tabela anexa — Taxas administrativas

QUADRO I

Emissão de alvará de licença ou comunicação prévia de loteamento e operações urbanísticas com impacte semelhante a um loteamento, com obras de urbanização

Euros

1 — Emissão do alvará de licença ou recibo de admissão da comunicação prévia . . . .
1.1 — . . . . . .

a) . . . .
b) . . . .
c) . . . .
d) . . . .

1.2 — . . . .
1.3 — . . . .

QUADRO II

Emissão de alvará de licença ou comunicação prévia de loteamento e operações urbanísticas com impacte semelhante a um loteamento, sem obras de urbanização

Euros

1 — Emissão do alvará de licença ou recibo de admissão da comunicação prévia ...
1.1 — . . . .

a) . . . .
b) . . . .
c) . . . .

1.2 — . . . .
1.3 — . . . .

QUADRO III

Emissão de alvará de licença ou comunicação prévia de obras de urbanização, nos casos não previstos nos Quadros I e II

Euros

1 — Emissão do alvará de licença ou recibo de admissão da comunicação prévia . . . .
1.1 — . . . .

a) . . . .

1.2 — . . . .
1.3 — . . . .

a) . . . .

QUADRO V

Emissão de alvará de licença ou comunicação prévia de trabalhos de remodelação dos terrenos

Euros

1 — . . . .
2 — . . . .
3 — . . . .
4 — . . . .
5 — . . . .

QUADRO VI

Emissão de alvará de licença ou comunicação prévia para obras de construção, ampliação, de reconstrução ou de alteração.

Euros

1 — Taxa geral a aplicar em todas as situações:

a) . . . .
b) . . . .

2 — . . . . . .

a) . . . .
b) . . . .

QUADRO IX

Alvará de autorização de utilização e de alteração do uso

Euros

1 — Autorização de utilização para habitação:

a) . . . .
b) . . . .

2 — Outras autorizações de utilização por cada 50 m ou fracção e relativamente a cada piso . . . .
3 — Alteração do fim de utilização de edificações autorizadas por unidade: ...

a) . . . .
b) . . . .

QUADRO X

Autorizações de utilização ou suas alterações previstas em legislação específica

Euros

1. Emissão de autorização de utilização e suas alterações, por cada estabelecimento:

a) . . . .
b) . . . .
c) . . . .
d) . . . .

2 — Emissão de autorização de utilização e suas alterações, por cada estabelecimento alimentar, não alimentar e serviços, por cada 50 m^2 ou fracção e relativamente a cada piso . . . ...
3 — Emissão de autorização de utilização e suas alterações, para os estabelecimentos hoteleiros, por cada quarto . . . .
4 — Emissão de autorização de utilização e suas alterações, para os meios complementares de alojamento turístico, por cada fracção . . . .

QUADRO XI

Vistorias

Euros

1 — Vistoria a realizar para efeitos de emissão de autorização de utilização relativa à ocupação de espaços destinados à habitação, comércio ou serviços . . . .
1.1 — . . . .
2 — Vistorias para efeitos de emissão de autorização de utilização relativa à ocupação de espaços destinados a armazéns ou indústrias . . . .
3 — Vistorias para efeitos de emissão de autorização de utilização relativa à ocupação de espaços destinados a serviços de restauração e de bebidas, por estabelecimento . . . .

Euros

a) . . . .
b) . . . .

4 — Vistorias para efeitos de emissão de autorização de utilização relativa à ocupação de espaços destinados a estabelecimentos alimentares ou não alimentares, por estabelecimento . . . .
5 — Vistorias para efeitos de emissão de autorização de utilização turística, por cada vistoria:

a) . . . .
b) . . . .
c) . . . .

5.1 — . . . .
6 — . . . .
7 — . . . .

QUADRO XIV

Assuntos Administrativos

Euros

1 — . . . .
2 — . . . .
2.1 — . . . .
3.1 — . . . .
3.2 — . . . .
4 — . . . .
. . . .
. . . .

4.1 — . . . .
5.1 — . . . . . .
. . . .
. . . .

5.2 — . . . .
5.3 — . . . .
5.4 — . . . .
5.5 — . . . .
5.6 — . . . .
5.7 — . . . .
6.1 — . . . .
6.2 — . . . .
6.3 — . . . .
6.4 — . . . .
6.5 — . . . .
7.1 — Arquivo e depósito da ficha técnica de habitação de habitação de cada prédio ou fracção . . . .
7.2 — Emissão de 2ª Via . . . .

Artigo 2.º

Aditamentos ao Regulamento Municipal de Urbanização, Edificação, Taxas e Compensações Urbanísticas do Município de Lagos

São aditados ao Regulamento Municipal de Urbanização, Edificação, Taxas e Compensações Urbanísticas do Município de Lagos, os artigos 13.º-A, 15.º-A e 124.º-A, com a seguinte redacção:

"Artigo 13.º-A

Operações Urbanísticas com Impacte Relevante

Para efeitos de aplicação do n.º 5 do artigo 44.º do Decreto-Lei n.º 555/99 consideram-se operações urbanísticas com impacte relevante aquelas que apresentem uma das seguintes características:

a) Disponham de três ou mais fogos;
b) Resulte uma área de construção igual ou superior a 1.000 m2;
c) Uma alteração do uso em área superior a 500 m2;
d) Provoquem ou envolvam uma sobrecarga dos níveis das infra-estruturas, nomeadamente vias de acesso, tráfego, estacionamento ou outras.

Artigo 15.º-A

Plano de acessibilidades

O plano de acessibilidades de pessoas com mobilidade condicionada, quando legalmente exigido, deve contemplar soluções de detalhe métrico e construtivo e integrar os seguintes elementos:

a) Memória descritiva;
b) Elementos gráficos à escala 1/100 ou superior, contendo informações respeitantes ao percurso acessível até à entrada e áreas comuns do edifício e no interior dos fogos, devidamente cotado em toda a sua extensão, tipo de materiais a aplicar, à inclinação das rampas propostas, aos raios de curvatura, à altura das guardas e aos pormenores das escadas em corte construtivo.

Artigo 124.º-A

Falta de rejeição da comunicação prévia

Na falta de rejeição da comunicação prévia, nos termos do n.º 2 do artigo 36.º-A do Decreto-Lei n.º 555/99, é devido o pagamento da taxa aplicável à admissão expressa."

Artigo 3.º

Norma revogatória

São revogados os artigos 84.º e 85.º do Regulamento Municipal de Urbanização, Edificação, Taxas e Compensações Urbanísticas do Município de Lagos.

Artigo 4.º

Republicação

É republicado em anexo, que faz parte integrante do presente regulamento, o Regulamento Municipal de Urbanização, Edificação, Taxas e Compensações Urbanísticas do Município de Lagos, com a redacção actual.

ANEXO

Regulamento Municipal de Urbanização, Edificação, Taxas e Compensações Urbanísticas do Município de Lagos

Republicação

TÍTULO I

Objecto e âmbito

CAPÍTULO I

Disposições gerais

Artigo 1º

Lei habilitante

Nos termos dos artigos 112.º, n.º 8 e 241.º da Constituição da República Portuguesa, no uso da competência conferida pela alínea *a*) do n.º 2 do artigo 53.º e alínea *a*) do n.º 6 do artigo 64.º da Lei n.º 169/99, de 18 de Setembro, alterada pela Lei n.º 5-A/2002, de 11 de Janeiro, o presente Regulamento é elaborado ao abrigo do disposto no n.º 1 do artigo 3.º do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de Dezembro, alterado pelo Decreto-Lei n.º 177/2001, de 4 de Junho e pela Lei n.º 15/2002 de 22 de Fevereiro (RJUE), do Regulamento Geral de Edificações Urbanas, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 38382, de 7 de Agosto de 1951 (RGEU), do Decreto-Lei n.º 292/95, de 14 de Novembro, da Lei n.º 42/98, de 6 de Agosto, do Decreto-Lei n.º 380/99, de 22 de Setembro, alterado pelo Decreto-Lei n.º 115/2001, de 7 de Abril, Decreto-Lei n.º 53/2000 de 7 de Abril e Decreto-Lei n.º 310/2003, de 10 de Dezembro, Lei n.º 107/2001, de 8 de Setembro (Lei de Bases do Património Cultural — LBPC).

Artigo 2.º

Âmbito e objecto

1 — O presente Regulamento estabelece os princípios e as regras aplicáveis à urbanização e edificação, as regras gerais e critérios referentes ao lançamento e liquidação das taxas devidas pela emissão de alvarás,

pela realização, manutenção e reforço de infra-estruturas urbanísticas, bem como às compensações, no município de Lagos.

2 — O presente Regulamento aplica-se à totalidade do território do município de Lagos, sem prejuízo da legislação em vigor nesta matéria e do disposto nos planos municipais de ordenamento do território (PMOT), plenamente eficazes e de outros regulamentos de âmbito especial.

TÍTULO II

Normas técnicas

CAPÍTULO I

Disposições gerais e casos especiais

SECÇÃO I

Definições e regras gerais

Artigo 3º

Definições

1. Na aplicação do presente Regulamento ter-se-ão em consideração as definições legais, designadamente, as do Decreto-Lei n.º 555/99 de 16 de Dezembro, com as alterações introduzidas pelo Decreto-Lei n.º 177/2001, de 4 de Junho e pela Lei n.º 60/2007 de 4 de Setembro (adiante apenas designado por Decreto-Lei n.º 555/99).

2 — Para efeitos do presente Regulamento, e sem prejuízo das definições constantes de qualquer plano municipal de ordenamento do território vigente na área do Município de Lagos, entende-se por:

a. Alinhamento: a intercepção dos planos das fachadas dos edifícios com os espaços exteriores onde estes se situam — passeio ou arruamento.

b. Altura do edifício: dimensão vertical da construção contada a partir do ponto de cota média do terreno no alinhamento da fachada até à linha superior do beirado, platibanda ou guarda do terraço.

c. Anexo: edificação autónoma ou contígua a uma edificação principal, implantada no mesmo lote ou parcela da edificação principal, destinada a complementar o uso dado a esta edificação, não podendo constituir uma unidade ocupacional fraccionável ou autónoma.

d. Área bruta do fogo: superfície total do fogo medida pelo extradorso das paredes exteriores e pelos eixos das paredes separadoras dos fogos e incluindo varandas privativas e a parte correspondente às circulações comuns do prédio.

e. Área de construção: valor numérico, expresso em metros quadrados (m^2), resultante do somatório das áreas de todos os pavimentos, acima e abaixo do solo, medidas pelo extradorso das paredes exteriores, com exclusão das áreas destinadas a estacionamento.

f. Área de impermeabilização: também designada por superfície de impermeabilização, é o valor numérico, expresso em metros quadrados (m^2), resultante do somatório da área de implantação das construções de qualquer tipo e das áreas dos solos pavimentados com materiais impermeáveis ou que propiciem o mesmo efeito, designadamente em arruamentos, estacionamentos, equipamentos desportivos e logradouros.

g. Área de implantação: valor numérico, expresso em metros quadrados (m^2), do somatório das áreas resultantes da projecção no plano horizontal de todos os edifícios (residenciais e não residenciais), incluindo anexos, mas excluindo varandas e platibandas e caves totalmente enterradas.

h. Área útil do fogo: soma das áreas de todos os compartimentos de uma habitação, incluindo vestíbulos, circulações interiores, instalações sanitárias, arrumos e outros compartimentos de função similar e armários nas paredes, medindo-se pelo intradorso das paredes que limitam o fogo, descontando encalços até 30 cm, paredes interiores, divisórias e condutas.

i. Cota de soleira: demarcação altimétrica do nível do pavimento da entrada principal do edifício. Quando esse pavimento se desenvolva em diferentes níveis, a cota de soleira será aplicada ao nível mais elevado.

j. Fogo: unidade de habitação unifamiliar em edifício isolado ou integrada em edifício de habitação colectiva, constituída pelo conjunto dos espaços privados nucleares de cada habitação, tais como a sala, os quartos, a cozinha, as instalações sanitárias, os arrumos, a despensa, as arrecadações em cave e em sótão (nos edifícios unifamiliares), os corredores e os vestíbulos, conjunto esse confinado por uma envolvente que separa o fogo do resto do edifício.

k. Fogo (dependência): são os espaços privados periféricos desse fogo, como as varandas, balcões, terraços, arrecadações em cave ou em sótão (nos edifícios multifamiliares), ou em corpos anexos e os logradouros pavimentados, telheiros e alpendres (nos edifícios unifamiliares), espaços esses exteriores à envolvente que confina o fogo.

l. Fracção autónoma: unidade autónoma, integrada em edifício constituído em regime de propriedade horizontal, dotada de saída própria para a via pública ou para parte comum.

m. Habitação: unidade na qual se processa a vida de cada família, unidade que compreende o fogo e as dependências do fogo.

n. Logradouro: área de terreno livre de um lote ou parcela de terreno, adjacente à construção nele implantada.

o. Lote: parcela de terreno edificável resultante de uma operação de loteamento.

p. Muro: agrupamento ordenado de pedras ou quaisquer outros materiais, ainda que não ligados artificialmente entre si, com o fim de constituir ou não uma barreira de sustentação de terras entre solos desnivelados, ou com o fim de delimitar ou dividir propriedades.

q. Parcela: designação genérica de prédio com descrição cadastral própria a que correspondam inscrições prediais e matriciais, respectivamente, na Conservatória do Registo Predial e na Repartição de Finanças, sempre que a parcela não tenha resultado de uma operação de loteamento.

r. Telheiro: edificação coberta de telha vã, assente em estrutura simples, sem elementos de betão armado, total ou parcialmente aberta na sua periferia.

s. Unidade de alojamento: quarto com uma ou mais camas, ao qual pode estar agregada uma sala de utilização privativa, integrado em estabelecimento hoteleiro, de hospedagem ou em qualquer outro tipo de estabelecimento de alojamento temporário.

t. Unidade de ocupação ou unidade de utilização: edificações ou partes de edificações funcionalmente autónomas que se destinem a fins diversos dos da habitação.

u. Elementos arquitectónicos balançados: todos aqueles que solidarizados ou não com a estrutura resistente do prédio têm a sua projecção horizontal fora dos limites da área de implantação, tais como, varandas, varandins, sacadas, empenas sobressaídas, platibandas, etc.

v. Pavimento de um edifício: parte plana horizontal que, num edifício, separa e limita os pisos.

w. Número de pisos: número de andares ou pavimentos sobrepostos de uma edificação com excepção dos sótãos e caves sem frentes livres.

4 — Para todos os termos omissos, considera-se a definição constante nos termos e vocabulário da DGOTDU.

Artigo 4.º

Condições gerais de edificação

1 — Nas zonas centrais, nas zonas residenciais (Cidade de Lagos e Aglomerados Urbanos) e nas zonas industriais, os loteamentos e, ou, as novas edificações devem respeitar e integrar-se na malha urbana envolvente garantindo uma solução urbanística adequada ao local.

2 — Nos Aglomerados Rurais, o licenciamento ou autorização de loteamentos ou novas edificações deve incidir apenas nas faixas confinantes com os arruamentos existentes, salvaguardando-se a possibilidade de futuras urbanizações.

3 — Sem prejuízo do disposto no número anterior, é permitida a abertura de novos arruamentos, em processo de loteamento, se cumulativamente se verificarem as seguintes condições:

a) a abertura da nova via contribua claramente para consolidação da malha urbana;

b) estudo urbanístico, demonstrar ser essa a solução urbanística mais adequada ao local.

4 — No licenciamento ou autorização de edificações que não exijam a criação de novos arruamentos, deverão ser sempre asseguradas as adequadas condições de acessibilidade de veículos e peões. Quando necessário, deve prever-se a beneficiação do arruamento existente, nomeadamente, no que se refere ao traçado e largura do perfil transversal, à faixa de rodagem e à criação de passeios, baías de estacionamento e arborização.

5 — As operações urbanísticas devem:

a) Valorizar a manutenção, recuperação e reabilitação dos edifícios existentes;

b) Assegurar uma correcta integração urbana, física e paisagística, bem como a preservação dos principais pontos de vistas e evitar a fragmentação da paisagem;

c) Ser coesas com o tecido urbano envolvente, nomeadamente ao nível da rede viária e outras infra-estruturas, tipologias e cérceas;

d) Tratar de forma cuidada os limites ou espaços intersticiais entre as novas intervenções e os prédios confinantes, com especial relevo para a vitalização das charneiras dos diferentes conjuntos urbanos;

e) Preservar os principais elementos e valores naturais, as linhas de água, os leitos de cheia e a estrutura verde;
f) Proporcionar espaços públicos exteriores, destinados a circulação ou lazer, que proporcionem ambientes calmos e seguros;
g) Requalificar os acessos e outros espaços públicos existentes;
h) Beneficiar o enquadramento dos valores paisagísticos, dos edifícios e dos espaços classificados.

6 — Em caso de requerimento para a reapreciação do pedido, nos termos do artigo 25.º do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de Dezembro, a Câmara Municipal de Lagos pode manter o indeferimento proposto, quando para o local onde se insere a pretensão não esteja programada a sua urbanização no prazo de 10 anos.

Artigo 5.º

Zona de protecção arqueológica e património arquitectónico e centro histórico da cidade de Lagos

1 — Sem prejuízo do disposto em legislação especial e como forma de assegurar a sua preservação, os núcleos de interesse histórico e arquitectónico estão sujeitos às restrições do presente artigo.
2 — As demolições obedecem às seguintes regras:

a) São permitidas as demolições em interior de edifícios para melhorar as condições de habitabilidade ou salubridade, desde que se mantenha a volumetria e a fachada existente;
b) Poderão ser introduzidas alterações à fachada apenas se tal for estritamente necessário para melhorar as condições de ventilação ou iluminação ou para correcção de intervenções anteriores que a tenham desvirtuado;
c) São proibidas as demolições totais de edifícios em bom estado de conservação para construir de novo no mesmo local;
d) Só serão permitidas demolições totais de edifícios se for declarado, na sequência de vistoria municipal, o estado de ruína ou for declarado que a construção existente não tem condições físicas para permitir a habitabilidade

3 — Quando seja permitida a demolição total dos edifícios, ao abrigo do disposto na alínea *d*) do número anterior, poderá ser exigida a reconstrução total do imóvel, mantendo-se obrigatoriamente a volumetria, fachadas e materiais.
4 — Nas ampliações serão sempre utilizados os mesmos materiais da parte existente e a cércea deve ser sempre próxima das construções contíguas, de modo a conseguir-se um todo harmonioso e impedir a descaracterização da arquitectura singular do núcleo.
5 — As varandas, caixilharias e coberturas estão sujeitas às seguintes regras:

a) O lançamento de varandas em fachadas poderá ser autorizado desde que acautelados os riscos de descaracterização e os balanços não sejam superiores a 0,40 m;
b) As guardas das varandas e as caixilharias serão em madeira, ferro ou alumínio termolacado e com desenho idêntico ao preexistente.
c) Na substituição das coberturas deve ser utilizada a telha cerâmica de cor sépia ou envelhecida e mantida a forma do telhado preexistente, sendo sempre mantido o tipo tradicional do beirado.

6 — As edificações novas, construídas de raiz, obedecem aos seguintes requisitos:

a) Adequada integração nas características da envolvente e respeito pelos alinhamentos e cérceas;
b) São proibidos todos os materiais descaracterizantes, tais como, alumínio anodisado, mármore, estores de plástico e de alumínio, telha preta ou de fibrocimento, azulejos nas fachadas e outros revestimentos vidrados.

7 — É proibida a afixação de aparelhos de ar condicionado e estendais de roupa no exterior dos edifícios.
8 — Os aparelhos de ar condicionado, quando visíveis do exterior dos edifícios, devem ficar devidamente protegidos com grelhas metálicas ou outros elementos julgados convenientes, de forma a assegurar o seu enquadramento estético.
9 — Enquanto não estiverem definidos os núcleos de interesse histórico e arquitectónico, a Câmara Municipal analisará cada caso à luz dos princípios vertidos no presente artigo.

Artigo 6.º

Muros e vedações

1 — Os muros de vedação entre particulares no interior dos terrenos não podem exceder 1,5 m de altura a contar da cota natural dos terrenos que vedam, não se considerando os aterros que eventualmente venham a ser feitos e alterem as cotas naturais.
2 — Sem prejuízo do previsto no número anterior, podem ser permitidas vedações com altura máxima de 2,5 m, em sebes vivas, grades ou arame.
3 — Não é permitido o emprego de arame farpado em vedações nem a colocação de fragmentos de vidro, lanças, picos, etc., no coroamento de muros de vedação confinantes com a via pública.

Artigo 7.º

Condicionantes dos muros e vedações à face da via pública

1 — À face da via pública, os muros de vedação não poderão ter altura superior a 1,20 m, medida a partir da cota do passeio ou do arruamento caso aquele não exista, extensiva aos muros laterais.
2 — No caso de muros de vedação de terrenos de cota superior à do arruamento, será permitido, caso necessário, que o muro de suporte ultrapasse a altura de 1,20 m, não podendo contudo exceder 0,50 m acima da cota natural do terreno, não se considerando os aterros que eventualmente venham a ser feitos e alterem as cotas naturais.
3 — Nas áreas previstas no artigo 5.º, os muros de quintal confinantes com a via pública não devem ter altura inferior a 2,50 m.

Artigo 8.º

Condicionantes específicas e turísticas dos muros e vedações

1 — Se os muros de vedação forem constituídos por alvenaria e grade de ferro, a altura máxima total será de 1,20 m, podendo a altura parcial de alvenaria variar entre os valores de 0,50 m e 0,90 m, respectivamente.
2 — Quando haja manifesto interesse em defender aspectos turísticos ou panorâmicos de construções existentes ou da urbanização local, poderá a Câmara Municipal impor outras alturas para muros de vedação, podendo ainda exigir a sua substituição por sebes vivas ou pela composição de muro de vedação com sebe viva.

Artigo 9º.

Colocação de anúncios, dizeres e reclamos

1 — A colocação ou pintura de anúncios, dizeres ou quaisquer reclamos nas fachadas, nas empenas ou nos muros está sujeita a licenciamento municipal, de acordo com o disposto no Regulamento da Actividade Publicitária e demais legislação em vigor.
2 — Sem prejuízo do disposto no número anterior, às vedações, colocação e pintura de anúncios junto a estradas nacionais é aplicável a legislação de âmbito geral em vigor.
3 — O pedido de licença para colocação ou pintura de anúncios, reclamos ou dizeres é instruído com memória descritiva, plantas de localização, fotografias do local e com desenhos do anúncio, feito à escala mais conveniente, em que se indiquem as cores a aplicar, bem como a autorização do condomínio quando aplicável.

Artigo 10.º

Acesso de pessoas com mobilidade condicionada

1 — Os edifícios de habitação colectiva devem ser projectados de forma a garantir o acesso de pessoas com mobilidade condicionada, nomeadamente no átrio de entrada, desde a sua ligação à via pública até à porta dos ascensores, com uma área livre de degraus e de desníveis acentuados.
2 — Nos casos de obras de recuperação, ampliação ou alteração, podem ser dispensados do disposto no número anterior os edifícios que, pelas suas características, inviabilizem de forma inequívoca as condições para a resolução técnica deste tipo de acessibilidades.
3 — Nos casos previstos no número anterior, deve projectar-se no sentido da melhoria das condições de acessibilidade.

SECÇÃO II

Casos especiais

Artigo 11.º

Obras de escassa relevância urbanística

1 — Para efeitos do disposto na alínea *i*) do n.º 1 do artigo 6.º e alínea *g*) do n.º 1 do artigo 6.º-A do Decreto-Lei n.º 555/99, na redacção da Lei n.º 60/2007, de 4 de Setembro, são consideradas de escassa relevância urbanística as obras de edificação ou demolição que, não estando incluídas em áreas sujeitas a servidões administrativas e restrições de utilidade pública, se integrem esteticamente no conjunto edificado, não

prejudicando vistas e condições de salubridade dos prédios e edifícios vizinhos e se refiram exclusivamente a:

a) Obras cuja altura relativamente ao solo não seja superior a 1,20 m e cuja área também não seja superior a 3 m^2;
b) Reparação e conservação de muros;
c) Implantação de pré-fabricados, contentores ou outras estruturas semelhantes, cuja área de ocupação do solo por cada estrutura ou conjunto de estruturas não exceda 20 m^2, por prazo limitado e pré-estabelecido, para o fim exclusivo de promoção de vendas dos produtos imobiliários da operação urbanística em cuja área se localizem;
d) Arranjos exteriores de logradouros afectos a edificações destinadas a habitação, desde que não impliquem a impermeabilização do solo;

2 — Não são permitidas construções pré-fabricadas, contentores ou outras estruturas semelhantes para fins distintos dos indicados na alínea *c*) do número anterior.
3 — Relativamente ao disposto no n.º 1 do artigo 6.º-A do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de Dezembro, na sua redacção actual, entende-se que:

a) Os equipamentos referidos lúdicos ou de lazer referem-se a equipamentos não cobertos;
b) Consideram-se outras obras, para efeitos da alínea *g*), as piscinas que estejam totalmente inseridas e adaptadas à topografia natural do terreno;
c) Consideram-se estufas de jardim, as instalações destinadas ao cultivo e resguardo de plantas, constituídas por estruturas amovíveis de carácter ligeiro que não impliquem obras em alvenaria.

Artigo 12.º

Dispensa de discussão pública

São dispensadas de discussão pública as operações de loteamento ou os pedidos de alteração, que não excedam nenhum dos seguintes limites:

a) 2 ha;
b) 30 fogos;
c) 10 % da população do aglomerado urbano em que se insere a pretensão.

Artigo 13.º

Operações urbanísticas com impacte semelhante a um loteamento

Para efeitos de aplicação do n.º 5 do artigo 57.º do Decreto-Lei n.º 555/99 consideram-se operações urbanísticas com impacte semelhante a um loteamento os edifícios contíguos e funcionalmente ligados entre si, que apresentem uma das seguintes características:

a) Disponham de quatro ou mais fogos com o acesso principal, directo e individualizado a partir do espaço exterior;
b) Comportem fogos e unidades de utilização que, somados, atinjam um número igual ou superior a seis.

Artigo 13.º-A

Operações Urbanísticas com Impacte Relevante

Para efeitos de aplicação do n.º 5 do artigo 44.º do Decreto-Lei n.º 555/99 consideram-se operações urbanísticas com impacte relevante aquelas que apresentem uma das seguintes características:

a) Disponham de três ou mais fogos;
b) Resulte uma área de construção igual ou superior a 1.000 m2;
c) Uma alteração do uso em área superior a 500 m2;
d) Provoquem ou envolvam uma sobrecarga dos níveis das infra-estruturas, nomeadamente vias de acesso, tráfego, estacionamento ou outras.

CAPÍTULO II

Urbanização

Artigo 14.º

Áreas para espaços verdes e de utilização colectiva, infra-estruturas viárias e equipamentos

Os projectos de loteamento e os pedidos de licenciamento ou autorização de 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, devem prever áreas destinadas à implantação de espaços verdes e de utilização colectiva, infra-estruturas viárias e equipamentos, conforme o estabelecido na Portaria n.º 216 — B/2008, de 3 de Março, sem prejuízo de outras disposições legais aplicáveis e dos parâmetros definidos em PMOT aplicável à realização da operação urbanística.

Artigo 15.º

Mobilidade em espaços públicos

1 — Os projectos dos arruamentos e dos espaços públicos, a construir ou a remodelar, devem atender às seguintes normas de promoção da mobilidade:

a) a montante das passagens de peões deverá ser colocado um sumidouro a fim de evitar a circulação das águas pluviais na zona da passadeira;
b) a colocação de obstáculos e a abertura de valas na via pública será limitada, sobretudo em passadeiras e passagens de peões, devendo ser rigorosamente controlados o período de tempo em que os mesmos poderão permanecer, as condições de sinalização e de protecção contra quedas, sem prejuízo da aplicação das normas em vigor para a ocupação de via pública.
c) Os lancis de passeios devem ser rebaixados nas zonas de passadeiras de peões de modo a facilitar a circulação de pessoas com mobilidade condicionada.

2 — Nas novas urbanizações, os passeios terão uma dimensão mínima de 2,25 m de largura.
3 — Poderá ser admitida dimensão inferior, justificada pela necessidade de continuidade das características da malha urbana nos passeios de enquadramento e sem acesso a nenhuma construção, não podendo no entanto aquela dimensão ser inferior a 1,60 m.
4 — Se os acessos automóveis a caves de estacionamento cruzarem passeios públicos, deverá ser garantida em toda a sua extensão, um corredor livre de qualquer barreira arquitectónica de largura mínima de 1,20 m.
5 — Sempre que haja a colocação de árvores no passeio, a projecção horizontal da zona entre a via e a implantação do edificado não deverá ser inferior a 4.6 m, quer a ocupação prevista seja apenas passeio, quer seja mista, passeio / zona ajardinada, devendo, em qualquer dos casos, ser garantida em toda a sua extensão um corredor livre de qualquer barreira com a largura mínima de 1.6 m.
6 — As caldeiras das árvores deverão ser dimensionadas de acordo com as necessidades de rega de cada espécie, não devendo em caso algum ter uma área impermeável inferior a 1,20 m de lado ou de diâmetro e, caso se situem em percurso pedonal, deverão ser protegidas ao nível do pavimento com estruturas abertas de modo a não obstar a fruição normal do percurso em causa.

Artigo 15.º-A

Plano de acessibilidades

O plano de acessibilidades de pessoas com mobilidade condicionada, quando legalmente exigido, deve contemplar soluções de detalhe métrico e construtivo e integrar os seguintes elementos:

a) Memória descritiva;
b) Elementos gráficos à escala 1/100 ou superior, contendo informações respeitantes ao percurso acessível até à entrada e áreas comuns do edifício e no interior dos fogos, devidamente cotado em toda a sua extensão, tipo de materiais a aplicar, à inclinação das rampas propostas, aos raios de curvatura, à altura das guardas e aos pormenores das escadas em corte construtivo.

CAPÍTULO III

Edificação

SECÇÃO I

Elementos arquitectónicos balançados

Artigo 16.º

Elementos arquitectónicos balançados

1 — Os elementos arquitectónicos das fachadas dos prédios e balançados sobre a via pública devem:

a) Contribuir efectivamente para uma harmonia estética isolada ou de conjunto;
b) Conduzir a uma opção de melhoria das condições de habitabilidade do fogo;
c) Garantir a altura livre mínima de 3m acima do nível do passeio.

2 — Estes elementos devem ser edificados dentro do perímetro do polígono de implantação e em toda a sua extensão vertical.

Artigo 17.º

Localização das saliências

Os corpos salientes devem ser localizados na zona superior da fachada, ou seja a 3 m do solo, e afastados das linhas divisórias dos prédios contíguos de uma distancia igual ou superior ao dobro do balanço respectivo, criando-se, deste modo, entre os corpos salientes e as referidas linhas divisórias, espaços livres de qualquer saliência.

Artigo 18.º

Balanço máximo permitido

1 — Nas fachadas das edificações à face do arruamento o balanço máximo permitido para os corpos salientes é de um décimo da largura da rua, não podendo exceder 0,80 m nem um terço da largura do passeio.

2 — Sem prejuízo do disposto nos números anteriores, o balanço máximo das varandas localizadas quer nas fachadas posteriores quer nas fachadas laterais é de 1,50 m.

Artigo 19.º

Do fecho de varandas em marquises

Não é permitido o fecho de varandas em marquises, salvo aprovação de projecto de alteração de toda a fachada, subscrito pelo autor do projecto de arquitectura inicial.

Artigo 20.º

Montras

As montras não podem formar saliências sobre o plano da fachada, quando esta for confinante com a via pública.

Artigo 21.º

Excepções

Só em casos excepcionais, analisados caso a caso, resultantes da localização, importância e características das edificações, devidamente comprovadas, podem ser admitidas soluções em desacordo com a presente secção, desde que da excepção resultem vantagens de ordem estética, de utilização ou destino.

SECÇÃO II

Conservação de edifícios

Artigo 22.º

Obrigação de conservação ordinária de edifícios

1 — Todos os proprietários ou equiparados são obrigados, de oito em oito anos, a mandar reparar, pintar ou lavar as fachadas anteriores, posteriores, laterais, as empenas e telhados ou coberturas das edificações, bem como os muros de vedação de qualquer natureza, barracões, barracas, telheiros, etc.

2 — É igualmente obrigatório proceder à reparação das seguintes estruturas:

a) Canalizações, tanto interiores como exteriores, de abastecimento de água, de esgotos e de drenagem de águas pluviais;

b) Escadas e quaisquer passagens de serventia dos edifícios;

c) Frontarias, azulejos, todos os revestimentos e motivos de ornamentação dos prédios, incluindo a sua lavagem;

d) Interiores, necessárias para manter as edificações em boas condições de utilização.

3 — Os proprietários devem ainda proceder à pintura das portas, caixilhos, persianas, contra-vedações, bem como os respectivos aros e gradeamentos, tanto das fachadas como dos muros de vedação.

4 — Quando os prédios, em alguns dos seus pavimentos, se encontrem ocupados por estabelecimentos comerciais ou industriais e apresentem a parte da fachada correspondente a esses mesmos estabelecimentos guarnecida de forma apropriada ou pintada de cor diferente da restante, por iniciativa dos respectivos exploradores, compete a estes, imediatamente após as obras de beneficiação do prédio, proceder à sua limpeza e pintura, reparando e pintando, na mesma altura, as armações exteriores, as montras e as tabuletas ou alpendres que lhes pertencem.

5 — A requerimento do interessado, pode ser concedida prorrogação do prazo referido no n.º 1 do presente artigo, quando após vistoria se verifique que é satisfatório o estado geral de conservação do edifício.

Artigo 23.º

Instrução do pedido

No pedido ou comunicação a dirigir ao Presidente da Câmara Municipal para este tipo de obras, é obrigatória a indicação das cores a empregar na pintura ou revestimentos exteriores, bem como a apresentação de amostra da tinta e sua referência.

Artigo 24.º

Intimação

1 — Quando as obras não forem convenientemente executadas serão os responsáveis intimados a executá-las nos termos das disposições combinadas previstas no n.º 2 do artigo 89.º e no artigo 91.º, ambos do Decreto-Lei n.º 555/99.

2 — Independentemente do prazo estabelecido para a conservação ordinária dos edifícios, sempre que se verifique que qualquer prédio não se encontre no devido estado de conservação, pode a Câmara Municipal intimar os proprietários ou equiparados a procederem às obras necessárias, fixando prazo adequado para o efeito.

Artigo 25.º

Limpeza em fornos e chaminés

Em todos os edifícios é obrigatório proceder a limpezas periódicas nos fornos e chaminés, com vista a evitar o risco de incêndios.

SECÇÃO III

Elementos acessórios

Artigo 26.º

Instalação de painéis solares

É obrigatório o licenciamento da instalação de sistema de aproveitamento de energia através de painéis solares.

Artigo 27.º

Aparelhos de ar condicionado

1 — É obrigatório o licenciamento de instalação de aparelhos de ar condicionado em qualquer parede exterior dos edifícios.

2 — Os aparelhos de ar condicionado devem ser colocados em locais com menor visibilidade ou, quando visíveis, devidamente protegidos de forma a terem um enquadramento estético perfeito.

3 — Nos edifícios novos em que se preveja a instalação de estabelecimentos comerciais, de restauração ou bebidas ou serviços, o projecto de arquitectura deve contemplar a pré-instalação de sistema de ar condicionado.

4 — Nos edifícios existentes, apenas é permitida a colocação de aparelhos de ar condicionado, desde que embutidos nas paredes ou dissimulados através de uma sanca com tratamento condigno.

5 — É obrigatória a insonorização do sistema, bem como a recolha de água resultante da condensação.

Artigo 28.º

Instrução do pedido de licenciamento

1 — Os pedidos de licenciamento da instalação de painéis solares e aparelhos de ar condicionado são acompanhados do projecto de adaptação da edificação onde se pretende inserir o equipamento, devendo, no que se refere à instalação de painéis solares, ser acompanhado do projecto da rede de distribuição de água.

2 — Quando se mostre necessário, os serviços técnicos municipais podem exigir a apresentação de projecto especial.

SECÇÃO IV

Infra-estruturas

Artigo 29.º

Proibição de beirais livres

1 — São proibidos os beirais livres que gotejem directamente as águas sobre a via pública.

2 — As águas pluviais são captadas em caleiras e introduzidas em tubos de queda.

3 — As águas pluviais são lançadas à altura máxima de 0,10 m acima do solo para as valetas ou, existindo passeios, por baixo destes, para valetas, em aquedutos feitos pelos proprietários, ou para a rede pública municipal, caso exista.

Artigo 30.º

Sistemas de tratamento individual

Nos edifícios construídos em locais não servidos por redes de esgotos, as águas residuais domésticas devem dispor de sistema de tratamento secundário, de acordo com o disposto na legislação em vigor.

Artigo 31.º

Ligação à rede geral de esgotos

Logo que seja construído o colector da rede geral de águas residuais domésticas, os proprietários do edifício efectuam a ligação da rede privada de esgotos do prédio ao colector público, devendo entulhar o sistema de tratamento depois de limpo e desinfectado.

SECÇÃO V

Disposições diversas

Artigo 32.º

Segurança geral

1 — É proibido manter poços abertos ou mal resguardados, aplicando-se igual proibição a valas, escavações ou outras depressões do terreno.

2 — A Câmara pode, em qualquer altura e sempre que o entenda conveniente, intimar os proprietários ou equiparados a levar a efeito os trabalhos de protecção para corrigir situações de insegurança.

Artigo 33.º

Cores no exterior dos edifícios

1 — No exterior dos edifícios aplicar-se-ão, como cor ou cores dominantes, as que já tradicionalmente existirem no local, ou aquelas que estiverem consignadas em regulamento específico.

2 — Por norma a gama de cores limita-se àquelas que não colidam com o convencionalmente adoptado na região, sendo de tomar como base, para paredes e muros, o branco, ocre, rosa velho, beije ou creme, vermelho "sangue de boi" e cinzento, não sendo autorizadas mais de duas cores numa edificação.

Artigo 34.º

Vãos dos telhados

1. Salvo situações de excepção devidamente justificadas, as coberturas serão de águas do tipo tradicional na região com a inclinação não superior a 30 % e com revestimento a telha cerâmica na cor natural.

2. Não é autorizado o aproveitamento do vão do telhado sempre que desse aproveitamento resulte qualquer volume de construção acima do plano de inclinação normal da respectiva cobertura, a qual não poderá exceder a inclinação referida no n.º1.

3. Quando for autorizado o aproveitamento do vão do telhado, da execução não pode resultar a violação do disposto no número anterior.

4. Não são permitidos volumes de acesso à cobertura, ou quaisquer outros, que ultrapassem o número de pisos definidos para o local, salvo exigência de instalação técnica em edifícios de habitação colectiva, devidamente justificada.

Artigo 35.º

Cota de soleira

Sempre que não esteja definida a cota de soleira de uma edificação a erigir, deverá ser aplicado o valor máximo de 0,5 m acima da cota média do arruamento de acesso, devendo nas situações de gaveto aquele valor ser aplicado à média altimétrica dos dois arruamentos.

Artigo 36.º

Áreas técnicas

As casas das máquinas das piscinas que se situem fora do perímetro da construção são obrigatoriamente insonorizadas e não podem ultrapassar a altura dos muros ou vedações.

Artigo 37.º

Áreas para armazenagem

Sempre que possível, tendo em conta as especificidades do local, os estabelecimentos indicados no presente artigo, dispõem de uma área livre mínima, não acessível ao público, de:

a) 35 %, no caso de estabelecimentos de restauração e bebidas;

b) 20 %, no caso de estabelecimentos comerciais.

Artigo 38.º

Condicionantes

Dentro da zona intra-muralhas da cidade e em zonas de ocupação turística, no período compreendido entre 1 de Julho e 31 de Agosto, não podem ser executadas obras de conservação e construção confinantes com a via pública, salvo por motivos devidamente justificados e aceites pela Câmara Municipal.

CAPÍTULO IV

Estacionamento

Artigo 39.º

Condições de aplicação

1. As novas edificações, bem como aquelas que tenham sido objecto de ampliação ou remodelação e ainda quando se verificar alteração de função ou mudança de uso, terão de dispor, dentro do respectivo lote e das suas partes comuns privadas, de espaços destinados ao estacionamento de veículos automóveis.

2. Os índices de estacionamento previstos no presente Regulamento constituem índices mínimos a aplicar, sendo sempre aplicáveis os índices previstos em PMOT eficaz para a zona, tendo em conta a localização e características da operação urbanística.

Artigo 40.º

Casos especiais de aplicação dos índices

Em caso de impossibilidade de cumprimento das dotações mínimas previstas neste Regulamento, deve avaliar-se a possibilidade de participação dos promotores em soluções alternativas que contribuam para a melhoria das condições de acessibilidade à zona.

Artigo 41.º

Índices mínimos

1 — Sem prejuízo do disposto no n.º 2 do artigo 39.º, aos espaços sujeitos a índices mínimos de estacionamento, são aplicáveis, cumulativamente, os valores indicados nos números seguintes do presente artigo.

2 — Ao estacionamento privado aplicam-se os índices previstos na legislação supletiva em vigor.

3 — O estacionamento privado efectua-se, por regra, através de lugares de estacionamento abertos, podendo ser criados lugares de estacionamento encerrados, vulgo garagens, para os lugares que excedam os índices mínimos aplicáveis ao caso concreto.

4 — Nos empreendimentos turísticos, as áreas a destinar a estacionamento privado correspondem a um lugar por fogo, a criar no interior da parcela e preferencialmente em estrutura edificada.

5 — Ao estacionamento público aplicam-se os índices constantes na legislação supletiva em vigor, com as seguintes especificidades:

a) Um lugar de estacionamento descoberto por 25 m^2 de área bruta de construção destinada a estabelecimento de restauração e bebidas;

b) Um lugar de estacionamento descoberto por cada 15 lugares de lotação de sala de espectáculos, recintos desportivos ou outros locais de reunião.

Artigo 42.º

Dimensões do estacionamento

Os lugares de estacionamento referidos no artigo anterior têm dimensões mínimas em planta de:

a) 5 m de comprimento por 2,25 m de largura, para o estacionamento no sentido longitudinal à via;

b) 5 m de comprimento e 2,50 m de largura, para o estacionamento nos restantes sentidos.

Artigo 43.º

Zonas de acesso

1 — As zonas de acesso devem ser devidamente dimensionadas, possuindo, pelo menos, 3 m de largura e, em áreas de estacionamento superiores a 1000 m^2, devem ter no mínimo dois acessos independentes, cada um deles com, pelo menos, 3 m de largura, ou um acesso único com, pelo menos, 5 m de largura.

2 — O acesso e parqueamento dos edifícios de utilização comercial ou colectiva são objecto de apreciação em projecto por forma a que constituam uma área impermeabilizada, aprazível e humanizada, com integração na envolvente.

Artigo 44.º

Rampas

1 — As rampas de acesso a estacionamento no interior dos prédios não podem, em caso algum, ter qualquer desenvolvimento no espaço e vias públicas.

2 — As rampas referidas no número anterior têm uma inclinação máxima de 10 %, podendo excepcionalmente, face à exiguidade ou configuração do prédio, e desde que revestidas com pavimento antiderrapante atingir os 17 %.

3 — Entre a rampa e o espaço público deverá existir um tramo, no interior do prédio, com uma extensão não inferior a 3,5 metros, e com uma inclinação máxima de 3 %.

Artigo 45.º

Estacionamento para deficientes motores

Os lugares de estacionamentos criados para cumprimento dos índices referentes ao estacionamento público contemplam, obrigatoriamente, lugares para uso exclusivo de deficientes motores, de acordo com os índices previstos na legislação em vigor.

Artigo 46.º

Situações particulares de dimensionamento em estacionamentos públicos

1 — Para poder possibilitar o aparcamento de veículos de condutores deficientes, devem ser previstos, no piso mais acessível à via pública, lugares junto aos acessos de peões e das caixas de escadas e ascensores, de acordo com a proporção e as dimensões estabelecidas em legislação específica.

2 — Aos edifícios que constituam garagens públicas de aparcamento aplicam-se os valores da tabela prevista no artigo anterior, sendo ainda obrigatória a existência de dois lugares de estacionamento destinado a veículos de condutores deficientes, quando a capacidade total do aparcamento não exceder os 25 lugares.

Artigo 47.º

Rés-do-chão de pequenas edificações

Nas pequenas edificações, nomeadamente moradias unifamiliares, o rés-do-chão só poderá ser destinado a fins hoteleiros ou similares se não existirem planos ou loteamentos aprovados que o impeçam e se houver a possibilidade de criação de lugares de estacionamento público, de acordo com os índices previstos neste Regulamento.

Artigo 48.º

Apresentação de estudos de tráfego

1 — Ficam sujeitas a estudo de tráfego:

a) As operações urbanísticas destinadas a habitação, comércio retalhista e serviços, com mais de 150 lugares de estacionamento;

b) As operações urbanísticas destinadas exclusivamente a comércio retalhista e serviços, com mais de 75 lugares de estacionamento;

c) Todas as restantes operações que integrem indústrias, armazéns, comércio grossista, hipermercados, equipamentos, escolas de condução, agências e filiais de aluguer de veículos sem condutor, stands de automóveis e oficinas.

2. No estudo de tráfego deve constar:

a) A caracterização da acessibilidade ao local, em relação ao transporte individual e colectivo;

b) O esquema de circulação na área de influência directa do empreendimento;

c) Os acessos aos prédios que são motivo da operação;

d) A capacidade das vias envolventes;

e) A capacidade de estacionamento nos prédios em causa e nas vias que constituem a sua envolvente imediata;

f) O funcionamento das operações de carga e descarga, quando se justifique;

g) O impacto gerado pela operação de urbanização na rede viária.

CAPÍTULO V

Ocupação de via pública por motivos de obras e resguardo das obras

Artigo 49.º

Plano de Ocupação

1 — A construção sujeita a autorização ou licença e a execução de obras apenas sujeitas a comunicação prévia, que impliquem a ocupação da via pública com tapumes, andaimes, depósito de materiais, equipamentos e contentores ou outras instalações com elas relacionadas, dependem da prévia aprovação pela Câmara Municipal de um plano que defina as condições dessa ocupação.

2 — Só será atribuída licença de ocupação da via pública se as correspondentes obras estiverem autorizadas e a partir dessa data.

3 — O pedido de ocupação da via pública deve ser requerido juntamente com o pedido de licenciamento ou autorização da edificação ou com a comunicação prévia de obras isentas de licença ou autorização.

4 — O plano de ocupação da via pública menciona obrigatoriamente as características do arruamento, o comprimento do tapume e respectivas cabeceiras, bem como a localização de sinalização, candeeiros de iluminação pública, boca ou sistema de rega, marcos de incêndio, sarjetas, sumidouros, árvores ou quaisquer instalações fixas de utilidade pública.

Artigo 50.º

Obras isentas de licença

À execução de obras de conservação isentas de licença, autorização ou comunicação prévia, quando impliquem a ocupação da via pública, aplica-se o regime previsto no presente capítulo, com as necessárias adaptações.

Artigo 51.º

Objectivo do plano de ocupação

O plano de ocupação de via pública terá como objectivo garantir a segurança dos utentes da via pública e a vedação dos locais de trabalho, obedecerá ao disposto nos artigos seguintes e será entregue, consoante os casos, simultaneamente com os projectos de especialidade ou com a comunicação prévia.

Artigo 52.º

Condicionantes da ocupação

1 — A ocupação dos passeios da via pública deve estabelecer-se por forma a que entre o lancil do passeio e o plano definido pelo tapume, ou entre este e qualquer obstáculo fixo existente nesse troço do passeio, fique livre uma faixa não inferior a 1,20 m devidamente sinalizada.

2 — Se a ocupação da via pública não ultrapassar o prazo de 60 dias, a faixa livre para a circulação de peões poderá ser reduzida até ao limite de 0,80 m.

3 — Pode ser permitida a ocupação total do passeio ou mesmo a ocupação parcial da faixa de rodagem, ou ainda das placas centrais dos arruamentos, pelo período de tempo mínimo a especificar no plano, em casos excepcionais, como tal reconhecidos pela Câmara Municipal, a partir da demonstração de que tal será absolutamente necessário à execução da obra.

4 — Após a execução da esteira geral do edifício os tapumes são recuados para uma distância não superior a 1 m em relação ao plano marginal da fachada.

Artigo 53.º

Corredores para peões

1 — Nos casos da ocupação total do passeio e de ocupação parcial da faixa de rodagem referidos no número 3 do artigo anterior, é obrigatória a construção de corredores para peões, devidamente vedados, sinalizados, protegidos lateral e superiormente, os quais são localizados, sempre que possível, do lado interno do tapume, com as dimensões mínimas de 1,20 m de largura e 2,20 m de altura.

2 — Os corredores para peões são obrigatoriamente colocados no lado interno dos tapumes quando a largura da via pública impedir a sua colocação no exterior.

3 — Nos casos previstos no número anterior, os corredores para peões têm que possuir boa iluminação e mantidos em bom estado de conservação, com o piso uniforme e sem descontinuidade ou socalcos, de modo a garantir aos transeuntes total segurança.

4 — Quando os corredores para peões forem colocados no lado interno dos tapumes e o seu comprimento for superior a 5 m é obrigatória a instalação de iluminação artificial.

Artigo 54.º

Tapumes

1 — Em todas as obras de construção, ampliação, demolição, de grandes reparações em telhados ou fachadas, confinantes com a via pública, é obrigatória a construção de tapumes:

a) Até a respectiva conclusão, nas obras de demolição/escavação;

b) Até à conclusão de todos os trabalhos da fachada do edifício em obras, nos restantes casos.

2 — Os tapumes de protecção e limite da zona de ocupação, ou de envolvimento do lanço inicial dos andaimes, são constituídos por painéis com altura mínima de 2,2 m; executados em material resistente com a face externa lisa e pintura em cor suave, tendo as cabeceiras pintadas com faixas alternativas reflectoras, em listas brancas e vermelhas, sendo os tapumes igualmente dotados de sinalização nocturna luminosa, com as portas de acesso a abrir para dentro.

3 — Nos casos em que se usem os tapumes como suporte de publicidade, deve ter-se em conta a sua integração de modo a valorizar a imagem do conjunto.

4 — Os materiais e equipamentos utilizados na execução das obras, bem como o amassadouro e depósito de entulhos devem ficar situados no interior do tapume, excepto quando sejam utilizados contentores próprios.

5 — É expressamente proibido utilizar o espaço exterior ao tapume para depósito de materiais, excepto aqueles que não embaracem o trânsito e por tempo não superior a uma hora, quando necessário para as operações de carga e descarga.

6 — Nas ruas onde existam bocas de rega e incêndio, serão os tapumes construídos de modo a que estas fiquem completamente acessíveis da via pública.

7 — É obrigatória a inscrição da data prevista para a retirada do tapume, em placa a afixar junto de publicação do alvará de licença ou autorização de construção

8 — É obrigatória a manutenção dos tapumes e respectiva área circundante em bom estado de conservação, bem como a sua limpeza diária.

Artigo 55.º

Dispensa de tapumes

1 — Independentemente da existência de andaimes, pode ser dispensada a colocação de tapumes, nomeadamente nos casos em que a sua existência prejudique a salubridade dos edifícios ou a actividade comercial nestes exercida, sendo nesses casos estabelecidas condições de segurança e comodidade para os utentes da via pública e do edifício em obras com, no mínimo, um estrado estanque ao nível do primeiro tecto.

2 — Em todas as obras, quer no interior, quer no exterior, em edifícios que marginem com terreno de domínio público e para os quais não seja exigida a construção de tapumes nem necessária a colocação de andaimes, é obrigatória a colocação de resguardos eficazes para a segurança dos utentes do terreno do domínio público.

3 — Nas zonas rurais, é dispensada a construção de tapumes, se requerido, excepto em casos julgados de absoluta necessidade para a segurança pública.

Artigo 56.º

Condições especiais de depósito de entulhos

1 — Em casos especiais justificados, nos quais tenha sido dispensada a construção de tapumes, o amassadouro e o depósito de materiais e entulhos poderá localizar-se nos passeios, ou, se não existirem, até 1 m da fachada.

2 — Nas situações previstas no número anterior, as argamassas a fabricar e os entulhos a empilhar, devem ser feitos sobre estrados, de modo a evitar quaisquer prejuízos ou falta de limpeza dos arruamentos.

3 — Os estrados utilizados são removidos diariamente para o interior das obras.

4 — O depósito de materiais e entulhos previsto no número 1 do presente artigo apenas é permitido nos casos em que não provoque o embaraço do trânsito.

Artigo 57.º

Colocação de balizas

1 — Em todas as obras, quer no interior, quer no exterior dos edifícios confinantes com a via pública e para as quais não seja exigida a construção de tapumes, é obrigatória a colocação de balizas, de comprimento não inferior a 2 metros, com a secção mínima de 0,040 × 0,025 m, obliquamente encastradas na rua e fixadas nas paredes das construções.

2 — As balizas referidas no número anterior são pintadas com as cores branca e vermelha, em tramos de 20 cm, alternadamente.

3 — Estas balizas serão, pelo menos, em número de duas e colocadas com o espaçamento máximo de 10 m.

Artigo 58.º

Colocação de palas

1 — Nos edifícios em obras com dois ou mais pisos acima da cota da via pública é obrigatória a colocação de pala para o lado exterior do tapume, em material resistente e uniforme, solidamente fixada e inclinada para o interior, que será colocada a uma altura superior a 2,50 m em relação ao passeio.

2 — É obrigatória a colocação de pala com as características previstas no número anterior, em locais de grande movimento em que não seja possível ou conveniente a construção de tapumes.

3 — Em ambos os casos a pala terá um rebordo em toda a sua extensão, com a altura mínima de 0,15 m.

Artigo 59.º

Resguardos

1 — Se junto da obra existirem árvores, candeeiros de iluminação pública e mobiliário urbano, devem estes ser protegidos com resguardos que impeçam quaisquer estragos.

2 — A Câmara Municipal pode determinar a retirada ou a deslocalização do mobiliário urbano, devendo o requerente, a expensas suas, promover a desmontagem e transporte até ao armazém municipal ou o seu reposicionamento, bem como a sua recolocação após a conclusão da obra.

Artigo 60.º

Prazo de retirada das instalações e detritos

Os tapumes, bem como todos os materiais existentes e detritos depositados no seu interior, devem ser retirados no prazo de cinco dias após a conclusão dos trabalhos, devendo a área ocupada ficar restaurada, limpa e reposta a sinalização que haja sido deslocada, a expensas do dono da obra.

Artigo 61.º

Andaimes

1 — Quando for necessário instalar andaimes para a execução das obras, devem observar-se os seguintes requisitos:

a) Os prumos ou escoras devem assentar no solo ou em pontos firmes da construção existente;

b) As ligações serão solidamente executadas e aplicar-se-ão tantas escoras e diagonais quantas as necessárias para o bom travamento e consolidação do conjunto;

c) Os pisos serão formados por tábuas desempenadas, unidas e pregadas e terão uma espessura tal, que possam resistir ao dobro do esforço a que vão estar sujeitas;

d) A largura dos pisos será no mínimo de 0,90 m;

e) Todos os andaimes deverão possuir, nas suas faces livres, guardas bem travadas, com a altura mínima da 0,90 m;

f) As escadas de serventia dos andaimes devem ser bem sólidas, unidas de guardas e de corrimão, divididas em lances iguais separados entre si por pátios assoalhados e, sempre que possível, dispostos por forma a que a sua inclinação permita formar os degraus por meios cunhos e cobertores de igual altura e piso.

2 — Nos casos em que seja permitida a instalação de andaimes sem tapumes é obrigatória a colocação de uma plataforma ao nível do tecto de rés-do-chão, de modo a garantir total segurança aos utentes da via pública.

3 — Os andaimes e as respectivas zonas de trabalhos serão obrigatoriamente vedados com rede de malha fina ou tela apropriada, devidamente fixada e mantidas em bom estado de conservação, de modo a impedir a saída, para o exterior da obra, de qualquer elemento susceptível de por em causa a higiene e segurança dos utentes da via pública.

Artigo 62.º

Observação das regras de segurança

É obrigatória a observação dos requisitos de segurança contidos nos regulamentos para a segurança dos operários nos trabalhos de construção civil.

Artigo 63.º

Cargas e descargas

1 — A ocupação da via pública com cargas e descargas de materiais necessários à realização das obras só é permitida, cumulativamente, nas seguintes condições:

a) Durante as horas de menor intensidade de tráfego e no mais curto espaço de tempo;
b) De acordo com o plano apresentado para a ocupação da via pública por motivo de obras.
c) Com a colocação de placas sinalizadoras a uma distância de 5m em relação ao veículo estacionado.

2 — Para efeitos do disposto no número anterior, o particular deve apresentar, com a antecedência mínima de oito dias, comunicação às autoridades policiais, instruída com cópia do alvará de licença ou autorização.
3 — É permitida a ocupação da via pública com auto-betoneiras e equipamento de bombagem de betão, durante os trabalhos de betonagem, pelo período de tempo estritamente necessário, ficando o dono da obra obrigado a tomar todas as providências adequadas para garantir a segurança dos utentes da via pública.
4 — Sempre que a permanência do equipamento referido no número anterior crie transtornos ao trânsito, o dono da obra deve recorrer às autoridades policiais para assegurarem a sua disciplina.
5 — Imediatamente após as cargas e descargas de materiais e entulhos, é obrigatória a limpeza da via pública, com especial incidência dos sumidouros, sarjetas e tampas de caixa de visita.

Artigo 64.º

Depósito e recolha de entulhos

1 — É permitido o depósito de materiais e recolha de entulhos utilizando caixas apropriadas com dimensões máximas de 2 m de comprimento por 1 m de largura e 1 m de altura.
2 — É igualmente permitida a recolha de entulhos através de contentores metálicos apropriados, colocados pelo prazo mínimo indispensável, sendo obrigatoriamente recolhidos quando estejam cheios ou quando neles tenha sido depositado qualquer material que possa provocar insalubridade ou cheiros.
3 — Os contentores não podem ser instalados na via pública ou em local que possa afectar a normal circulação de peões ou veículos.
4 — É proibido, no decurso de qualquer tipo de obras ou operações de remoção de entulhos, colocar ou despejar terras, entulhos, ou qualquer outro material:

a) Na via pública e outros espaços públicos do município;
b) Em qualquer terreno privado sem prévio licenciamento municipal e consentimento do proprietário.

5 — Devem ser registados no livro de obra, quando exigível, as datas e locais de entulhos e terras por esta produzidos.

Artigo 65.º

Vazamentos de entulhos por condutas fechadas

1 — Os entulhos devem ser vazados através de condutas fechadas e recebidos em recipientes fechados que protejam os transeuntes.
2 — A descarga directa das condutas para veículos de carga, protegidos de modo a evitar poeiras, pode ser permitida, desde que, cumulativamente:

a) Os veículos possam estacionar sob a conduta;
b) A conduta possua no seu terminal tampa, apenas retirada durante a operação de carga do veículo;
c) Seja sempre colocada, sob a conduta, uma protecção eficaz que permita a passagem de peões;
d) A altura entre o pavimento da via publica e o terminal da conduta seja superior a 2,50 m;
e) O peso unitário das condutas seja inferior a um quilograma.

3 — As condutas devem ter as seguintes características:

a) Ser vedadas para impedir a fuga de detritos;
b) Os troços rectos sejam menores do que a altura correspondente a dois andares do edifício, para evitar que os detritos atinjam, na descida, velocidades perigosas;
c) Possuir um dispositivo de retenção na base para deter a corrente de detritos;
d) Ter barreiras amovíveis junto da extremidade de descarga e um dístico com sinal de perigo.

Artigo 66.º

Incompatibilidade com actos públicos

1 — Sempre que para a realização de qualquer evento público se verifique ser incompatível a existência de tapumes, andaimes, contentores, materiais para obras, ou a coexistência dos trabalhos, a Câmara Municipal pode notificar o proprietário da obra para a remoção e limpeza do local e suspensão dos trabalhos, fixando um prazo para o efeito.
2 — Em caso de incumprimento, a Câmara Municipal substituir-se-á ao proprietário, procedendo à remoção e limpeza, a expensas deste.

Artigo 67.º

Protecção de invisuais e deficientes motores

1 — Os tapumes, andaimes, resguardos, amassadouros, depósitos, máquinas e outros equipamentos são obrigatoriamente construídos e instalados de modo a permitir a sua fácil detecção por invisuais.
2 — Nos casos em que se verifique a ocupação da via pública e passeios será exigida a construção de rampas em madeiras ou de passeios protegidos de modo a permitir a circulação de pessoas com mobilidade reduzida.

CAPÍTULO VI

Estaleiros de obras

Artigo 68.º

Estaleiros de obras

A instalação, localização e laboração de estaleiros em terrenos ou lotes distintos das zonas de obra está sujeita a prévio licenciamento municipal.

Artigo 69.º

Requisitos

1 — Os estaleiros de obras só são permitidos desde que afectos a uma operação urbanística, devidamente licenciada ou autorizada.
2 — Os estaleiros só podem ser instalados após a emissão do alvará que titula a operação urbanística que lhe está adstrita.
3 — Os estaleiros de obras devem, por norma, ser instalados em terrenos ou lotes contíguos à zona de obra, podendo ser instalados noutras zonas, desde que tal instalação não ponha em causa interesses relevantes de terceiros.

Artigo 70.º

Desmantelamento dos estaleiros

1 — Os estaleiros são obrigatoriamente desmantelados antes de requerida a autorização ou licenciamento da utilização, nos casos de obras de edificação ou antes de requerida a recepção provisória, nos casos de obras de urbanização.
2 — Em caso de incumprimento do número anterior, é aplicável o disposto no capítulo III do título V do presente Regulamento.

CAPÍTULO VII

Resíduos e materiais de obra

Artigo 71.º

Responsabilidades

Os empreiteiros, promotores de obras ou outros produtores de resíduos provenientes de construções, constituídos por caliças, pedras, escombros, terras e similares e outros materiais resultantes de obras, são responsáveis pela sua recolha, transporte, valorização e destino final, de tal forma que não ponham em perigo a saúde pública, nem causem prejuízos ao ambiente ou à limpeza, higiene e estética dos locais públicos.

Artigo 72.º

Plano de gestão de resíduos produzidos em obra

1 — Todos os pedidos de licenciamento ou comunicação prévia, referentes a operações de loteamento, de edificação, construção, reconstrução, ampliação e remodelação de edifícios, devem apresentar

um plano de gestão de resíduos de obra, conforme modelo do Anexo VI, o qual possuirá os seguintes elementos:

a) Identificação dos diversos tipos de resíduos que serão produzidos no decurso da obra, identificando o destino final previsto para cada um;
b) Estimativa das quantidades produzidas para cada resíduo identificado;
c) A forma como serão acondicionados os diversos tipos de resíduos produzidos, assim como, o seu transporte a destino final adequado.

2 — Nenhuma obra sujeita a licenciamento, ou a comunicação prévia pode ser iniciada sem que o empreiteiro ou promotor responsável indique o tipo de solução que irá utilizar para o produto das demolições e outros resíduos produzidos na obra, bem como a localização das descargas, só admissíveis em locais licenciados para o efeito.
3 — Deverá constar no livro de obra a data e o local de descarga de entulhos por esta produzidos.
4 — Durante a realização da obra deverá ser cumprido o previsto no plano de gestão de resíduos produzidos em Obra.
5 — A vistoria final das infra-estruturas só será efectuada após a verificação do estado de limpeza da obra e espaço envolvente à mesma e apresentação das cópias dos comprovativos de descarga dos resíduos referidos no n.º 2.
6 — As obras de construção, ampliação e remodelação de edifícios que comprovadamente não produzam resíduos de obra em quantidade suficiente que justifique o seu acondicionamento em local diverso da obra, podem ficar isentas da apresentação do plano de gestão referido no n.º 1 do presente artigo, desde que requerido pelo interessado.

Artigo 73.º

Decurso da obra

É proibido, no decurso de qualquer tipo de obras ou de operações de remoção de entulhos, colocar ou despejar terras, entulhos ou qualquer outro material, fora de locais autorizados pelas entidades competentes.

TÍTULO III

Procedimentos

CAPÍTULO I

Dos técnicos

Artigo 74.º

Da inscrição dos técnicos

1 — Nenhum técnico, com excepção de engenheiros, engenheiros técnicos ou arquitectos validamente inscritos em associações públicas profissionais, poderá apresentar projectos ou dirigir obras de construção civil na área do Município de Lagos sem que tenha feito prévia inscrição na Câmara Municipal.
2 — A inscrição depende de habilitação adequada, nos termos do disposto no regime da qualificação profissional exigível aos autores de projectos de obras ou em legislação especial relativa a organismo público oficialmente reconhecido.
3 — A inscrição a que se refere o número anterior deve ser feita mediante a apresentação, pelo interessado, de requerimento com a indicação de nome, data de nascimento, residência e modalidade de inscrição, acompanhado dos seguintes documentos:

a) Comprovativo de inscrição em organismo profissional legalmente habilitado à concessão de carteira profissional, quando for o caso;
b) Certificado de habilitações académicas, na falta de organismo profissional habilitado ou de inscrição no mesmo;
c) Duas fotografias tipo passe;
d) Documento comprovativo da situação contributiva regularizada;
e) Exibição do bilhete de identidade válido.

4 — A inscrição pode revestir duas modalidades:

a) Autoria do projecto;
b) Direcção técnica da obra.

5 — A inscrição na modalidades de autoria do projecto poderá ser requerida, nas respectivas especialidades, pelos técnicos que, de acordo com a legislação em vigor, tenham qualificação e habilitações profissionais suficientes.

6 — A Câmara Municipal manterá uma listagem dos técnicos e das operações urbanísticas de que são responsáveis.
7 — Os técnicos inscritos devem manter actualizados os dados constantes na ficha de inscrição, devendo, para o efeito, comunicar por escrito qualquer alteração, nos 15 dias seguintes à sua verificação.

Artigo 75.º

Cancelamento da Inscrição

1 — A inscrição do técnico será cancelada nos seguintes casos:

a) Mediante requerimento do interessado;
b) Quando verificada a caducidade da inscrição no respectivo organismo profissional;
c) Quando as obras durante a sua execução ou após a conclusão, no prazo de cinco anos ruírem ou ameaçarem ruir, por defeito de execução ou do projecto, devidamente comprovado.
d) A requerimento da associação profissional onde o técnico esteja inscrito, desde que devidamente fundamentada;

2 — O cancelamento da inscrição não afasta a responsabilidade do técnico pelos projectos que subscreveu e obras que dirigiu enquanto inscrito.

Artigo 76.º

Habilitação Especial

1 — É exigido projecto elaborado e assinado por arquitecto para a execução das obras que pela natureza do local, da paisagem, da traça arquitectónica das edificações e da sua envolvente exijam integração ou tratamento especial.
2 — Ficam sujeitas ao disposto no número anterior, entre outras situações que decorram da lei ou dos planos municipais de ordenamento do território, as obras realizadas nas seguintes zonas:

a) Em toda a zona intra-muralhas, e sua zona de protecção, da cidade de Lagos;
b) Nos edifícios classificados ou em vias de classificação e respectivas zonas de protecção;
c) Nas zonas de reserva ou de interesse paisagístico como tal definida em plano de ordenamento do território ou outro regime jurídico.

Artigo 77.º

Atribuições dos técnicos

As atribuições dos técnicos responsáveis pela direcção técnica das obras são as seguintes:

a) Cumprir e fazer cumprir, nas obras sob a sua direcção e responsabilidade, todos os preceitos do presente Regulamento e demais legislação, regulamentação específica e urbanística em vigor e ainda todas as indicações e intimações feitas pela fiscalização municipal;
b) Dirigir as obras, visitando-as com frequência, registando, pelo menos uma vez por mês, no Livro de Obras, o andamento destas, as visitas e as intimações e ordens transmitidas pela fiscalização municipal;
c) Comunicar à Câmara Municipal, por escrito, todos os desvios de obra em relação ao projecto aprovado, ou qualquer infracção aos regulamentos e legislação vigentes, antes de requerido o alvará de utilização e nos termos do disposto no artigo 83.º do Decreto-Lei n.º 555/99.
d) Comparecer na Câmara Municipal, dentro do prazo que lhe for fixado por aviso, e, de imediato, transmitir ao dono da obra a intimação ou notificações feitas;
e) Tratar, junto do pessoal de fiscalização e dos serviços técnicos da Câmara Municipal, de todos os assuntos técnicos que se relacionem com as obras sob sua responsabilidade;
f) Quando, por qualquer motivo ou circunstância, deixar de dirigir a obra, deverá de imediato comunicar o facto à Câmara Municipal em declaração, apresentada em duplicado, que será devolvida após a aposição pelos serviços municipais do dia e hora da sua apresentação.
g) Quando a obra estiver a ser executada em desconformidade com o projecto aprovado ou com materiais de qualidade inferior da constante no projecto de execução, é obrigatória a anotação deste facto no livro de obra, sendo igualmente exigível a apresentação de declaração de teor idêntico à referida na alínea anterior.

Artigo 78.º

Substituição do director técnico

O proprietário da obra é obrigado a substituir imediatamente o responsável técnico, quando este dê baixa do seu termo de responsabilidade, seja suspenso ou deixe, por este motivo, de dirigir a obra. O proprietário é obrigado a paralisar a construção até que o responsável técnico seja legalmente substituído.

Artigo 79.º

Infracções cometidas pelos técnicos

1 — Considera-se que uma obra não está a ser efectivamente dirigida pelo técnico responsável, constituindo tal facto uma infracção punível como contra-ordenação, nos termos previstos no Capítulo II do Título V deste Regulamento, quando este:

a) Não registe a sua visita no livro de obra com a periodicidade mínima prevista no presente Regulamento;
b) Não seja respeitado o projecto aprovado no que diz respeito à implantação, volumetria, composição exterior, ou outras condições técnicas fundamentais para o deferimento do pedido;
c) Se verifiquem alterações no interior da edificação, relativamente ao projecto aprovado e estas não cumpram o Regulamento Geral das Edificações Urbanas ou induzam utilizações diferentes das aprovadas;
d) Não sejam cumpridas as disposições legais sobre a construção, incluindo as que respeitem à estabilidade do edifício e segurança da obra;
e) Não seja dado cumprimento às indicações que lhe sejam transmitidas pela fiscalização, no decorrer da obra.

2 — O técnico responsável pode contestar por escrito as indicações que lhe sejam transmitidas pela fiscalização, mas está a elas vinculado, não as podendo desrespeitar, enquanto não for proferida decisão pela Câmara Municipal.

Artigo 80.º

Responsabilidade e impedimentos

1 — Os técnicos que dirijam obras ficam responsáveis, durante 5 anos, pela segurança e solidez da construção, prazo esse contado a partir da data do alvará que titula a utilização.
2 — Os técnicos responsáveis por obras que, em resultado de erros de construção, devidamente comprovados, ruírem ou ameaçarem ruína, no prazo estabelecido no número anterior, ficam impedidos de subscrever projectos ou dirigir obras.
3 — O impedimento e o seu motivo determinante serão imediatamente comunicados ao organismo em que o técnico se encontra inscrito.

CAPÍTULO II

Instrução do pedido

SECÇÃO I

Disposições gerais

Artigo 81.º

Instrução do pedido

1. O pedido de informação prévia, de autorização, de licença e de comunicação prévia relativo a operações urbanísticas obedece ao disposto no artigo 9.º do Decreto-Lei n.º 555/99, é instruído com os elementos referidos na demais legislação em vigor, de acordo com as normas de instrução dos processos, aprovadas pela Câmara Municipal de Lagos.
2. Devem ainda ser juntos ao pedido os elementos complementares que se mostrem necessários à sua correcta compreensão, em função, nomeadamente, da natureza e localização da operação urbanística pretendida, aplicando-se, com as necessárias adaptações, o disposto no n.º 2 do artigo 11.º do Decreto-Lei n.º 555/99.
3. Sempre que o pedido se reporte a um espaço onde já ocorreu intervenção urbanística, qualquer que tenha sido a sua natureza, o requerente deverá informar sobre os seus antecedentes, indicando, designadamente, o número de processo, o número de alvará, o número de lote e a identidade dos requerentes da operação urbanística anterior, caso não tenha sido o mesmo a requerê-la.

Artigo 82.º

Apresentação dos elementos

1 — Das peças que acompanham os projectos sujeitos à aprovação municipal, constam obrigatoriamente todos os elementos necessários a uma definição clara e completa das características da obra e sua implantação.
2 — Todas as peças escritas devem ser apresentadas em formato A4, redigidas em língua portuguesa, numeradas, datadas e assinadas pelo técnico autor do projecto, com excepção dos documentos oficiais ou suas cópias e dos requerimentos, assinados pelo dono da obra ou seu representante legal.
3 — Todas as peças desenhadas devem ser apresentadas em boas condições de legibilidade, sendo numeradas, datadas e assinadas pelo autor do projecto.
4 — O requerimento e respectivos elementos instrutórios são apresentados em duplicado, acrescidos de tantas cópias quantas as entidades exteriores a consultar.
5 — O projecto de arquitectura deve ser acompanhado de levantamento topográfico em suporte de papel e em formato digital (formato DXF ou DWG), georreferenciado ao elipsóide de Hayford, sistema de projecção de Gauss no Datum 73, contendo a implantação da edificação proposta baseada na vista aérea do lote ou parcela e diferenciando as áreas impermeabilizadas das permeabilizadas.
6 — Uma das cópias deve ser apresentada em suporte informático: CD ou DVD.
7 — As escalas indicadas na legenda das peças desenhadas não dispensam a indicação clara das cotas definidoras de:

a) Vãos, espessuras de paredes, pés-direitos, altura total do edifício, desde a cota da soleira à cumeeira;
b) Profundidade abaixo da soleira;
c) Afastamentos do edifício (incluindo beirado, telheiros, corpos salientes) aos limites da parcela ou lote, ao eixo da via pública, ao passeio, à berma de estradas, caminhos, serventias, aos rios, ribeiras e demais lugares de domínio público ou sujeitos a servidão administrativa.

8 — Não se aceitam peças rasuradas.

Artigo 83.º

Normas de instrução dos processos

1 — As normas de instrução dos processos indicam, para cada operação urbanística, os elementos e o número de cópias que deve instruir o requerimento ou comunicação, de acordo com as regras previstas nos artigos 81.º e 82.º do presente Regulamento.
2 — As normas de instrução dos processos são publicadas pela Autarquia através de Edital a publicar nos lugares de estilo e serão disponibilizadas on-line, no seu Balcão Virtual, podendo ser revistas através do mesmo expediente.
3 — Para cada operação conexa com as operações urbanísticas, reguladas especialmente neste Regulamento, existirá igualmente uma norma de instrução dos processos, que seguirá o regime previsto no presente artigo.

Artigo 84.º

Dispensa de projecto de execução

(Revogado.)

Artigo 85.º

Telas finais dos projectos de especialidades

(Revogado.)

SECÇÃO II

Operações de loteamento e obras de urbanização

Artigo 86.º

Instrução dos pedidos

A instrução dos pedidos relativos às operações de loteamento e obras de urbanização é feita de acordo com as normas de instrução dos processos aprovadas para a respectiva operação.

Artigo 87.º

Dispensa de equipa multidisciplinar

Os projectos de operações de loteamentos com os limites referidos no artigo 12.º deste Regulamento dispensam a sua elaboração pela equipa multidisciplinar prevista no n.º 1 do artigo 4.º do Decreto-Lei n.º 292/95, 14 de Novembro.

Artigo 88.º

Execução das obras de urbanização

1. Para os efeitos do artigo 53.º do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de Dezembro, quando as obras de urbanização estejam sujeitas a comunicação prévia, o requerente apresenta a sua proposta referente à execução das mesmas, designadamente quanto ao prazo de execução, montante da caução e condições a observar na sua execução.
2. O montante da caução não poderá ser inferior ao valor estimado para a sua execução, acrescido de 5 %.

3. A Câmara Municipal de Lagos pode recusar fundamentadamente a proposta do requerente, quando o valor estimado para a execução e ou o prazo proposto para a execução for manifestamente insuficiente ou desadequado para a execução das obras de urbanização.
4. Com o pedido de licenciamento ou com a comunicação prévia das obras de urbanização deve apresentar-se o programa de execução das obras, do qual será dado conhecimento às entidades responsáveis envolvidas.
5. Na execução dos trabalhos de urbanização devem ser tomadas medidas que evitem perturbar a vida urbana na envolvente, para além do estritamente necessário.
6. É da responsabilidade do promotor a correcção e recuperação das infra-estruturas públicas danificadas por força da execução das obras de urbanização.
7. Após a conclusão dos trabalhos é solicitada à Câmara Municipal a recepção provisória das obras de urbanização.

Artigo 89.º

Recepção provisória das obras de urbanização

1 — No momento da recepção provisória das obras de urbanização, que será precedida de vistoria, devem verificar-se as seguintes condições:

a) Os arruamentos e restantes infra-estruturas, incluindo espaços verdes e sistemas de rega (programados e em funcionamento) e iluminação pública devem estar executadas de acordo com o definido em alvará de loteamento ou contrato de urbanização;
b) Os lotes devem estar modelados, piquetados e assinalados por meio de marcos;
c) O mobiliário urbano deve estar instalado.

Artigo 90.º

Recepção provisória parcial das obras de urbanização

1 — Pode admitir-se a recepção provisória parcial das obras de urbanização nos casos em que a Câmara Municipal reconheça ser necessário, nomeadamente, nos casos de arruamentos, zonas verdes ou de utilização colectiva.
2 — A recepção provisória e parcial da obra tem como condição prévia a conclusão de todos os trabalhos na área por si abrangida, sendo igualmente exigível que as condições de utilização sejam as mesmas que teria se a totalidade da obra estivesse concluída.

SECÇÃO III

Edificação

Artigo 91.º

Instrução dos pedidos

1 — A instrução dos pedidos relativos à edificação, demolição e utilização é feita de acordo com as normas de instrução dos processos aprovadas para a respectiva operação.
2 — Com o requerimento de comunicação prévia, o requerente apresenta os elementos referidos no n.º 1 do artigo 57.º do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de Dezembro e melhor descriminadas nas normas referidas no n.º 1, podendo a Câmara Municipal de Lagos não aceitar as condições apresentadas quando estas sejam manifestamente desadequadas para a execução das obras objecto da comunicação prévia.
3 — Na execução dos trabalhos de edificação devem ser tomadas medidas, a cargo do dono de obra, que evitem perturbar a vida urbana na envolvente, para além do estritamente necessário.
4 — É da responsabilidade do dono de obra a correcção e recuperação das infra-estruturas públicas danificadas por força da execução das obras de edificação.
5 — A correcção e recuperação prevista no número anterior é efectuada até à apresentação do requerimento previsto no n.º 1 do artigo 63.º do Decreto-Lei n.º 555/99.

Artigo 92.º

Condicionalismos da propriedade horizontal

1 — Os arrumos de pequena dimensão, os lugares de estacionamento e o sótão não podem constituir-se como fracções autónomas, podendo, no todo ou em parte devidamente identificada, integrar as respectivas fracções.
2 — Quando o número de lugares de estacionamento encerrados e individualizados, vulgo garagens, exceda o previsto para o prédio, de acordo com os índices previstos no presente Regulamento, os lugares excedentários poderão constituir fracções autónomas.
3 — Os lugares de estacionamento exigidos por força dos usos previstos, que não sejam habitação, devem, sempre que possível, ficar separados do estacionamento das habitações e devem ser integrados nas fracções que os motivaram.
4 — No caso de edificação existente, só serão emitidas certidões comprovativas de que reúne as condições para a sua divisão em propriedade horizontal, quando:

a) O edifício se encontre legalmente construído, não se tendo nele verificado a existência de obras não legalizadas;
b) Além de constituírem unidades independentes todas as fracções autónomas sejam distintas e isoladas;
c) Cada uma das fracções autónomas a constituir disponha, ou após a realização de obras, possa vir a dispor das condições de utilização legalmente exigíveis.

Artigo 93.º

Estimativa do custo da obra

O valor da estimativa do custo de obras de edificação não poderá ser inferior à estimativa obtida por aplicação à área de construção do custo por metro quadrado, nos termos do n.º 1 do artigo 7.º do Decreto-Lei n.º 13/86, de 23 de Janeiro e da Portaria n.º 1425-B/2007, de 31 de Outubro, ou na legislação que lhes suceder, em função dos seguintes usos:

1) Construção corrente (habitação, turismo e restauração) — 0.90;
2) Habitação social *, comércio e serviços — 0.70;
3) Pavilhões comerciais e industriais — 0.50;
4) Caves, garagens e construções de apoio à agricultura — 0.30.

* Construções em urbanizações municipais e cooperativas de habitação

SECÇÃO IV

Trabalhos de remodelação de terrenos e outras operações urbanísticas

Artigo 94.º

Instrução dos pedidos

A instrução dos pedidos de remodelação de terrenos e outras operações urbanísticas é feita de acordo com as normas de instrução dos processos aprovadas para a respectiva operação.

Artigo 95.º

Pedido de destaque de parcela

O requerimento a solicitar a emissão da certidão é instruído com os elementos constantes na norma respectiva.

SECÇÃO V

Ocupação no espaço público por motivo de obras

Artigo 96.º

Instrução dos pedidos

A instrução dos pedidos de ocupação da via pública por motivo de obra é feita nos termos da norma respectiva.

SECÇÃO VI

Estaleiros de obras

Artigo 97.º

Instrução dos pedidos

A instrução dos pedidos de licenciamento de estaleiros de obras é feita nos termos da norma respectiva.

SECÇÃO VII

Numeração policial dos prédios

Artigo 98.º

Critérios para a numeração

1 — Nos arruamentos urbanos a cada vão de porta é atribuído um número de polícia de acordo com as seguintes prescrições:

a) Adopta-se a numeração árabe;

b) A numeração faz-se por ordem crescente, de sul para norte ou direcção aproximada, ou de nascente para poente ou direcção aproximada;

c) Aos vãos do lado direito do arruamento considerando a direcção definida na alínea anterior, serão atribuídos os números pares e aos do lado esquerdo os números ímpares;

2 — Quando no intervalo entre dois vãos seguidos se venham a estabelecer outros vãos, repetir-se-á o número correspondente ao prédio, adicionando-se a cada um, uma letra do alfabeto.

3 — Quando não for possível a solução prevista no número anterior será adoptada pelos Serviços Municipais a solução que melhor se integre nos princípios definidos neste capítulo.

4 — Em largos e praças, a numeração será seguida sem distinção entre números pares e ímpares, iniciando-se a contagem a partir do último prédio do lado direito do arruamento mais próximo da orientação sul e desenvolvendo-se no sentido dos ponteiros do relógio.

Artigo 99.º

Indicação da numeração

1 — Concluída a construção de um prédio ou terminadas as obras de abertura de portas novas em prédios já construídos, os respectivos proprietários requerem à Câmara Municipal, em impresso próprio fornecido gratuitamente, a competente numeração.

2 — O pedido referido no número anterior é apresentado até 10 dias antes da apresentação do requerimento de vistoria, se a ela houver lugar ou da apresentação do requerimento de emissão da licença de utilização.

Artigo 100.º

Prazos de colocação da numeração

1 — No caso de construção nova ou de alteração da numeração das portas dos prédios já existentes, os proprietários ou seus representantes são obrigados a mandar colocar os números que forem atribuídos no prazo de oito dias a contar da data da notificação para o efeito.

2 — A numeração terá de estar colocada no momento em que se realiza a vistoria, se a ela houver lugar, a tal facto se fazendo referência no respectivo auto, ou na data da emissão da licença de utilização.

Artigo 101.º

Irregularidades de numeração

Os proprietários dos prédios existentes em arruamentos em que se verifiquem irregularidades da numeração são obrigados a fazer as alterações necessárias no prazo de 15 dias a contar da data da notificação para o efeito.

Artigo 102.º

Colocação

1 — A numeração será colocada a meio das vergas das portas ou, quando estas não tenham vergas, na primeira ombreira segundo a ordem da numeração.

2 — Na área do Centro Histórico da Cidade de Lagos a numeração não pode ser colocada em cantarias ou molduras das portas.

Artigo 103.º

Dimensões da numeração

1 — Os números de polícia dos prédios urbanos não podem ter menos de 10 cm de altura nem mais de 15 cm.

2 — A largura não pode exceder os 10 cm por elemento, número ou letra, até um máximo de 30 cm.

Artigo 104.º

Proibições

1 — É proibido numerar ou atribuir numeração, retirar, alterar ou acrescentar numeração a qualquer vão de porta, sem autorização municipal ou fora do regime estabelecido neste Regulamento.

2 — Compete exclusivamente à Câmara Municipal comprovar a autenticidade da numeração de polícia.

3 — A numeração será renovada de modo a manter-se legível.

TÍTULO IV

Taxas e compensações

CAPÍTULO I

Regras Gerais

Artigo 105.º

Liquidação das taxas

1 — Com o deferimento do pedido de licenciamento, autorização ou com a admissão da comunicação prévia, são liquidadas as taxas previstas no presente Regulamento.

2 — A notificação da liquidação das taxas deve conter a fundamentação da liquidação, o montante devido, o prazo para pagamento, bem como a advertência da consequência do não pagamento.

3 — As taxas devidas podem ser liquidadas a prestações, desde que requerido pelo particular, em caso de comprovada insuficiência das taxas ou, independentemente da situação económica do requerente, desde que o montante a liquidar o justifique.

4 — Em caso de deferimento do pedido de liquidação das taxas a prestações, quando este se fundamente no montante elevado destas, é obrigatória a prestação de caução pelo requerente, que cobre o valor em falta e será actualizada e reduzida com o vencimento das prestações efectivamente pagas.

5 — Quando se verifique que na liquidação das taxas e compensações se cometeram erros imputáveis aos serviços municipais e dos quais tenha resultado prejuízo para o Município, promover-se-á, de imediato, a liquidação adicional se, sobre o facto tributário, não houver decorrido mais de quatro anos.

6 — A notificação da liquidação adicional deve conter as menções referidas no número 2.

7 — Quando tenha sido liquidada quantia superior à devida, devem os serviços, no prazo de 30 dias, mediante despacho do presidente da Câmara Municipal, proceder à restituição da importância indevidamente paga.

8 — Não há lugar à liquidação adicional de quantias de valor inferior a cinco euros.

Artigo 106.º

Taxa pela apreciação de operações urbanísticas

1 — A apresentação de processos relativos a operações de loteamento, obras de urbanização ou operações urbanísticas com impacte semelhante a uma operação de loteamento está sujeita ao pagamento duma taxa no valor de €153,15.

2 — A apresentação de processos relativos a operações de edificação está sujeita ao pagamento de uma taxa no valor de €102,1.

3 — As taxas previstas no presente artigo são liquidadas no momento da apresentação do requerimento inicial.

4 — Os valores cobrados nos termos deste artigo serão deduzidos ao valor final a pagar pelo particular, a título de taxas pela emissão de alvarás, quando haja lugar a esse pagamento.

CAPÍTULO II

Taxas pela emissão de alvarás

SECÇÃO I

Loteamentos e obras de urbanização

Artigo 107.º

Emissão de alvará de licença ou comunicação prévia de loteamento com obras de urbanização

1. Nos casos referidos no n.º 3 do artigo 76.º do Decreto-Lei n.º 555/99, pela emissão do alvará de licença ou o recibo de admissão da comunicação prévia de loteamento com obras de urbanização, é devido o pagamento da taxa fixada no Quadro I da tabela anexa ao presente Regulamento, sendo esta composta de uma parte fixa e de outra variável em função do número de lotes, fogos, unidades de ocupação e prazos de execução, previstos nessas operações urbanísticas.

2 — Em caso de qualquer aditamento ao alvará de licença ou ao recibo de admissão da comunicação prévia de loteamento e de obras de urbanização resultante da sua alteração, que titule um aumento do número de

fogos ou de lotes, é também devida a taxa referida no número anterior, incidindo a parte variável apenas sobre o aumento autorizado.

3 — Qualquer outro aditamento ao alvará de licença ou ao recibo de admissão da comunicação prévia de loteamento e de obras de urbanização implica igualmente o pagamento da taxa referida no número um deste artigo.

Artigo 108.º

Emissão de alvará de licença ou comunicação prévia de loteamento (sem obras de urbanização)

1 — Pela emissão do alvará de licença ou o recibo de admissão da comunicação prévia de loteamento, sem obras de urbanização, é devido o pagamento da taxa fixada no Quadro II da tabela anexa ao presente Regulamento, sendo esta composta de uma parte fixa e de outra variável em função do número de lotes, fogos e unidades de ocupação, previstos nessas operações urbanísticas.

2 — Em caso de qualquer aditamento ao alvará de licença ou ao recibo de admissão da comunicação prévia de loteamento resultante da sua alteração, que titule um aumento do número de lotes, fogos ou unidades de ocupação, é também devida a taxa referida no número anterior, incidindo a parte variável apenas sobre o aumento autorizado.

3 — Qualquer outro aditamento ao alvará de licença ou ao recibo de admissão da comunicação prévia de loteamento implica igualmente o pagamento da taxa referida no número um deste artigo.

Artigo 109.º

Emissão de alvará de licença ou comunicação prévia de obras de urbanização

1 — Pela emissão do alvará de licença ou o recibo de admissão da comunicação prévia de obras de urbanização é devido o pagamento da taxa fixada no Quadro III da tabela anexa ao presente Regulamento, sendo esta composta de uma parte fixa e de outra variável em função do prazo de execução previsto para essa operação urbanística.

2 — Qualquer aditamento ao alvará de licença ou ao recibo de admissão da comunicação prévia de obras de urbanização é também devida a taxa referida no número anterior, incidindo a parte variável apenas sobre o aumento autorizado.

3 — Qualquer outro aditamento ao alvará ao recibo de admissão da comunicação prévia implica igualmente o pagamento das taxas referidas nos números anteriores.

Artigo 110.º

Recepção de obras de urbanização

A recepção provisória e definitiva de obras de urbanização está sujeita ao pagamento das taxas fixadas no Quadro IV da tabela anexa ao presente Regulamento.

SECÇÃO II

Remodelação de terrenos

Artigo 111.º

Trabalhos para remodelação dos terrenos

A emissão do alvará ou do recibo de admissão da comunicação prévia para trabalhos de remodelação dos terrenos, tal como se encontram definidos na alínea *l*) do artigo 2.º do Decreto-Lei n.º 555/99, está sujeita ao pagamento da taxa fixada no Quadro V da tabela anexa ao presente Regulamento.

SECÇÃO III

Edificação

Artigo 112.º

Emissão de alvará de licença ou comunicação prévia para obras de construção

Com a emissão do alvará de licença ou do recibo de admissão da comunicação prévia para obras de construção, reconstrução, ampliação ou alteração, é devido o pagamento da taxa fixada no Quadro VI da tabela anexa ao presente Regulamento, variando esta consoante o uso ou fim a que a obra se destina, da área bruta a edificar e do respectivo prazo de execução.

Artigo 113.º

Casos especiais

1 — A emissão de alvará de licença ou o recibo de admissão da comunicação prévia para construções, reconstruções, ampliações e alterações de edificações ligeiras, tais como muros, anexos, garagens, tanques, poços, piscinas, depósitos, travessias rodoviárias, abertura de valas, e outros, não considerados de escassa relevância urbanística, implica o pagamento da taxa fixada no Quadro VII da tabela anexa ao presente Regulamento, variando esta em função da área bruta de construção e do respectivo prazo de execução.

2 — A demolição de edifícios e outras construções, quando não integrada em procedimento de licença ou comunicação prévia, implica igualmente o pagamento da taxa fixada para o efeito no Quadro VI da tabela anexa ao presente Regulamento.

3 — As operações materiais de urbanização, de edificação, utilização dos edifícios ou do solo desde que, neste último caso, para fins não exclusivamente agrícolas, pecuários, florestais, mineiros ou de abastecimento público de água previstas na alínea *j*) do artigo 2º do Decreto-Lei n.º 555/99, estão sujeitas ao pagamento da taxa fixada no Quadro VI.

Artigo 114.º

Elementos arquitectónicos balançados

1 — Os elementos arquitectónicos referidos no Quadro VIII da tabela anexa ao presente Regulamento estão sujeitos ao pagamento das taxas nele fixadas.

2 — As medidas em superfície, para efeito do disposto nesta secção, abrangem a totalidade da área a construir ou alterar, incluindo a espessura das paredes, varandas, sacadas, marquises e balcões e a parte que em cada piso corresponde às caixas, vestíbulos das escadas, ascensores e monta-cargas.

3 — Quando para a liquidação das taxas de licença ou comunicação prévia houver que efectuar medições, far-se-á um arredondamento por excesso no total de cada espécie.

4 — A cada prédio corresponderá uma licença de obras.

5 — Na área intramuros as taxas relativas aos balanços sobre a via pública serão elevadas para o triplo.

SECÇÃO IV

Utilização das edificações

Artigo 115.º

Autorização de utilização e de alteração do uso

1. Nos casos referidos no n.º 4 do artigo 4.º do Decreto-Lei n.º 555/99, a emissão do alvará de autorização está sujeita ao pagamento de um montante fixado em função do número de fogos, ou unidades de ocupação e seus anexos.

2. Os valores referidos nos números anteriores são os fixados no Quadro IX da tabela anexa ao presente Regulamento.

3. Nos prédios utilizados para habitação e para outros fins, haverá lugar à cobrança das taxas fixadas no Quadro IX.

4. Tratando-se de instalações com vários edifícios, as taxas constantes no Quadro IX contam-se relativamente a cada edifício.

5. Na área intramuros, as taxas relativas à alteração do fim das edificações para outros fins que não o habitacional são elevadas para o triplo.

Artigo 116.º

Autorização de utilização ou suas alterações previstas em legislação específica

A emissão de autorização de utilização ou suas alterações relativa, nomeadamente, a estabelecimentos de restauração e de bebidas, estabelecimentos alimentares e não alimentares e serviços, bem como os estabelecimentos hoteleiros e meios complementares de alojamento turístico, está sujeita ao pagamento da taxa fixada no Quadro X da tabela anexa ao presente Regulamento, variando esta em função do número de estabelecimentos e da sua área.

Artigo 117.º

Vistorias

A realização de vistorias está sujeita ao pagamento das taxas fixadas no Quadro XI da tabela anexa ao presente Regulamento.

SECÇÃO V

Informação prévia

Artigo 118.º

Informação prévia

Os pedidos de informação prévia no âmbito de operações de loteamento ou obras de edificação estão sujeitos ao pagamento das taxas fixadas no Quadro XII da tabela anexa ao presente Regulamento.

SECÇÃO VI

Situações conexas com as operações urbanísticas

Artigo 119.º

Inscrição de técnicos

A inscrição de técnicos na Câmara Municipal está sujeita ao pagamento da taxa fixada no Quadro XIII da tabela anexa ao presente Regulamento.

Artigo 120.º

Assuntos administrativos

Os actos e operações de natureza administrativa a praticar no âmbito das operações urbanísticas estão sujeitos ao pagamento das taxas fixadas no Quadro XIV da tabela anexa ao presente Regulamento.

Artigo 121.º

Ocupação da via pública por motivo de obras

1 — A ocupação da via pública por motivos de obras está sujeita ao pagamento das taxas fixadas no Quadro XV da tabela anexa ao presente Regulamento.

2 — O prazo de ocupação de espaço público por motivo de obras não pode exceder o prazo fixado nas licenças ou autorizações relativas às obras a que se reportam.

3 — No caso de obras não sujeitas a licenciamento ou autorização, ou que delas estejam isentas, a licença de ocupação de espaço público será emitida pelo prazo solicitado pelo interessado.

4 — Quando os tapumes e outros resguardos forem também utilizados para publicidade que não seja constituída por simples cartazes, as taxas a aplicar poderão ser elevadas para ao dobro.

5 — Na área prevista no artigo 5.º deste Regulamento, fica isenta do pagamento da taxa referida no n.º 1 deste artigo a ocupação da via pública por motivo de obras, quando as obras que lhe estão adstritas estejam isentas de licenciamento, autorização ou comunicação prévia.

Artigo 122.º

Operações de destaque

O pedido de destaque ou a sua reapreciação, bem como a emissão da certidão relativa ao destaque, estão sujeitos ao pagamento das taxas fixadas no Quadro XVI da tabela anexa ao presente Regulamento.

Artigo 123.º

Estaleiros de obras

O licenciamento da instalação de estaleiros de obras, nos termos definidos neste Regulamento, está sujeito ao pagamento das taxas fixadas no Quadro XVII da tabela anexa ao presente Regulamento.

SECÇÃO VII

Situações especiais

Artigo 124.º

Deferimento tácito

A emissão do alvará de licença nos casos de deferimento tácito do pedido de operações urbanísticas, está sujeita ao pagamento da taxa que seria devida pela prática do respectivo acto expresso.

Artigo 124.º-A

Falta de rejeição da comunicação prévia

Na falta de rejeição da comunicação prévia, nos termos do n.º 2 do artigo 36.º-A do Decreto-Lei n.º 555/99, é devido o pagamento da taxa aplicável à admissão expressa.

Artigo 125.º

Renovação

Nos casos referidos no artigo 72.º do Decreto-Lei n.º 555/99 a emissão do alvará resultante da concessão de nova licença ou autorização está sujeita ao pagamento da taxa prevista para a emissão do alvará caducado, reduzida na percentagem de 25 %.

Artigo 126.º

Prorrogações

Nas situações referidas nos artigos 53.º e 58.º do Decreto-Lei n.º 555/99, a concessão de prorrogações está sujeita ao pagamento da taxa fixada de acordo com o seu prazo, estabelecida no Quadro XVIII da tabela anexa ao presente Regulamento.

Artigo 127.º

Emissão de alvarás de licença parcial

A emissão do alvará de licença parcial, na situação referida no n.º 7 do artigo 23.º do Decreto-Lei n.º 555/99, está sujeita ao pagamento da taxa fixada no Quadro XIX da tabela anexa ao presente Regulamento.

Artigo 128.º

Execução por fases

1 — Em caso de deferimento do pedido de execução por fases, nas situações referidas nos artigos 56.º e 59.º do Decreto-Lei n.º 555/99, a cada fase corresponderá um aditamento ao alvará, sendo devidas as taxas previstas no presente artigo.

2 — Na fixação das taxas ter-se-á em consideração a obra ou obras a que se refere a fase ou aditamento.

3 — Na determinação do montante das taxas será aplicável o estatuído nos artigos 107.º, 109.º e 112.º deste Regulamento, consoante se trate, respectivamente, de alvará de licença ou autorização de loteamento com obras de urbanização, alvará de licença ou autorização de obras de urbanização e alvará de licença ou autorização de obras.

Artigo 129.º

Licença especial relativa a obras inacabadas

Nas situações referidas no artigo 88.º do Decreto-Lei n.º 555/99, a concessão da licença especial para conclusão da obra ou a admissão da comunicação prévia para o mesmo efeito está sujeita ao pagamento de uma taxa, fixada de acordo com o seu prazo, estabelecida no Quadro XX da tabela anexa ao presente Regulamento.

CAPÍTULO III

Taxa pela realização, reforço e manutenção das infra-estruturas urbanísticas

Artigo 130.º

Âmbito de aplicação

1 — A taxa pela realização, reforço e manutenção de infra estruturas urbanísticas é devida quer nas operações urbanísticas de loteamento, quer nas obras de edificação, sempre que, pela sua natureza, designadamente por serem geradoras de impacte semelhante a um loteamento, impliquem um acréscimo de encargos públicos de realização, manutenção e reforço das infra-estruturas.

2 — Nas obras de ampliação, considera-se para efeitos de determinação da taxa somente a área ampliada, de acordo com a fórmula prevista no artigo seguinte.

3 — Em caso de alteração do uso inicialmente previsto nas operações urbanísticas de loteamento ou nas obras de edificação com impacte semelhante a um loteamento, é devido o pagamento da taxa, calculado de acordo com a fórmula prevista no número seguinte, descontado do montante já pago, aquando da emissão do alvará inicial ou do recibo de admissão da comunicação prévia

4 — Na emissão do alvará relativo a obras de edificação, em área abrangida por operação de loteamento ou alvará de obras de urbanização, não são devidas as taxas referidas nos números anteriores, se as mesmas já tiverem sido pagas previamente aquando do licenciamento ou autorização da correspondente operação de loteamento ou de urbanização.

Artigo 131.º

Taxa devida nas operações de loteamento e em edifícios com impacte semelhante a uma operação de loteamento

1 — A taxa devida pela realização, manutenção e reforço de infra-estruturas nas operações de loteamento e em edifícios com impacte semelhante a uma operação de loteamento é fixada, para cada unidade territorial em função do custo das infra-estruturas e equipamentos gerais a executar pela Câmara Municipal, dos usos e tipologias das edificações, tendo ainda em conta o plano plurianual de investimentos municipais, de acordo com o Estudo da Taxa Municipal de Urbanização constante

no Anexo V, sendo o seu valor calculado mediante a aplicação da seguinte fórmula:

$$TMU = AC \times Vu$$

Em que:

TMU (€) — é o valor, em euros, da taxa devida ao município pela realização, manutenção e reforço das infra-estruturas urbanísticas;
AC — Área de construção;
Vu — Valor unitário por zona, de acordo com estudo da taxa municipal de urbanização.

2 — As zonas referenciadas para efeitos de cálculo do Vu, identificadas no mapa do Anexo II, são as seguintes:

a) Área de Estudo do Plano de Urbanização de Lagos;
b) Centro Histórico da Cidade de Lagos;
c) Área de Estudo do Plano de Urbanização da Luz
d) Área de Estudo do Plano de Pormenor do Chinicato e Plano de Urbanização de Odiáxere;
e) Área do Plano de Urbanização da Meia Praia;
f) Áreas Urbanas do Município;
g) Aglomerados rurais;
h) Outras zonas do município, excepto aglomerados rurais;
i) Indústrias e serviços;
j) Estabelecimentos comerciais, similares e industriais.

3 — O valor unitário por zona resulta do estudo da taxa municipal de urbanização, e é o constante no quadro do anexo III.
4 — Nas futuras áreas urbanas a integrar no perímetro urbano da cidade de Lagos, é aplicável o coeficiente de 1,5 sobre a taxa municipal de urbanização a aplicar.
5 — Nos empreendimentos turísticos, a taxa referida no número 1 do presente artigo resulta do produto resultante do valor unitário por zona e do número de quartos ou apartamentos existentes no empreendimento, consoante o tipo de empreendimento turístico em questão.

Artigo 132.º

Taxa devida nas edificações não inseridas em loteamento

A taxa devida pela realização, manutenção e reforço de infra-estruturas nas edificações não inseridas em loteamento é fixada, para cada unidade territorial em função do custo das infra-estruturas e equipamentos gerais a executar pela Câmara Municipal, dos usos e tipologias das edificações, tendo ainda em conta o plano plurianual de investimentos municipais, de acordo com o Estudo da Taxa Municipal de Urbanização constante no Anexo V, sendo o seu valor calculado mediante a aplicação da fórmula referida no artigo anterior.

CAPÍTULO IV

Espaços de utilização colectiva, cedências e compensações

Artigo 133.º

Cedências

1 — Os interessados na realização de operações de loteamento urbano cedem gratuitamente ao Município de Lagos parcelas de terreno para espaços verdes públicos, equipamentos de utilização colectiva e as infra-estruturas urbanísticas que, de acordo com a lei e licença ou autorização de loteamento, devam integrar o domínio municipal.
2 — O disposto no número anterior é ainda aplicável aos pedidos de licenciamento ou comunicação prévia de obras de edificação em áreas não abrangidas por operação de loteamento, nos casos previstos no artigo 25.º do Decreto-Lei n.º 555/99 e aos pedidos de licenciamento ou comunicação prévia de obras de edificação com impactes semelhantes a operações de loteamento.

Artigo 134.º

Compensação

1 — Se o prédio em causa já estiver dotado de todas as infra-estruturas urbanísticas e ou não se justificar a localização de qualquer equipamento ou espaços verdes, não há lugar a cedências para esses fins, ficando o proprietário obrigado ao pagamento de uma compensação ao Município.
2 — A compensação poderá ser paga em espécie, através da cedência de lotes, prédios urbanos, edificações ou prédios rústicos, a integrar o domínio privado do município.
3 — A Câmara Municipal poderá optar pela compensação em numerário.
4 — Nas operações de loteamento que resultem do emparcelamento de vários prédios urbanos situados em áreas urbanas consolidadas e desde que, de acordo com informação dos serviços técnicos municipais, das mesmas não resulte impacte nas infra-estruturas existentes, nem necessidade do seu reforço, não é devida qualquer compensação.

Artigo 135.º

Cálculo do valor da compensação em numerário nos loteamentos

1 — Para efeitos do previsto no n.º 3 do artigo anterior, a compensação será determinada de acordo com a seguinte fórmula:

$$\text{Comp.} = K \times A \times C$$

em que:

Comp — é o valor em Euros do montante total da compensação devida ao Município;
K — o coeficiente ao qual se atribui os valores seguintes, consoante o zonamento:

0,070 — Zona A;
0,050 — Zona B;
0,035 — Zona C;
0,025 — Fora dos aglomerados urbanos;

A — Área de cedência, quer para áreas verdes, quer para equipamentos.
C — custo de construção por metro quadrado, correspondente ao preço de habitação por metro quadrado fixado anualmente por portaria emitida ao abrigo do Decreto-Lei n.º 141/88, de 22 de Abril.

2. A Zona A é composta pelas seguintes áreas:

a) Área do Plano de Urbanização da Meia Praia;
b) Área de estudo do Plano de Urbanização da Luz;
c) Cidade de Lagos, a sul da Estrada Nacional n.º 125.

3 — A Zona B refere-se à cidade de Lagos, a norte da Estrada Nacional n.º 125.
4 — A Zona C é composta pelas outras zonas urbanas do município de Lagos

Artigo 136.º

Cálculo do valor da compensação em numerário nos edifícios com impacte semelhante a uma operação de loteamento

O preceituado no artigo anterior é também aplicável, com as necessárias adaptações, ao cálculo do valor da compensação em numerário nos edifícios com impacte semelhante a uma operação de loteamento.

Artigo 137.º

Compensação em espécie

1 — Feita a determinação do montante total da compensação a pagar, em numerário, se se optar por realizar esse pagamento em espécie, o promotor do loteamento deverá apresentar à Câmara Municipal a documentação comprovativa da propriedade e posse do terreno a ceder, nos seguintes termos:

a) Requerimento dirigido ao presidente da Câmara onde esclarece a sua proposta, indicando o valor do terreno;
b) Planta de localização do prédio;
c) Levantamento topográfico do prédio actualizado e, existindo, em suporte digital;
d) Certidão de registo predial e cópia de caderneta predial.

2 — O pedido referido no número anterior será objecto de análise e parecer técnico, que deverá incidir nos seguintes pontos:

a) Capacidade de utilização do terreno;
b) Localização e existência de infra-estruturas;
c) A possível utilização do terreno pela autarquia.

3 — Haverá lugar à avaliação dos terrenos ou imóveis a ceder ao município, e o seu valor será obtido com recurso ao seguinte mecanismo:

a) A avaliação será efectuada por uma comissão composta por três elementos, sendo dois nomeados pela Câmara Municipal e o terceiro pelo promotor da operação urbanística;
b) As decisões da comissão serão tomadas por maioria absoluta dos votos dos seus elementos.

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

a) Se a compensação devida em numerário for superior à compensação paga em espécie, o diferencial será pago em numerário pelo promotor da operação urbanística;

b) Se a compensação devida em numerário for inferior à compensação paga em espécie, o diferencial será entregue ao promotor pelo município.

5 — Se o valor proposto no relatório final da comissão referida no número três não for aceite pela Câmara ou pelo promotor da operação urbanística, recorrer-se-á a uma comissão arbitral, que será constituída nos termos do artigo 118.º do Decreto-Lei n.º 555/99.

6 — As despesas efectuadas com o pagamento dos honorários dos avaliadores, serão assumidas pelo requerente.

7 — A Câmara Municipal pode recusar o pagamento da compensação em espécie sempre que entenda que os bens a entregar não são adequados, atendendo aos critérios definidos no n.º 2 do presente artigo, caso em que a compensação será feita em numerário.

8 — O preceituado nos números anteriores é aplicável em operações urbanísticas com impactes semelhantes a operações de loteamento.

CAPÍTULO V

Isenções e reduções de taxa

Artigo 138.º

Isenções de taxa

1 — Estão isentos do pagamento de taxas pela concessão de licenças, autorização ou de comunicação prévia as seguintes entidades:

a) O Estado e seus institutos e organismos autónomos personalizados, de acordo com o n.º 1 do artigo 33º. da lei 42/98, de 6 de Agosto, bem como as instituições e organismos que beneficiem de isenção por preceito legal especial;

b) As pessoas colectivas de direito público ou de utilidade pública, as cooperativas, associações religiosas, culturais, recreativas ou profissionais de direito privado sem fins lucrativos, os partidos políticos e os sindicatos, com sede na área do Município, desde que as obras se destinem à realização dos correspondentes fins estatutários;

c) As instituições particulares de solidariedade social, legalmente constituídas, pelas actividades que se destinem, directamente, à realização dos seus fins.

2 — Ficam igualmente isentas do pagamento de taxas pela concessão de licenças, de autorização ou de comunicação prévia as seguintes operações urbanísticas:

a) Loteamentos ou obras de edificação promovidas por entidades públicas ou particulares cujos empreendimentos tenham sido objecto de acordos específicos com a Câmara Municipal ou se refiram a projectos de iniciativa municipal ou de interesse público, como tal reconhecido pela Assembleia Municipal.

b) Sobre edifícios cujo valor arquitectónico seja expresso e fundamentalmente reconhecido pela Câmara Municipal.

c) A alteração da utilização de edificações para fim habitacional, desde que situadas intramuros, no Centro Histórico da Cidade de Lagos.

d) A instalação de sistema de aproveitamento de energia através de painéis solares.

3 — As isenções referidas no número anterior não dispensam os respectivos promotores de requererem à Câmara Municipal as necessárias licenças, autorizações ou comunicações prévias para realização da operação urbanística, nem dispensam a apresentação de requerimento, devidamente documentado e fundamentado, referente ao pedido de isenção de taxa.

4 — As isenções previstas não autorizam os beneficiários a utilizar meios susceptíveis de lesar o interesse municipal e não abrangem as indemnizações por danos causados no património municipal.

Artigo 139.º

Reduções de taxa

1 — Em caso de contrato para execução de infra-estruturas previsto no n.º 3 do artigo 25º do Decreto-Lei n.º 555/99, a requerimento do interessado, pode ser concedida redução da taxa prevista no Capítulo III do presente título até ao máximo de 50 % do valor dos trabalhos ou encargos assumidos pelo requerente, desde que não ultrapasse o valor de 50 % da taxa total a cobrar.

2 — Quando, sob proposta da Câmara Municipal de Lagos, a Assembleia Municipal de Lagos declarar um projecto de interesse público municipal, pode ser concedida redução da taxa municipal de urbanização até ao máximo de 80 %, desde que requerido pelo promotor.

3 — Sempre que no âmbito de obras de edificação, promovidas por particulares e situadas na área do Centro Histórico, seja imposta pela Lei n.º 107/01, de 8 de Setembro (LBPC), a realização de trabalhos arqueológicos, pode ser concedida redução das taxas previstas pela emissão de alvarás nos artigos 112.º a 117.º deste Regulamento até 80 %, bem como, quando a ela haja lugar, da tarifa de ligação prevista no Regulamento municipal de águas residuais domésticas do Município de Lagos.

4 — A redução de taxa prevista no número anterior pode ser concedida mediante requerimento dos interessados e tem por referência o custo efectivo dos trabalhos arqueológicos, suportados pelos requerentes.

5 — O prescrito nos n.os 3 e 4 do artigo anterior aplica-se, com as devidas adaptações, às situações de redução de taxa.

Artigo 140.º

Prorrogação graciosa do alvará por execução de trabalhos arqueológicos

O prazo previsto nos alvarás de licença ou nos recibos de comunicação prévia emitidos pela Câmara Municipal de Lagos ao abrigo do Decreto-Lei n.º 555/99 prorroga-se graciosamente pelo período correspondente à execução dos trabalhos arqueológicos, mediante requerimento do interessado e após informação favorável dos serviços camarários.

TÍTULO V

Fiscalização, Sanções e reposição da legalidade urbanística

CAPÍTULO I

Fiscalização

Artigo 141.º

Exercício da actividade de fiscalização

1 — Para efeitos do disposto no número 1 do artigo 94.º do Decreto-Lei n.º 555/99, a actividade fiscalizadora é exercida pelos serviços de fiscalização municipal, sem prejuízo das competências atribuídas por lei a outras entidades.

2 — Além dos funcionários e agentes do serviço de fiscalização municipal, impende sobre os demais funcionários e agentes municipais o dever de comunicarem as infracções de que tiverem conhecimento em matéria de normas legais e regulamentares.

3 — Os funcionários e agentes incumbidos da actividade fiscalizadora de operações urbanísticas podem recorrer às autoridades policiais, sempre que necessitem, para o bom desempenho das suas funções.

Artigo 142.º

Objecto

1 — A fiscalização administrativa destina-se a assegurar a conformidade da realização de quaisquer operações urbanísticas com as disposições legais e regulamentares aplicáveis e a prevenir os perigos que da sua realização possam resultar para a saúde e segurança das pessoas.

2 — Compreendem-se, no âmbito da fiscalização administrativa de operações urbanísticas, entre outros, os seguintes actos:

a) Esclarecer e divulgar junto dos munícipes os regulamentos municipais, promovendo uma acção pedagógica que conduza a uma diminuição dos casos de infracção;

b) Zelar pelo cumprimento da lei, regulamentos, posturas e execução coerciva dos actos administrativos em matéria urbanística;

c) Realizar vistorias, inspecções ou exames técnicos;

d) Efectuar notificações pessoais;

e) Verificar a afixação do aviso a publicitar o pedido de licenciamento ou da comunicação prévia;

f) Verificar a existência do alvará de licença ou do recibo de comunicação prévia e a afixação do aviso dando publicidade à emissão do mesmo;

g) Verificar a afixação, no prédio, da placa identificadora do director técnico da obra e do projectista;

h) Verificar se a publicidade à alienação de lotes, de edifícios ou fracções autónomas neles construídos, em construção ou a construir, contém o número de alvará de loteamento e a data da sua emissão;

i) Verificar a existência do livro da obra e sua conformidade com as normas legais;

j) Verificar as condições de segurança e higiene na obra;

l) Verificar o alinhamento e as cotas de soleira;

m) Verificar a conformidade da execução da obra com o projecto aprovado;

n) Verificar o licenciamento da ocupação da via pública;
o) Verificar o cumprimento da execução da obra no prazo fixado no alvará de licença ou comunicação prévia de construção;
p) Verificar a limpeza do local da obra após a sua conclusão, e a reposição dos equipamentos e infra-estruturas públicos deteriorados ou alterados em consequência da execução das obras e ou ocupações da via pública;
q) Verificar se há ocupação de edifícios ou de suas fracções autónomas sem licença ou autorização de utilização ou em desacordo com o uso fixado no alvará de licença ou autorização de utilização;
r) A realização de embargos administrativos de obras ou loteamentos, quando estejam a ser efectuados sem licença, comunicação prévia ou em desconformidade com estas, lavrando os respectivos autos;
s) Proceder à notificação do embargo determinado pelo presidente da Câmara Municipal e verificar a suspensão dos trabalhos;
t) Verificar o cumprimento do prazo fixado pelo presidente da Câmara Municipal ao infractor, para demolir a obra e repor o terreno na situação anterior;
u) Obter e prestar informações e elaborar relatórios no domínio da gestão urbanística, nomeadamente participações de infracções sobre o não cumprimento de disposições legais e regulamentares relativas ao licenciamento municipal, sobre o desrespeito de actos administrativos que hajam determinado embargo, a demolição de obras e ou a reposição do terreno nas condições em que se encontrava antes da data de início das obras ou trabalhos, para efeitos de instauração de processos de contra-ordenação e participação do crime de desobediência.

Artigo 143.º

Deveres dos intervenientes na execução da obra

1 — O titular da licença ou da admissão da comunicação prévia e o técnico responsável pela direcção técnica da obra são obrigados a facultar aos funcionários municipais incumbidos da actividade fiscalizadora, o acesso à obra, todas as informações e respectiva documentação.
2 — As entidades referidas no número anterior são responsáveis solidariamente, pela existência, no local da obra, dos projectos aprovados e do livro de obra.
3 — O titular do alvará de licença ou da admissão da comunicação prévia de operações urbanísticas deve afixar os avisos de obras a que legalmente estejam obrigados, nas seguintes condições:

a) Preenchidos com letra legível;
b) Recobertos com material impermeável e transparente;
c) Colocados a uma altura não superior a 4 metros, preferencialmente no plano limite de confrontação com o espaço público, ou, em alternativa, em local com boas condições de visibilidade a partir do espaço público.

4 — Durante a execução de obras de urbanização, nomeadamente de rede viária, abastecimento de água, de saneamento, águas pluviais e zonas verdes, o titular da licença ou comunicação prévia ou o director técnico da obra devem solicitar a presença dos serviços da Câmara Municipal, a fim de estes verificarem os materiais a utilizar e fiscalizarem a sua aplicação.

Artigo 144º

Incompatibilidades

1 — É incompatível e incorrem em responsabilidade disciplinar os funcionários e agentes da Câmara Municipal que elaborem projecto, subscrevam declarações de responsabilidade ou se encarreguem de quaisquer trabalhos relacionados com operações urbanísticas a executar no município que estejam subordinados ao controle administrativo da Câmara Municipal, com excepção dos que estão na situação de licença sem vencimento de duração ilimitada.
2 — Nenhum funcionário ou agente pode, por forma oculta ou pública, ter qualquer intervenção na elaboração de projectos, petições, requerimentos ou quaisquer trabalhos ou procedimentos relacionados directa ou indirectamente com operações urbanísticas, incorrendo em responsabilidade disciplinar.

CAPÍTULO II

Sanções

Artigo 145.º

Sanções

1 — Sem prejuízo do disposto no artigo 98.º do Decreto-Lei n.º 555/99 e nos artigos 146.º e 147.º do presente Regulamento, são ainda puníveis como contra-ordenação:

a) A ocupação da via pública por motivo de obras sem licença municipal;
b) A ocupação da via pública por motivo de obras em desconformidade com as condições estabelecidas no Capítulo V do Título deste Regulamento;
c) O não cumprimento da notificação para remoção e limpeza do local e suspensão dos trabalhos para a realização de eventos públicos prevista no número 1 do artigo 66.º;
d) A instalação, localização e laboração de estaleiros de obras, sem licença municipal;
e) A instalação, localização e laboração de estaleiros de obras antes de emitido o alvará que titula a operação urbanística que lhe esteja adstrita;
f) Não requerer o desmantelamento dos estaleiros de obras nos prazos previstos no n.º 1 do artigo 70.º deste Regulamento;
g) O não desmantelamento dos estaleiros de obras no prazo e condições estabelecidas pela Câmara Municipal de Lagos;
h) O desrespeito por parte do director técnico da obra das obrigações para si decorrentes nos termos do disposto no artigo 79.º;
i) Numerar ou atribuir numeração, retirar, alterar ou acrescentar numeração a qualquer vão de porta, sem autorização municipal ou em desacordo com o regime previsto neste Regulamento;
j) A instalação de sistemas de ar condicionado sem licença municipal;
l) O incumprimento do plano de gestão de resíduos produzidos em obra;
m) Depositar, durante o decurso de qualquer tipo de obras ou de operações de remoção de entulhos, colocar ou despejar terras, entulhos ou qualquer outro material, fora de locais autorizados pelas entidades competentes.

2 — As contra-ordenações previstas nas alíneas *a*), *d*), *g*), *h*), *j*), *l*) e *m*) do número 1 são puníveis com coima graduada de 750 euros até ao máximo de 3850 euros.
3 — As contra-ordenações previstas nas alíneas *b*), *c*), *e*), e *f*) do número 1 são puníveis com coima graduada de 350 euros até ao máximo de 2500 euros.
4 — As contra-ordenações previstas na alínea *i*) do número anterior são puníveis com coima graduada de 300 euros até ao máximo de 750 euros.
5 — A tentativa e a negligência são puníveis.
6 — Os limites mínimos das coimas previstas neste artigo são elevadas para o dobro quando forem praticadas:

a) Por pessoas colectivas, ou;
b) Na área do centro histórico da cidade de Lagos.

7 — A agravante prevista no número anterior apenas pode operar por uma vez, não podendo efectuar-se qualquer duplo agravamento.

CAPÍTULO III

Reposição da legalidade urbanística

Artigo 146.º

Trabalhos executados pela Câmara Municipal em substituição dos proprietários

1 — Sem prejuízo da responsabilidade criminal ou contra-ordenacional, e do disposto no artigo 107.º do Decreto-Lei n.º 555/99, quando o dono da obra ou demais titulares de direitos reais sobre o prédio, se recusarem a executar, no prazo fixado, quaisquer trabalhos impostos pela Câmara Municipal no uso das suas competências, esta pode substituir-se, por conta daqueles, através dos serviços municipais ou por recurso a entidade exterior.
2 — O custo dos trabalhos executados nos termos do número anterior, quando não pago voluntariamente no prazo de 20 dias a contar da notificação para o efeito, será cobrado nos termos do artigo 108.º do Decreto-Lei n.º 555/99.

Artigo 147.º

Reparação dos danos no espaço público

1 — A reparação dos danos provocados no espaço público municipal, em consequência da execução de obras ou outras acções, constitui encargo dos responsáveis pelas mesmas que, sem prejuízo da comunicação à Câmara Municipal, devem proceder ao início da sua execução no prazo máximo de 48 horas, a partir da produção do dano.
2 — Ultrapassado o prazo previsto no número anterior, a Câmara Municipal pode substituir-se ao responsável, nos termos do artigo anterior, sem necessidade de aviso prévio.

TÍTULO VI

Disposições Finais e Complementares

CAPÍTULO I

Legalização de construções clandestinas

Artigo 148.º

Objectivo e âmbito de aplicação

1 — A presente secção visa estabelecer os princípios regulamentares e as prescrições formais e técnicas especiais a que devem obedecer os procedimentos administrativos para a legalização das construções clandestinas, erigidas e utilizadas sem as necessárias licenças administrativas, situadas em áreas sobre as quais impendem fortes condicionantes urbanísticas, mas edificadas em data anterior ao seu estabelecimento.

2 — Para efeitos da aplicação do método de actuação, consideram-se construções clandestinas:

a) As edificações erigidas de raiz, após o ano de 1951, destinadas a fins habitacionais ou outros, não dotadas de licença de utilização;

b) As obras de alterações e de ampliação realizadas sem licença de construção em edificações já dotadas de licença de utilização;

c) Outras obras de construção, tais como garagens, anexos, piscinas, etc., realizadas sem licença de construção.

3 — Ficam excluídas desta iniciativa municipal as obras ocorridas na área de intervenção do PGU de Lagos e nas urbanizações dotadas de alvarás de loteamento urbano posteriores a 1973.

Artigo 149.º

Instrução do pedido

1 — As propostas de legalização das construções clandestinas serão apresentadas à Câmara Municipal sob a forma de Projecto de Legalização, contendo os documentos exigíveis à regulamentar instrução do processo e necessários à tramitação administrativa e apreciação técnica.

2 — É obrigatória a apresentação de todos os projectos de especialidades exigidos por lei, no momento da apresentação do pedido de legalização.

3 — Pode ser dispensada a execução dos projectos de especialidades, desde que requerido e fundamentado pelo interessado, sempre que tais projectos não se reportem à segurança e salubridade das edificações e desde que o autor do projecto declare quais as normas técnicas e regulamentares em vigor que não foram observadas.

4 — Os projectos de especialidades referentes à segurança e salubridade dos edifícios, sempre que seja tecnicamente impossível a sua execução de acordo com a legislação vigente, terão obrigatoriamente que cumprir as disposições técnicas vigentes ao tempo da execução da obra, sendo acompanhados por termo de responsabilidade, onde conste a declaração de inexistência de qualquer risco para a segurança do público e ou utentes.

5 — A Câmara Municipal pode impor, para os efeitos tidos por convenientes:

a) A execução de trabalhos de correcção;

b) A apresentação de exames periciais e relatórios técnicos que demonstrem, inequivocamente, a existência de condições de segurança e salubridade;

c) No caso de determinado equipamento, a apresentação de certificados de segurança emitidos pelo fornecedor (termoacumuladores e instalações de gás, entre outros).

Artigo 150.º

Apreciação técnica

1 — No processo de apreciação técnica será tida em particular atenção:

a) A época de construção (preferencialmente as construções anteriores a 1995, ano da publicação do Plano Director Municipal);

b) A localização (preferencialmente as construções sitas em zonas rurais, no exterior dos aglomerados urbanos do Concelho);

c) O cumprimento do Regulamento Geral das Edificações Urbanas, pelo que as edificações a legalizar deverão satisfazer as condições regulamentares. Porém, se forem identificados casos de acrescida dificuldade de solução, será tomado em consideração o disposto nos artigos 63.º e 64.º do RGEU;

d) O suporte infra-estrutural existente no local da edificação a legalizar, nomeadamente o abastecimento de água potável (conforme artigo 101.º do RGEU) e o destino dos efluentes domésticos (conforme artigos 94.º, 95.º e 96.º do RGEU);

e) A inserção em solos da Reserva Agrícola Nacional (RAN) ou da Reserva Ecológica Nacional (REN), particularmente se a edificação a legalizar for anterior a 17 de Julho de 1990 ou a 25 de Novembro de 1995, datas da publicação da Carta da Reserva Agrícola para o Distrito de Faro e da Carta da Reserva Ecológica para o Município de Lagos, respectivamente.

2 — Os projectos de legalização referentes às obras de construção realizadas em data anterior à referida na alínea *e*) do n.º 1, deverão estar instruídos com certidão camarária confirmando tal facto, quando enviados a parecer das entidades que, regionalmente, superintendam nos solos que integram a RAN e a REN.

Artigo 151.º

Decisão final

1 — Os projectos de legalização serão apreciados por quem tiver competência para o licenciamento, autorização administrativa ou comunicação prévia da operação urbanística em causa, depois de recolhidas as informações e pareceres necessários à decisão fundamentada, nelas se incluindo a informação da Divisão de Fiscalização Municipal, devendo os prazos para a Câmara Municipal se pronunciar serem os consignados no Decreto-Lei n.º 555/99.

2 — As deliberações de deferimento referem, sempre, a especificidade do projecto submetido a apreciação municipal, devendo as deliberações de indeferimento ou de deferimento condicionado ser fundamentadas, mencionando as razões de recusa ou das condições a observar para a emissão das licenças de utilização ou de construção requeridas.

3 — Os proprietários poderão recorrer da intenção de indeferimento ou do deferimento condicionado manifestados pela Câmara Municipal de acordo com os procedimentos legais vigentes (Código do Procedimento Administrativo), sendo, contudo, informados que será imediatamente demolida qualquer nova construção ou continuação de construção.

CAPÍTULO II

Disposições gerais

Artigo 152.º

Actualização e arredondamento nas cobranças

1 — As taxas previstas no presente Regulamento e respectiva tabela serão actualizadas anualmente, nos termos previstos no Regulamento da Tabela de Taxas e Licenças em vigor no Município de Lagos.

2 — Em todas as cobranças previstas na Tabela anexa, proceder-se-á, no total, ao arredondamento à segunda casa decimal.

Artigo 153.º

Dúvidas e omissões

Os casos omissos e as dúvidas suscitadas na interpretação e aplicação do presente Regulamento, que não possam ser resolvidas pelo recurso aos critérios legais de interpretação e integração de lacunas, serão submetidas para decisão dos órgãos competentes, nos termos do disposto na Lei n.º 169/99, de 18 de Setembro.

Artigo 154.º

Entrada em vigor

O presente Regulamento entra em vigor 15 dias após a sua publicação no *Diário da República*.

Artigo 155.º

Norma revogatória

Com a entrada em vigor do presente Regulamento considera-se revogada a Tabela de Taxas e Licenças do Município de Lagos, na parte respeitante às obras e loteamentos, o Regulamento da Taxa pela realização de infra-estruturas urbanísticas, compensação urbanística e concessão de licenças de loteamento, assim como todas as disposições de natureza regulamentar aprovadas pelo mesmo Município que estejam em contradição com o presente Regulamento

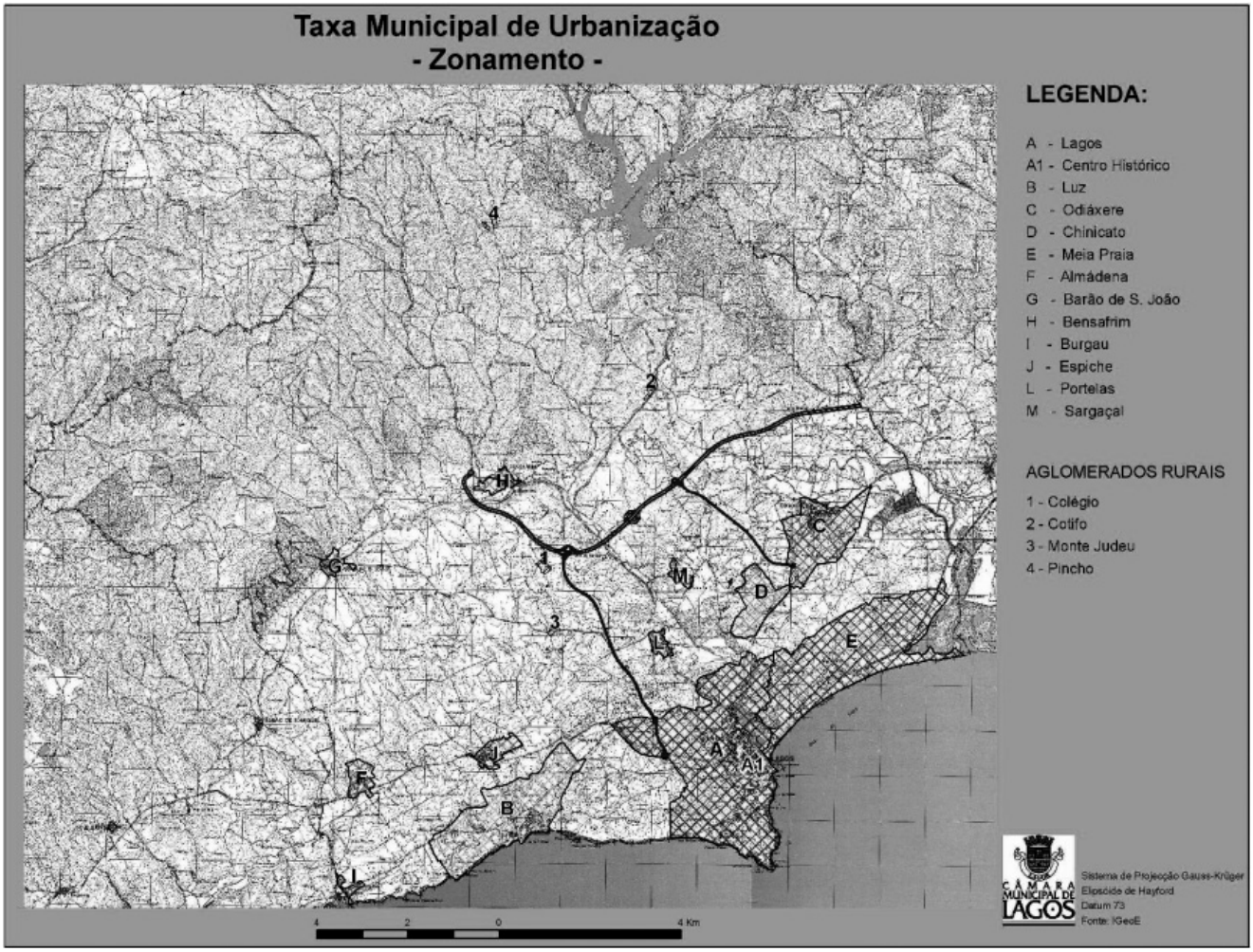
ANEXO I

Normas de Instrução dos Processos

As normas de instrução dos processos obedecem às regras previstas nos artigos 81.º, 82.º e 83.º do Regulamento Municipal de Urbanização, Edificação, Taxas e Compensações Urbanísticas do Município de Lagos.

ANEXO II

Taxa Municipal de Urbanização — Zonamento



ANEXO III

Taxa Municipal de Urbanização — Valor Unitário Por Zona

Zonas	(€/m² abc)*
1) — Área de Estudo do Plano de Urbanização da Luz:	
a) Habitação unifamiliar	16,14
b) Habitação colectiva	13,72
c) Estabelecimentos hoteleiros:	
quartos ou fracção	806,90
dois apartamentos T0 e ou apartamento com um T1 ou mais quartos	1 209,59
2) — Área de Estudo do Plano de Pormenor do Chinicato e Plano de Urbanização de Odiáxere:	
a) Habitação unifamiliar	10,95
b) Habitação colectiva	10,95
c) Estabelecimentos hoteleiros:	
quartos ou fracção	737,86
dois apartamentos T0 e ou apartamento com um T1 ou mais quartos	983,83
3) — Área de Estudo do Plano de Urbanização da Meia Praia:	
a) Habitação unifamiliar	17,10
b) Habitação colectiva	20,12
c) Estabelecimentos hoteleiros:	
quartos ou fracção	1 999,07
dois apartamentos T0 e ou apartamento com um T1 ou mais quartos	1 999,07
4) — Área de Estudo do Plano de Urbanização de Lagos:	
a) Habitação unifamiliar	19,33
b) Habitação colectiva	14,50
c) Estabelecimentos hoteleiros:	
quartos ou fracção	773,25
dois apartamentos T0 e ou apartamento com um T1 ou mais quartos	773,25
5) — Centro Histórico:	
a) Habitação unifamiliar	9,51
b) Habitação colectiva	7,13
c) Estabelecimentos hoteleiros:	
quartos ou fracção	773,25
dois apartamentos T0 e ou apartamento com um T1 ou mais quartos	773,25
6) — Em Áreas Urbanas (Barão, Almádena, Bensafrim, Portelas, Sargaçal, Espiche, Burgau):	
a) Habitação unifamiliar	9,84
b) Habitação colectiva	9,84
c) Estabelecimentos hoteleiros:	

Zonas	(€/m² abc)*
quartos ou fracção	491,90
dois apartamentos T0 e ou apartamento com um T1 ou mais quartos	983,83
7) — Outras Zonas do Município (excepto aglomerados rurais):	
a) Habitação até 200 m² de área coberta	16,40
b) Habitação de 200 m² até 350 m² de área coberta	32,79
c) Habitação > a 350 m² de área coberta	49,19
d) Estabelecimentos hoteleiros:	
quartos ou fracção	1 229,76
dois apartamentos T0 e ou apartamento com um T1 ou mais quartos	1 639,95
8) — Aglomerados Rurais (Colégio, Cotifo, Monte Judeu e Pincho):	
a) Habitação unifamiliar	9,51
b) Habitação colectiva	7,13
c) Estabelecimentos hoteleiros:	
quartos ou fracção	380,48
dois apartamentos T0 e ou apartamento com um T1 ou mais quartos	760,98
9) — Indústrias e Serviços:	
a) Em áreas industriais e serviços:	
25 % da Taxa devida na zona para habitação colectiva	
b) Outras zonas:	
fracção ou estabelecimento	81,98
10) — Estabelecimentos Comerciais, Similares, Escritórios:	
a) 50 % da Taxa devida na zona para habitação colectiva	

* Excepto nos empreendimentos turísticos, cuja taxa é calculada nos termos do n.º 5 do artigo 131.º do presente Regulamento.

ANEXO IV

Tabela Anexa — Taxas Administrativas

Taxas pela emissão de alvarás, previstas no Título IV, Capítulo II — Artigos 107.º e ss. deste Regulamento

QUADRO I

Emissão de alvará de licença ou comunicação prévia de loteamento e operações urbanísticas com impacte semelhante a um loteamento, com obras de urbanização

	Euros
1. Emissão do alvará de licença ou recibo de admissão da comunicação prévia	129,81
1.1. Acresce ao montante referido no número anterior:	
a) Por lote	13,32
b) Por fogo	13,32
c) Outras utilizações — por fracção ou unidade de alojamento	5,27
d) Prazo — por cada mês ou fracção	15,79
1.2. Aditamento ao alvará de licença ou autorizaçã	129,81
1.3. Por lote ou por fogo resultante do aumento autorizado	13,32

QUADRO II

Emissão de alvará de licença ou comunicação prévia de loteamento e operações urbanísticas com impacte semelhante a um loteamento, sem obras de urbanização

	Euros
1. Emissão do alvará de licença ou recibo de admissão da comunicação prévia	129,81
1.1. Acresce ao montante referido no número anterior:	
a) Por lote	13,32
b) Por fogo	13,32
c) Outras utilizações — por cada fracção ou unidade de alojamento	5,27
1.2. Aditamento ao alvará de licença ou autorização	129,81
1.3. Por lote, por fogo e por unidade de ocupação resultante do aumento autorizado	13,32

QUADRO III

Emissão de alvará de licença ou comunicação prévia de obras de urbanização, nos casos não previstos nos Quadros I e II

	Euros
1. Emissão do alvará de licença ou recibo de admissão da comunicação prévia	129,81
1.1. Acresce ao montante referido no número anterior:	
a) Prazo — por mês	52,63
1.2. Aditamento ao alvará de licença ou autorização	129,81
1.3. Acresce ao montante referido no número anterior:	
a) Prazo — por mês	52,63

QUADRO IV

Recepção de obras de urbanização

	Euros
1. Por auto de recepção provisória de obra de urbanização	105,27
1.1. Por lote, em acumulação com o montante referido no número anterior	10,53
2. Por auto de recepção definitiva de obra de urbanização	52,63
2.1. Por lote, em acumulação com o montante referido no número anterior	5,27

QUADRO V

Emissão de alvará de licença ou comunicação prévia de trabalhos de remodelação dos terrenos

	Euros
1. Até 1.000 m²	51,50
2. A partir de 1.000 m² a 5.000 m²	154,48
3. A partir de 5.000 m² a 50.000 m²	2 574,60
4. A partir de 50.000 m² a 300.000 m²	10 298,42
5. Mais de 300.000 m²	51 492,10

QUADRO VI

Emissão de alvará de licença ou comunicação prévia para obras de construção, ampliação, de reconstrução ou de alteração

	Euros
1. Taxa geral a aplicar em todas as situações:	
a) por período até 30 dias ou fracção	4,92

Euros

b) por período superior a 30 dias — por cada mês ou fracção 9,90

2. Taxa especial a acumular com as do número anterior, por m ou fracção, relativamente a cada piso:

a) Habitação 0,66
b) Comércio, serviços, profissões liberais, indústria e outros fins. 1,18

QUADRO VII

Casos especiais, a acumular com as taxas previstas no quadro anterior, quando devidas

Euros

1.1. Construção, reconstrução ou alteração de muros, suporte ou vedação ou de outras vedações definitivas confinantes com a via pública — por metro linear ou fracção 1,72
1.2. Construção, reconstrução ou modificação de vedações provisórias confinantes com a via pública—por metro linear ou fracção. 1,72
1.3. Construção, reconstrução ou alteração de telheiros, hangares, barracões, alpendres, capoeiras e congéneres, quando de tipo ligeiro—por metro quadrado ou fracção 1,72
1.4. Construção, reconstrução ou modificação de terraços no prolongamento dos pavimentos dos edifícios ou quando sirvam de cobertura utilizável em logradouros, esplanada, etc.—por metro quadrado ou fracção. 1,72
1.5. Alteração das fachadas dos edifícios, incluindo a abertura, ampliação ou fechamento de vãos de portas e janelas—por metro quadrado ou fracção da superfície modificada 2,01
2. Demolição de edifícios e outras construções, quando não isentas de licenciamento ou de autorização . . . . .

a) edifícios, por piso 32,79
b) pavilhões ou congéneres, instalados na via pública — por cada 11,39

3. Operações materiais de urbanização, de edificação ou de utilização do solo e das edificações nele implantadas, previstas no n.º 3 do artigo 113º, por m^2 6,97
4. Piscinas:

a) por cada uma, incluindo casa de filtros e zona envolvente. 162,54
b) por cada m ou fracção de espelho de água 3,36

5. Obras de beneficiação exterior.
5.1 Edifícios, por piso.

a) Até dois pisos. 3,36
b) Mais de dois pisos 6,97

5.2 Pavilhões ou congéneres, instalados na via pública — por cada 6,97

QUADRO VIII

Elementos arquitectónicos salientes

Euros

Corpos salientes de construção na parede, projectados sobre vias públicas, logradouros ou outros lugares públicos, sob administração municipal, a acumular com outras taxas devidas, por piso e por m ou fracção:

a) Varandas, alpendres integrados na construção, janelas de sacada e semelhantes. 13,32
b) Outros corpos salientes destinados a aumentar a superfície útil de edificação. 129,81

QUADRO IX

Alvará de autorização de utilização e de alteração do uso

Euros

1. Autorização de utilização para habitação:

a) Um fogo e seus anexos ou unidades de ocupação. . 46,64
b) Por cada fogo ou unidade de ocupação a mais 33,44

2. Outras autorizações de utilização por cada 50 m ou fracção e relativamente a cada piso 20,24
3. Alteração do fim de utilização de edificações autorizadas por unidade:

a) Para fins habitacionais. 6,97
b) Para outros fins 92,06

QUADRO X

Autorizações de utilização ou suas alterações previstas em legislação específica

Euros

1. Emissão de autorização de utilização e suas alterações, por cada estabelecimento:

a) de bebidas 194,75
b) de restauração 194,75
c) de restauração e de bebidas 194,75
d) de restauração e de bebidas com dança, discotecas, *dancings*, clubes, bares, cabarés, *pubs* e similares 389,37

2. Emissão de autorização de utilização e suas alterações, por cada estabelecimento alimentar, não alimentar e serviços, por cada 50 m^2 ou fracção e relativamente a cada piso. 20,24
3. Emissão de autorização de utilização e suas alterações, para os estabelecimentos hoteleiros, por cada quarto 6,97
4. Emissão de autorização de utilização e suas alterações, para os meios complementares de alojamento turístico, por cada fracção 6,97

QUADRO XI

Vistorias

Euros

1. Vistoria a realizar para efeitos de emissão de autorização de utilização relativa à ocupação de espaços destinados à habitação, comércio ou serviços 19,58
1.1. Por cada fogo ou unidade de ocupação em acumulação com o montante referido no número anterior 6,52
2. Vistorias para efeitos de emissão de autorização de utilização relativa à ocupação de espaços destinados a armazéns ou indústrias. 19,58
3. Vistorias para efeitos de emissão de autorização de utilização relativa à ocupação de espaços destinados a serviços de restauração e de bebidas, por estabelecimento:

a) Estabelecimentos sem sala de dança 162,54
b) Estabelecimentos com sala de dança. 324,42

4. Vistorias para efeitos de emissão de autorização de utilização relativa à ocupação de espaços destinados a estabelecimentos alimentares ou não alimentares, por estabelecimento 19,58
5. Vistorias para efeitos de emissão de autorização de utilização turística, por cada vistoria:

a) Estabelecimentos hoteleiros 129,81
b) Meios complementares de alojamento turístico 97,73
c) Parques de campismo públicos 648,21

	Euros
5.1. Por cada estabelecimento hoteleiro, por quarto, e por cada meio complementar de alojamento turístico, por fracção, em acumulação com o montante previsto no número anterior	6,97
6. Vistorias para obras de urbanização	52,63
7. Outras vistorias não previstas nos números anteriores	13,32

QUADRO XII

Informação prévia

	Euros
1. Pedido de informação prévia relativa à possibilidade de realização de operação de loteamento ou de alteração em terreno de área inferior a 5.000 m^2	88,23
1.1. Pedido de informação prévia relativa à possibilidade de realização de operação de loteamento ou de alteração em terreno de área entre 5.000 m^2 e 10.000 m^2, inclusive	176,47
1.2. Pedido de informação prévia relativa à possibilidade de realização de operação de loteamento ou de alteração em área superior a 10.000 m^2	264,70
2. Pedido de informação prévia sobre a possibilidade de realização de obras de edificação	88,23

QUADRO XIII

Inscrição de técnicos

	Euros
1. Por inscrição, para assinar projectos, de arquitectura, especialidades, loteamentos urbanos, obras de urbanização e direcção de obras	183,36
2. Por inscrição, para assinar projectos, de arquitectura, especialidades, loteamentos urbanos, obras de urbanização ou direcção de obras	92,06
3. Por renovação anual da inscrição	6,97

QUADRO XIV

Assuntos Administrativos

	Euros
1. Averbamentos em procedimento de licenciamento ou autorização, por cada averbamento	19,58
2. Emissão de certidão da aprovação de edifício em regime de propriedade horizontal	6,72
2.1. Por fracção, em acumulação com o montante referido no número anterior	2,01
3.1. Fornecimento de Livro de obra	1,59
3.2. Fornecimento de avisos publicitários	2,72
4. Outras certidões:	
De teor	3,36
Narrativa	6,72
4.1. Por folha, em acumulação com o montante referido no número anterior	2,01
5.1 Fotocópia simples de peças escritas, por folha:	
A4	0,59
A3	0,77
5.2. Fotocópia autenticada de peças escritas, por folha	2,71
5.3. Conferência e autenticação de documentos apresentados pelo requerente	2,71
5.4. Cópia simples de peças desenhadas, por formato A4	0,06
5.5. Cópia simples de peças desenhadas, por folha, noutros formatos	6,20 por m^2 ou fracção
5.6. Cópia autenticada de peças desenhadas, por folha formato A4	0,59
5.7. Cópia autenticada de peças desenhadas, por folha, noutros formatos	6,20 por m^2 ou fracção
6.1 Plantas topográficas de localização, de especialidade ou outras, em qualquer escala, por folha, formato A4	1,65
6.2. Plantas topográficas de localização, em qualquer escala, por folha, noutros formatos	2,01
6.3. Plantas topográficas, em suporte informático, qualquer escala, por disquete	3,36
6.4. Plantas especializadas, em suporte informático, em qualquer escala, por cada especialidade e por cada Mbyte em CDRom	3,36
6.5. Peças desenhadas, em suporte informático, por cada Mbyte em CDRom	6,14
7.1. Arquivo e depósito da ficha técnica de habitação de habitação de cada prédio ou fracção	16,52
7.2. Emissão de 2ª Via	16,52

QUADRO XV

Ocupação da via pública por motivo de obras

	Euros
1. Tapumes ou outros resguardos por cada período de 30 dias ou fracção:	
a) por piso do edifício por eles resguardados e por metro ou fracção, incluindo cabeceiras	0,45
b) por m2 ou fracção de superfície da via pública	0,66
2. Andaimes por cada período de 30 dias ou fracção, por metro linear ou fracção e por andar ou pavimento a que correspondam (só na parte não definida pelo tapume)	0,45
3. Caldeiras ou tubos de descarga de entulho — por unidade e por cada 30 dias ou fracção	3,48
4. Amassadouros, depósitos de entulho ou materiais e outras ocupações autorizadas para obras, por m^2 ou fracção e por cada 30 dias de ocupação	6,66
5. Gruas, guindastes, veículos pesados e semelhantes, colocados no espaço público, ou que se projectem sobre o espaço público, por mês e por unidade	11,45
6. Reposição do pavimento da via pública levantado ou danificado por motivo de realização de quaisquer obras ou trabalhos promovidos por particular, por m^2 ou fracção:	
Macadame	7,89
Semipenetração	2,00
Tapete betuminoso	6,84
Revestimento superficial betuminoso	7,89
Calçada em cubos	19,58
Calçada em paralelepípedos	13,68
Passeio em pavé (cimento)	13,68
Passeio em calçada miúda	23,69

QUADRO XVI

Operações de destaque

	Euros
1. Por pedido ou reapreciação	105,27
2. Pela emissão da certidão de aprovação	6,72

QUADRO XVII

Emissão de Alvará de Licença para estaleiros de obras, por cada m ou fracção

	Euros
1. Por período até 30 dias ou fracção	4,92
2. Por período superior a 30 dias — por cada mês ou fracção	9,90

QUADRO XVIII

Prorrogações

	Euros
1. Prorrogação do prazo para a execução de obras de urbanização em fase de acabamentos, por mês	10 % do valor da taxa inicial
2. Segunda prorrogação do prazo, nos termos do n.º 3 do artigo 53º do DL 555/99 de 16/12, por mês	5 % do valor da taxa inicial
3. Prorrogação do prazo para execução das obras previstas em licença ou autorização em fase de acabamentos, por mês	5 % do valor da taxa inicial
4. Segunda prorrogação nos termos do n.º 5 do artigo 58º do DL 555/99 de 16/12, por mês	2,5 % /mês do valor da taxa inicial

QUADRO XIX

Emissão de alvarás de licença parcial

	Euros
Emissão de licença parcial em caso de construção da estrutura.	% do valor da taxa devida pela emissão do alvará de licença definitivo (em função da percentagem da obra a realizar tendo por referência a construção da estrutura a executar, face à totalidade da obra)

QUADRO XX

Licença especial relativa a obras inacabadas

	Euros
Emissão de licença especial para conclusão de obras inacabadas, por mês	52,63

ANEXO V

Relatório final

Estudo da Taxa Municipal de Urbanização

Maio de 2006

1 — Objectivo do estudo

O objectivo do estudo é fundamentar a criação da Taxa Municipal de Urbanização que permita financiar os custos de urbanização do concelho de Lagos no que se refere às infra-estruturas gerais.

2 — Enquadramento legal

Um dos instrumentos que estão hoje ao dispor das Autarquias Locais, respeitante à Gestão Urbanística do seu território, é a aplicação de Taxas Municipais, faculdade conferida pela lei das Finanças Locais (Lei n.º 42/98 de 6 de Agosto, com as alterações produzidas pela Lei n.º 313/2000 de 4 de Abril). Actualmente a lei consagrou a existência legal da possibilidade de criação de uma taxa municipal de urbanização que permite cobrir os custos com a "realização, manutenção e reforço de infra-estruturas urbanísticas".

O Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de Dezembro, que estabelece o regime jurídico da urbanização e da edificação, foi alterado pelo Decreto-Lei n.º 177/2001, de 4 de Junho, cuja entrada em vigor dar-se-á 120 dias após a sua publicação. Este decreto abre enormes perspectivas ao financiamento do urbanismo local. O artigo 116.º define claramente os termos e os critérios a que deve obedecer a criação da taxa municipal de urbanização. Nomeadamente, no ponto 5, determina que o respectivo regulamento municipal deve ser acompanhado da fundamentação do cálculo das taxas previstas, tendo em conta os seguintes elementos, e passamos a citar:

> "a) Programa plurianual de investimentos municipais na execução, manutenção e reforço das infra-estruturas gerais, que pode ser definido por áreas geográficas diferenciadas;
>
> *b*) Diferenciação das taxas aplicáveis em função dos usos e tipologias das edificações e, eventualmente, da respectiva localização e correspondentes infra-estruturas locais."

Destacamos a possibilidade de, através do plano plurianual de investimentos referido, assegurar a programação e realização atempada das infra-estruturas gerais e locais.

No essencial, a criação da Taxa Municipal de Urbanização tem por objectivo dotar a Câmara de receitas que lhe permitam financiar os respectivos investimentos em infra-estruturas gerais e locais, fazendo participar os privados, responsáveis por produzir ou promover novos tecidos urbanos, no financiamento dos respectivos encargos de urbanização.

3 — Justificação e oportunidade

A taxa municipal de urbanização é um dos vários instrumentos de política de solos ao dispor dos municípios e pode assumir uma especial importância particularmente em áreas urbanas para onde se prevê uma expansão. No concelho o sector privado é claramente preponderante no mercado de solos e predominante na produção de novos espaços urbanos.

Num mercado imobiliário em que a iniciativa pertence ao sector privado — desde a transacção de terrenos, ao seu loteamento, e à sua edificação — pensamos que é necessário associar à utilização de instrumentos de controlo urbanístico (verificação do cumprimento dos planos) instrumentos fiscais que permitam proceder às compensações pelas realizações do sector público. É também possível apoiar as orientações do planeamento encorajando ou desencorajando determinados usos em localizações consideradas mais ou menos convenientes. Este segundo aspecto confere à taxa um conteúdo estratégico, sobretudo se a sua utilização for integrada numa política fiscal municipal.

A actualização da Taxa Municipal de Urbanização (ou pela realização de Infra-estruturas Urbanísticas) no concelho de Lagos é plena de oportunidade por que entendemos que não deve ser a edilidade local a suportar os próximos investimentos em infra-estruturas gerais, de maneira a proporcionar a melhoria do quadro geral de vida da população.

Ao longo dos últimos anos, a autarquia tem vindo a despender um enorme esforço no sentido de satisfazer as carências em infra-estruturas decorrentes de uma ocupação urbana em extensão, onde tem adquirido um peso crescente a 2ª habitação, suportando, como

adiante ficará provado, os custos que são induzidos pelos promotores privados.

O fenómeno de urbanizar tem diversas componentes, podendo de entre todas destacar-se um conjunto a que vulgarmente se entendeu designar por Infra-estrutura Urbanísticas, certamente por constituírem o suporte básico do tecido urbano.

Este conceito, como já assinalámos, não é esclarecido pela legislação, embora se aceite a sua desagregação em Infra-estruturas Técnicas e Infra-estruturas Sociais, correspondendo as últimas ao que se designa também por Equipamentos Colectivos.

Deverão, assim, considerar-se as infra-estruturas urbanísticas:

Abastecimento domiciliário de água;
Drenagem e tratamento de efluentes domésticos;
Vias de comunicação rodoviárias;
Recolha e tratamento de resíduos sólidos urbanos.
Espaços verdes de recreio e lazer;
Equipamentos de desporto;
Equipamentos culturais e de acção social;
Equipamentos de educação escolar.

No actual contexto, em que se procede a alterações nos Planos Gerais de Urbanização da Cidade de Lagos e da Meia-Praia, a Taxa Municipal de Urbanização pode ser equacionada como um apoio às orientação assumidas nestes planos, integrando, desse modo, uma estratégia de desenvolvimento urbanístico.

4 — O Modelo

O modelo proposto visa estabelecer uma correspondência entre os custos de urbanização e o valor da taxa a aplicar.

As variáveis consideradas no modelo são:

Os custos de urbanização que decorrem de planos sectoriais de investimento da Autarquia;

A ocupação urbana actual e a prevista nos planos urbanísticos, medida através das áreas de pavimento, respectivos usos e população.

O modelo é um instrumento de simulação de cenários cujo melhoramento é fundamental porque este pressupõe uma melhor aderência à realidade. O desenvolvimento do processo de planeamento irá fornecer informação mais detalhada e precisa que permitirá afinar progressivamente a exploração do modelo.

5 — Caracterização da situação actual

5.1 — Zonamento do território

As áreas que constituem actualmente o referencial para a aplicação das taxas pela realização de infra-estruturas urbanísticas (taxa de urbanização) são as seguintes:

1 — Área abrangida pelo P. G. U. de Lagos;
2 — Unidade Operacional Plano Parcial da Meia Praia;
3 — Área Plano Pormenor da Zona da Feira;
4 — Zona de Ocupação Turística;
5 — Áreas de Aptidão Turística;
6 — Áreas Urbanas:

(Barão, Almádena, Torre, Bensafrim, Portelas, Sargaçal, e Odiáxere);
(Chinicato e Espiche);
(Burgau e Luz);

7 — Áreas para-urbanas e a programar;
8 — Outras zonas;
9 — Indústrias e Serviços;
10 — Estabelecimentos Comerciais/Similares/Escritórios.

É nosso entendimento que devem ser identificados previamente e tornados claros os objectivos a atingir, o conjunto de critérios, tomados isoladamente ou em associação, que devem regular a aplicação da taxa municipal de urbanização que, a título de exemplo, poderiam ser os seguintes:

Existência de espaços naturais com unidade;
Tipologia de ocupação;
Barreiras físicas (que condicionam fortemente os traçados das infra-estruturas);
Tecidos urbanos com características morfológicas e tipológicas que lhes conferem identidades próprias e distintas.

Com base nestes critérios e a favor de uma certa simplificação no estudo apenas considerámos as seguintes zonas, algumas das quais coincidem com os planos em vigor ou previstos para o território:

1 — Plano Pormenor da Luz;
2 — Plano Pormenor de Chinicato/Plano de Urbanização de Odiáxere;
3 — Plano de Urbanização da Meia Praia;
4 — Plano de Urbanização de Lagos;
5 — Zona do Centro Histórico;
6 — Zona Norte da Meia Praia;
7 — Zona da Atalaia;
8 — Zona da Cama da Vaca;
9 — Zona Restante do Concelho.

Posteriormente, justificar-se-ia afinar esta grelha, em particular no que respeita à zona restante do concelho. De igual modo faria todo o sentido definir zonas e áreas específicas com aptidão turística ou com ocupação turística, entre outros aspectos directamente ligados ao ordenamento do território e à gestão do urbanismo que deverão merecer uma análise mais cuidada, nomeadamente tendo em conta as indicações e orientações decorrentes dos planos actualmente em elaboração.

5.2 — Custos de urbanização efectivos — sua afectação para o período de 1994 a 2004

Para caracterizar o esforço de urbanização realizado no passado recente, considerou-se que os custos de urbanização se referem às seguintes infra-estruturas urbanísticas, já anteriormente citadas:

Rede viária;
Sistema de abastecimento de água;
Rede de esgotos domésticos;
Deposição e tratamento de resíduos sólidos urbanos;
Renovação e reabilitação urbanas;
Espaços verdes.

QUADRO 1

Estudo da Taxa Municipal de Urbanização

Afectação dos Custos de Urbanização

Período entre 1994 e 2004

(preços correntes)

Descrição	Total (euros)	Percentagem
Rede de esgotos	15 429 613,16	46
Sistema de abastecimento água	1 044 110,18	3
Rede viária e renovação urbana	15 186 393,78	46
Espaços verdes	1 584 967,22	5
Total	33 245 084,34	100

Fonte: Câmara Municipal de Lagos — Relatórios de Actividades e Contas de Gerência.

Verificou-se que no período em causa foi efectuada uma despesa global de 33.245.084,34 € em custos de urbanização (Quadro 1). Esta foi essencialmente absorvida por duas grandes rubricas: Rede Viária e Renovação Urbana (46 %) e Rede de Esgotos (46 %). Estas duas áreas mobilizaram mais de 90 % do esforço de investimento em infra-estruturas urbanísticas. Este esforço está associado, não só ao crescimento da população residente, mas também muito em particular ao mercado imobiliário da 2ª residência, que está na origem da existência de uma população flutuante com um significado importante no concelho.

5.2 — 1 — Desagregação dos investimentos (área de influência)

A desagregação dos custos de urbanização pelas áreas geográficas que constituem o referencial adoptado para a aplicação das taxas municipais de urbanização, resultou no quadro que a seguinte se expõe:

QUADRO 2

Estudo das Taxas de Urbanização

Afectação dos Custos de Urbanização às Zonas

Infra-Estruturas Construídas entre 1994 e 2004 (preços correntes)

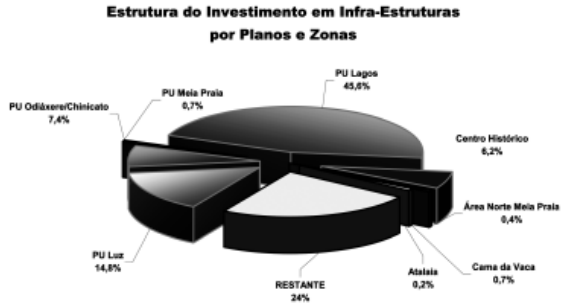
(euro)

(preços correntes)				PP Chinicato/			Centro	Área Norte		
	Total	PU Luz	PU Odiáxere	PU Meia Praia	PGU Lagos	Histórico	Meia Praia	Atalaia	Cama da Vaca	RESTANTE
Estrutura Verde	**1.584.967,22**	70.299,46	172.799,99	35.945,39	790.767,47	125.621,66	22.590,68	8.424,70	7.176,60	351.341,26
Adução de Água	***1.044.116,18***	***415.425,41***	***118.535,52***	***0,00***	***0,00***	***0,00***	***0,00***	***0,00***	***42.409,16***	***467.746,09***
Abastecimento Água Cotifo/Monte Ruivo	**105.555,61**	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	105.555,61
Reforço Abast. Água Chinicato(Inclui conduta RVII)	**118.535,52**	0,00	118.535,52	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Reservatório Água à Senhora da Luz	**655.313,76**	415.425,41	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	42.409,16	197.479,19
Rem. Sist. Norte de abastecimento de Água	**164.705,29**	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	164.705,29
Drenagem Doméstica e Pluvial	***15.429.613,16***	***1.660.236,38***	***2.167.981,45***	***201.039,19***	***6.628.797,40***	***702.590,10***	***126.347,55***	***47.118,56***	***169.487,07***	***3.726.015,46***
Trat.V.Porto Mos (Sist.Int.R.Ag.Res.c/Lig. ETAR)	**2.206.109,64**	0,00	0,00	0,00	2.206.109,64	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Interceptor Odiáxere - ETAR de Lagos	**1.601.385,66**	0,00	1.201.527,41	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	399.858,25
Interceptor de Bensafrim - ETAR de Lagos	**684.670,81**	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	684.670,81
Sistema Interceptor e ETAR Luz	**1.998.723,89**	1.287.068,17	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	129.349,04	582.306,60
ETAR Lagos	**8.243.713,23**	365.640,72	898.766,33	186.968,77	4.112.930,63	653.381,95	117.498,39	43.818,46	37.326,84	1.827.392,14
Rem.Ampl.Red.Esg.-Drenag.Pl.Zona Norte Almadena	**74.151,30**	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	74.151,30
Outros Investimentos	**620.858,73**	27.537,50	67.658,71	14.070,42	309.757,12	49.208,15	8.849,16	3.300,10	2.811,20	137.626,37
Rede Viária e Renovação Urbana	***15.196.393,79***	***2.775.900,69***	***0,00***	***0,00***	***7.746.855,57***	***1.230.668,84***	***0,00***	***0,00***	***19.096,96***	***3.413.871,73***
Renov.e Reab.Urb.s.Luz	**4.083.761,41**	2.588.833,55	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.494.927,85
Reab.e Ren.Urb.Lagos	**6.241.677,80**	0,00	0,00	0,00	5.386.047,89	855.629,91	0,00	0,00	0,00	0,00
Renov. Urb. - Zonas P.P. - Almadena	**133.308,19**	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	133.308,19
Renov. Urb. - Zonas P.P. – Espiche	**90.904,56**	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	90.904,56
Renov. Urb. - Zonas P.P. – Bensafrim	**436.162,49**	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	436.162,49
Renov. Urb. - Zonas P.P. - Barão S. João	**364.653,28**	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	364.653,28
Est. Viar. PGU Lagos (Vias V1, V2, V3 e V9)	**2.735.846,61**	0,00	0,00	0,00	2.360.807,68	375.038,93	0,00	0,00	0,00	0,00
Ligação EN 120 ao Sítio do Pincho	**516.849,39**	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	516.849,39
Lig. EN 125-9 ao Corsino (2ª fase)	**288.140,58**	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	288.140,58
Inf.Gerais S.Luz-3ªFase	**295.089,47**	187.067,13	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	19.096,96	88.925,39
Total dos Custos de Investimento	**33.245.084,34**	**4.921.861,93**	**2.459.316,96**	**236.984,59**	**15.166.420,43**	**2.058.880,61**	**148.938,23**	**55.543,26**	**238.169,79**	**7.958.968,55**

A distribuição dos diversos investimentos às zonas realizou-se através da construção de uma matriz, tendo sido obtidos resultados, utilizando como critério principal a proporção da população residente afectada:

	Euros	Percentagem
Plano de Urbanização da Luz	4 921 861,63	14,8
Plano de Urbanização de Odiáxere/Chinicato	2 459 316,96	7,4
Plano de Urbanização da Meia Praia	236 984,59	0,7
Plano de Urbanização de Lagos	15 166 420,43	45,6
Zona do Centro Histórico	2 058 880,61	6,2
Zona da Área Norte da Meia Praia	148 938,23	0,4
Zona da Atalaia	55 543,26	0,2
Zona da Cama da Vaca	238 169,79	0,7
Zona Restante do Concelho	7 958 968,55	24
Total	33 245 084,34	100

GRÁFICO 1



As zonas predominantemente urbanas aparecem a justificar um valor superior a cerca de 70 % dos custos de urbanização do território concelhio, com a cidade a mobilizar mais de 50 % do investimento. Não se investiu praticamente nas zonas da Meia Praia, Atalaia e Cama da Vaca. Com o avanço da urbanização da Meia Praia a Câmara ver-se-á confrontada com a necessidade de concretizar um esforço importante de investimento em infra-estruturas, colocando-se a questão do seu financiamento por forma a acautelar a sustentabilidade do próprio plano em curso.

5.3 — Arrecadação da receita

No apuramento final da receita arrecadada com a aplicação da taxa municipal de urbanização, no período em análise, houve a necessidade de considerar os pagamentos em "espécie", concretizados nomeadamente através da realização de obras e da cedência de terrenos para o domínio privado da câmara, em substituição da taxa de urbanização.

À semelhança do procedimento adoptado para os custos de urbanização, a receita (valor da taxa de urbanização corrigido), arrecadada no período entre 1994 e 2004, foi distribuída pelas zonas, com os seguintes resultados: (Quadro 3, em euro)

QUADRO 3

Estudo da Taxa Municipal de Urbanização

Receita Arrecadada da Taxa Municipal de Urbanização

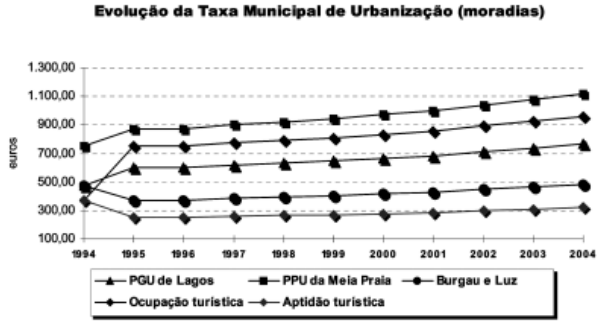
Período entre 1994 e 2004

Zonas e Planos de urbanização	Valor da Taxa	Valor da taxa de urbanização corrigida			
		Un. monetária	espécie	total absoluta	%
PU LUZ	404.300,90	210.382,10	826.284,20	1.036.666,30	23%
PP CHINICATO/PU ODIÁXERE	75.218,36	23.603,88	51.614,49	75.218,36	2%
PU MEIA-PRAIA	700.163,17	240.428,03	569.492,43	809.920,46	18%
PGU LAGOS	1.330.904,02	457.785,25	1.763.221,84	2.221.007,09	49%
CENTRO HISTÓRICO	70.206,36	21.534,10	97.315,47	118.849,57	3%
ÁREA NORTE MEIA PRAIA	0,00	0,00	0,00	0,00	0%
ATALAIA	34.259,21	34.259,21	0,00	34.259,21	1%
CAMA DA VACA	0,00	0,00	0,00	0,00	0%
RESTANTE	239.689,19	217.471,13	60.129,97	277.601,10	6%
Total	2.854.741,20	1.205.463,70	3.368.058,40	4.573.522,09	100%

A maioria da receita é assegurada em "espécie", um valor superior a 70 %. As zonas dos planos de Lagos e Luz apresentam valores, no período em análise, de cerca de 80 %. O mesmo não se passa com o restante do concelho que ostenta uma percentagem de cerca de 20 %, o que confirma que este mecanismo é, como seria lógico esperar, preferencialmente utilizado nas áreas urbanas.

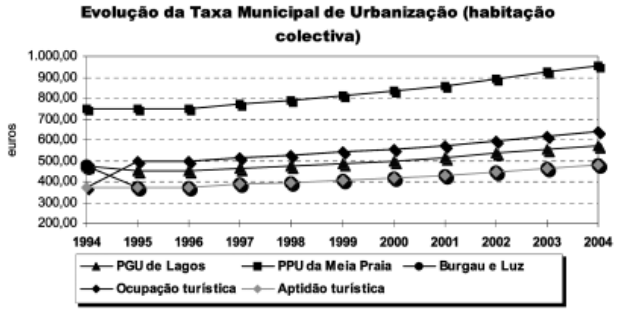
A câmara tem optado pela cobrança em "espécie" da taxa municipal de urbanização. Procura, naturalmente, responsabilizar os promotores privados pela contribuição, ainda que parcial, para a realização de infra-estruturas gerais, não necessariamente locais, indispensáveis para garantir um bom nível de serviços públicos e necessidades básicas (rede viária, saneamento, espaços verdes).

GRÁFICO 2



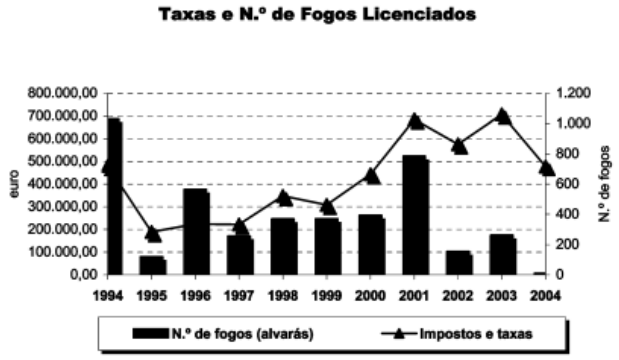
Nos últimos anos, como se pode constatar consultando o gráfico 2, as taxas de urbanização cobradas foram sendo actualizadas com base nos efeitos acumulados da inflação (valores médios anuais).

GRÁFICO 3



Efectivamente, a actualização da taxa municipal em vigor foi feita sem ter em consideração os custos reais de urbanização do território, como adiante se verá.

GRÁFICO 4



Os valores cobrados da taxa, como se pode verificar pelo gráfico 4, acompanham de perto o comportamento do mercado imobiliário. Os montantes que resultam da aplicação da taxa municipal de urbanização são irrelevantes, facto corroborado pelo peso insignificante que detém no conjunto da receita corrente global, cerca de 2 %.

6 — Considerações gerais

As receitas arrecadadas no âmbito da aplicação da TMU contribuem para suportar os custos efectivos de urbanização (excluídas as comparticipações comunitárias) em cerca de 14 %. (Quadro 4)

QUADRO 4

Estudo da taxa municipal de urbanização

Alvarás concedidos pela C. M. de Lagos entre o período de 1994 a 2004

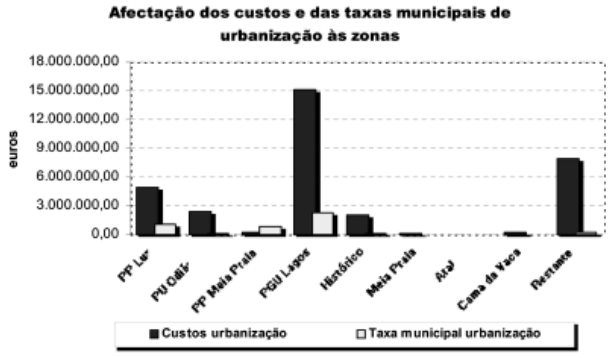
(Em euros)

Planos e Zonas	Valor da taxa/ fogo	Custos urbanização/ fogo	Valor da taxa/ m² abc	Custos urbanização/ M² abc
PU LUZ	1.745,23	8.285,96	10,14	48,14
PP CHINICATO/PU ODIÁXERE	191,40	6.257,80	0,74	24,14
PU MEIA-PRAIA	857,06	250,78	8,08	2,36
PGU LAGOS	1.153,77	7.878,66	8,93	60,98
CENTRO HISTÓRICO	1.033,47	17.903,31	6,44	111,63
ÁREA NORTE MEIA PRAIA	0	0	0	0
ATALAIA	1.141,97	1.851,44	6,57	10,66
CAMA DA VACA	0	0	0	0
RESTANTE	901,30	25.840,81	4,12	118,11
Total	1.061,14	7.713,48	7,10	51,61

Tendo em conta o Zonamento convencionado deparamos com situações dispares, com os valores a oscilarem entre a percentagem de cobertura dos custos de urbanização de 3 e 204 %, esta ultima verificada na zona do plano da Meia-Praia onde, no período analisado, a construção de infra-estruturas foi irrisória. No passado não foi elaborado um plano plurianual de investimentos e a respectiva programação, antecipando a realização de infra-estruturas gerais e locais e garantindo o seu financiamento sustentado.

As zonas do litoral deveriam, não só ver garantida a cobertura integral dos custos com a construção da infra-estruturas gerais e equipamentos, mas também apoiar zonas mais desfavorecidas, isto é, financiar o esforço de urbanização de freguesias como Barão de São João, Bensafrim e Odiáxere, prosseguindo objectivos muito claros: promover o desenvolvimento económico e social, diminuir assimetrias e, dessa forma, evitar o êxodo da população local e a pressão sobre o litoral. (Gráfico 5)

GRÁFICO 5

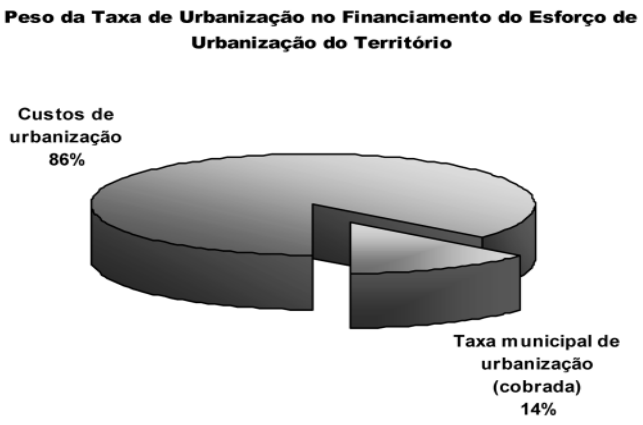


A evolução dos custos de urbanização e da receita arrecadada com a aplicação da TMU revela um desequilíbrio que se acentua com o incremento da construção de infra-estruturas. Efectivamente, como se pode constatar através do gráfico 6, nos últimos anos, têm-se acentuado a discrepância entre os encargos para o Município decorrentes do esforço de urbanização do concelho e as receitas arrecadadas através da aplicação da taxa municipal de urbanização. A Câmara, em última instância, tem que mobilizar outros meios e recursos financeiros próprios, onerando o seu orçamento e vendo limitada a sua capacidade para ocorrer a investimentos noutras áreas e domínios fundamentais da actividade municipal (educação, cultura, desporto, estrutura verde urbana). (Gráfico 6)

GRÁFICO 6

O peso da TMU cobrada no financiamento do esforço de urbanização do território corresponde a cerca de 14 %. A Câmara não consegue ver ressarcido o investimento público efectuado em infra-estruturas, muito do qual resulta da iniciativa privada vocacionada para o mercado da 2ª residência, que tem um peso assinalável no concelho.

GRÁFICO 7



Resulta do quadro seguinte que as zonas afectas aos planos de Lagos e da Luz apresentam as maiores taxas de cobertura, cerca de 21 e 15 % dos custos de urbanização, sendo responsáveis por aproximadamente 70 % da receita arrecadada. Se a estas acrescentarmos a zona do Plano da Meia-Praia, a contribuição para o total da receita arrecadada ascende a cerca de 90 %. A situação detectada para as zonas do interior torna-se compreensível se encarada à luz de uma política que tivesse como principal objectivo a promoção do desenvolvimento económico e social das zonas mais rurais do concelho.

QUADRO 5

Estudo da taxa municipal de urbanização

Síntese da situação dos custos e das receitas de urbanização

Período entre 1994 e 2004

	Planos e Zonas									
Descrição	PP Luz	PP Chinicato/ PU Odiáxere	PU Meia Praia	PGU Lagos	Centro Histórico	Área Norte Meia Praia	Atalaia	Cama da Vaca	Restante	Total
Taxas de Urbanização, euro	1.036.666,30	75.218,36	809.920,46	2.221.007,09	118.849,57	0,00	34.259,21	0,00	277.601,10	**4.573.522,09**
Custos de Urbanização, euro	4.921.861,93	2.459.316,96	236.984,59	15.166.420,43	2.058.880,61	148.938,23	55.543,26	238.169,79	7.958.968,55	**33.245.084,34**
Área Bruta de Construção, m^2	102.250	101.883	100.228	248.715	18.443	0	5.212	0	67.384	**644.116**
População, unidades	166	396	26	2.951	268	36	63	28	334	**4.267**
Fogos, unidades	594	393	945	1.925	115	0	30	0	308	**4.310**
Tx.Urb./Fogo, euro	1.745,23	191,40	857,06	1.153,77	1.033,47	0	1.141,97	0	901,30	**1.061,14**
Cust.Urb./Fogo, euro	8.285,96	6.257,80	250,78	7.878,66	17.903,31	0	1.851,44	0	25.840,81	**7.713,48**
Tx.Urb./m^2 abc, euro	10,14	0,74	8,08	8,93	6,44	0	6,57	0	4,12	**7,10**
Cust.Urb./m^2 abc, euro	48,14	24,14	2,36	60,98	111,63	0	10,66	0	118,11	**51,61**
Tx.Urb./Novo Residente, euro	6.263,84	189,95	31.150,79	752,63	442,81	0,00	543,29	0,00	832,39	**1.071,82**
Cust.Urb./Novo Residente, euro	29.739,35	6.210,40	9.114,79	5.139,42	7.670,94	4.150,29	880,82	8.590,99	23.864,97	**7.791,08**

Todas as zonas, no que respeita à TMU cobrada por m^2 de área bruta de construção (a.b.c.) autorizada para o período em análise, registam valores inferiores a cerca de 7 € / m^2 a.b.c. A excepção continuam a ser as zonas dos planos com incidência no litoral que, contudo, também apresentam valores baixos, que oscilam entre 8 e 10 € / m^2 a.b.c. Como facilmente se aceitará a influência destes valores tem um peso residual nos custos de construção suportados pelos promotores imobiliários e dificilmente se poderão transformar num factor condicionador do comportamento do mercado imobiliário, muito em particular da 2ª residência.

Efectivamente, estudos empíricos efectuados em zonas do país situadas no litoral apontavam para valores médios entre os 50 e os 60 € / m^2 a.b.c dos custos de urbanização, dependentes, em certa medida, das tipologias adoptadas (moradias, habitação colectiva).

7 — Determinação da Taxa Municipal de Urbanização

A definição de uma Taxa Municipal de Urbanização deve ter como primeiro objectivo garantir que as receitas arrecadadas cubram integralmente os custos de urbanização.

As taxas devem estar associadas a um conjunto específico de investimentos cuja programação será estabelecida previamente tendo em conta as expectativas do crescimento populacional e urbano do concelho.

Para tal, construímos um modelo que se baseia, grosso modo, nos seguintes pressupostos:

- Identificação da população actual e proposta de modo a determinar a incidência sobre a população futura da Taxa Municipal de Urbanização;
- Determinação da ocupação urbana actual e proposta em áreas de pavimento e respectivos usos (m^2/ abc);
- Definição dos custos de urbanização que decorrem de planos sectoriais de investimento;
- Identificação dos custos locais e gerais de urbanização;
- Afectação dos investimentos a áreas de influência previamente estabelecidas.

A elaboração do Relatório Final da Taxa Municipal de Urbanização deverá ser articulada com os planos de urbanização que se encontram em fase de estudo ou de revisão.

8. — Proposta da Taxa Municipal de Urbanização

8.1 — População Proposta nos Planos de Urbanização

A estimativa avançada para a população proposta para as zonas dos planos em elaboração é necessariamente grosseira dado que foi calculada partindo de pressupostos de ocupação que não estavam consolidados.

A taxa municipal de urbanização a cobrar incidirá sobre a população a instalar no território concelhio, isto é, a diferença entre a população proposta e a existente actualmente (censo 2001).

Em termos práticos chegámos a um número de 9.310 fogos e a uma população proposta de cerca de 25.985 habitantes, como se pode observar no quadro seguinte:

QUADRO 6

Estudo da taxa municipal de urbanização

População Proposta nos Planos de Urbanização

PP/PU	Área Bruta de Construção	Dimensão média por fogo	Fogos	Dimensão média família	Habitantes propostos
Barão de S.João	17.910	195	92	2,5	231
Bensafrim	27.562	148	186	2,6	492
Espiche	30.635	194	158	2,6	409
Almádena	30.379	196	155	2,6	401
Sargaçal	18.142	242	75	2,6	194
Portelas	29.825	301	99	2,7	266
Sub-Total	***154.453***	***202***	***765***	***2,6***	***1.992***
Chinicato	48.940	259	189	2,8	521
Odiáxere	71.636	140	512	2,8	1.412
Meia-Praia	365.807	106	2.063	3,2	6.532
Lagos	683.153	107	5.028	2,6	13.116
Luz	105.538	140	754	3,2	2.412
Total	**1.429.527**	**154**	**9.310**	**2,8**	**25.985**

Na década de 1994 a 2004 foi autorizada a construção (alvarás concedidos) de 4.310 fogos, correspondendo a uma população de aproximadamente 11.520 habitantes. (Quadro 7)

QUADRO 7

Estudo da taxa municipal de urbanização

Alvarás concedidos pela C. M. de Lagos entre o período de 1994 a 2004

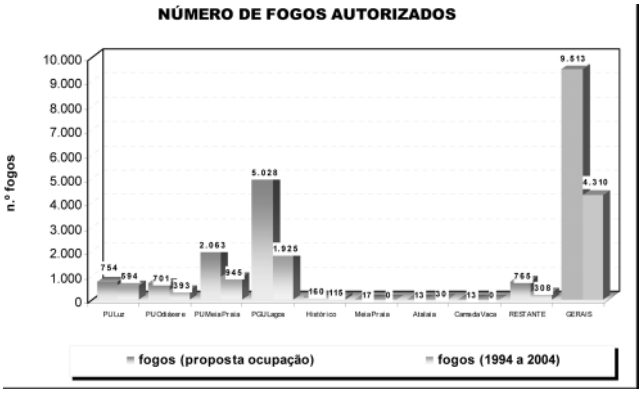
Zona e Planos	Área Propriedade	Área Bruta Const.	N.º Lotes	N.º Fogos Promotor	População prevista*	Área Bruta Const./fogo
PU LUZ	446.761	102.250	253	594	1.588	172
PP CHINICATO/PU ODIÁXERE	336.825	101.883	205	393	1.050	259
PU MEIA-PRAIA	314.868	100.228	243	945	2.526	106
PGU LAGOS	698.983	248.715	600	1.925	5.145	129
CENTRO HISTÓRICO	32.112	18.443	10	115	307	160
ÁREA NORTE MEIA PRAIA	0	0	0	0	0	0!
ATALAIA	34.480	5.212	31	30	80	174
CAMA DA VACA	0	0	0	0	0	0
RESTANTE	502.480	67.384	292	308	823	219
Total	**2.366.509**	**644.116**	**1.634**	**4.310**	**11.520**	**149**

* Com base na taxa média de ocupação por fogo

Os planos em elaboração, instrumentos de planeamento válidos para a próxima década, apontam para a duplicação quer do número de fogos, quer da população a instalar. O litoral (Meia Praia, Lagos e Luz) continuará a suportar a principal carga em termos de construção e de ocupação do concelho, com a população proposta para esta facha do território a rondar os 85 % do total da população prevista.

É interessante observar a distribuição do número de fogos autorizados em função das zonas e dos planos em elaboração (gráfico 8). A proposta de ocupação constante dos planos mais do que duplica a possibilidade de construção de fogos: aparecem a justificar este resultado o plano de Lagos com uma previsão de 5.028 fogos (contra 1.925 fogos autorizados na década de 1994-2004) e o plano da Meia Praia que contempla 2.063 fogos (por oposição a 945 fogos que receberam permissão de construção entre 1994 e 2004). Entre as décadas de 1983/93 (com 9.558 fogos autorizados) e 1994/2004 registou-se uma quebra dos fogos aprovados de 5.248 fogos, ou seja, cerca de 55 %.

GRÁFICO 8



A confirmar-se a tendência verificada em anos anteriores, cerca de 70 % dos fogos a construir destinar-se-ão ao mercado imobiliário das residências com ocupação sazonal. Este fenómeno sofreu uma ligeira desaceleração em consequência do crescimento significativo da população residente (112 %) e do número das famílias (103 %), que mais do que duplicaram entre os censos de 2001 e 1991.

QUADRO 8

Estudo das taxas de urbanização

Cenário de continuidade — Investimentos municipais por zonas/planos

Taxas equivalentes aos custos reais de urbanização

(euro)

QUADRO SINTESE	PU Luz	PP Chinicato/ PU Odiáxere	PU Meia Praia	PGU Lagos	Centro Histórico	Área Norte Meia Praia	Atalaia	Cama da Vaca	RESTANTE	GERAIS	%
População Proposta - horizonte Estudo	3.539	4.701	7.108	25.341	2.460	410	170	150	4.539	48.418	100%
População Instalada ....(Censos - 2001)	1.127	2.769	576	12.672	2.013	362	135	115	2.547	22.316	46%
POPULAÇÃO A INSTALAR	2.412	1.932	6.532	12.669	447	48	35	35	1.992	26.103	54%
TIPO DE INVESTIMENTO				**Afectação dos Investimentos às Zonas/Planos**						*Custos Locais*	*Custos Gerais*
PREVISTO										*Total*	*Total*
ADMINISTRAÇÃO GERAL											
Projecto / Edifício dos Serviços Municipais	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	13.945.246,79
EDUCAÇÃO											
Construção da nova EB1 em Santa Maria - Inclui equipamento	0,00	0,00	0,00	2.228.122,10	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2.228.122,10	0,00
Acesso à Escola de Sta.Maria/Parque da Cidade - Rebaixamento da R. da Gafaria	0,00	0,00	0,00	1.673.879,49	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.673.879,49	0,00
Programa Especial de Reordenamento da Rede de Escolas do 1º Ciclo e Pré-Escolar	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2.227.991,21
ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO											
Renovação Urbana - Zonas Planos Pormenor:											
Almádena	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	273.039,45	273.039,45	0,00
Espiche	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	635.576,95	635.576,95	0,00
Sargaçal	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	656.897,40	656.897,40	0,00
Bensafrim	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.204.958,84	1.204.958,84	0,00
Barão de São João	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	662.891,35	662.891,35	0,00
Requalificação da Frente Ribeirinha - Acção A1 - Projecto Polis	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	7.391.154,62
Qualificação da Zona envolvente às muralhas - Acção C6 - Projecto Polis	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	5.037.697,62
Renovação Urbana da Cidade - Núcleo Primitivo - Acção C7 - Projecto Polis	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.536.484,38
Val. do Ambiente e do Património Rural - Valorizar Odiáxere - Medida Agris	0,00	990.949,20	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	990.949,20	0,00
Projecto URBCOM - Intervenção no Espaço Público	0,00	0,00	0,00	0,00	400.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	400.000,00	0,00
Arranjo da Zona Envolvente da Doca de Pesca do Porto de Lagos	0,00	0,00	575.388,45	1.155.317,30	177.314,25	0,00	0,00	0,00	0,00	1.908.000,00	0,00
Parque Urbano e Estacionamento	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	4.028.999,60
ÁGUA											
Rem. e ampliação do Sistema de Abastecimento de Água em baixa à cidade - Est. Elev., condutas e outros órgãos	0,00	0,00	0,00	1.621.460,84	180.162,32	0,00	0,00	0,00	0,00	1.801.623,16	0,00
RESÍDUOS SÓLIDOS											
Sistema de Deposição de RSU - Ilhas Ecológicas - Zonas Turísticas - PIQTUR	77.751,51	0,00	210.560,88	422.797,99	64.859,63	0,00	0,00	0,00	0,00	776.000,00	0,00

QUADRO SINTESE — **Afectação dos Investimentos às Zonas/Planos**

| | PP Chinicato/ | | | | Centro | Área Norte | | | | | %
	PU Luz	PU Odiáxere	PU Meia Praia	PGU Lagos	Histórico	Meia Praia	Atalaia	Cama da Vaca	RESTANTE	GERAIS	Custos Locais Total	Custos Gerais Total
PROTECÇÃO DO MEIO AMBIENTE												
Valorização Cénica das Margens da Ribeira de Bensafrim	0,00	0,00	0,00	1.061.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.061.000,00	0,00
Valorização do Espaço Natural Envolvente à Ponta da Piedade	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.500.000,00
Ordenamento e Qualificação do Corredor Poente do Porto de Mós	0,00	0,00	0,00	2.000.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2.000.000,00	0,00
CULTURA												
Igreja de Nª Srª do Carmo - 1ª fase	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.661.799,25
Nova Biblioteca Municipal - inclui estudos e equipamentos	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	155.000,00
Recuperação do Núcleo Museológico da Garagem das Locomotivas	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	936.000,00
Qualificação do Museu Municipal	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.872.000,00
Qualificação do Parque das Freiras	0,00	0,00	0,00	936.000,00	104.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.040.000,00	0,00
DESPORTO												
Zona Desportiva - 2ª Fase (Pavilhão, piscinas e outros)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	13.324.996,15
Estádio Municipal - inclui pista, iluminação, conservação e outros	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.753.157,60
TRANSPORTES E COMUNICAÇÕES												
Estradas e Caminhos Municipais												
Pavimentação da E.M.536 - entre Bensafrim e Barão de S. João (c/ ligação ao município de Vila do Bispo)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	382.000,00
Circular Exterior da Cidade - inclui Reabilitação da Barragem Romana	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2.175.500,00
OUTRAS FUNÇÕES ECONÓMICAS												
Centro de Tecnologias Avançadas - Oficina da Ciência	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.650.000,00
Encargos Financeiros	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	982.657,19
TOTAL DE CUSTOS LOCAIS	77.751,51	200.049,20	765.329,33	11.166.577,72	926.266,15	0,00	0,00	0,00	3.432.352,00	17.381.937,94	59.839.544,99
Encargos por Habitante, m2 e por UNOP'S (incidência dos tipos de Custos), euros:											
C. Locais / Habitante	32,24	512,75	120,32	861,57	2.072,41	0,00	0,00	0,00	1.722,67	665,91	
C. Gerais / Habitante	2.292,46	2.292,46	2.292,46	2.292,46	2.292,46	2.292,46	2.292,46	2.292,46	2.292,46	2.292,46	
C. Locais / m^2	0,61	9,64	2,26	16,57	36,94	0,00	0,00	0,00	32,36	12,51	
C. Gerais / m^2	43,08	43,08	43,08	43,08	43,08	43,08	43,08	43,08	43,08	43,08	
C. TOTAL / Habitante	**2.324,70**	**2.805,25**	**2.412,78**	**3.174,03**	**4.364,87**	**2.292,46**	**2.292,46**	**2.292,46**	**4.015,34**	**2.958,37**	
C. TOTAL/ m^2	**43,69**	**52,72**	**45,34**	**59,65**	**82,02**	**43,08**	**43,08**	**43,08**	**75,46**	**55,59**	

É importante definir, em face do cenário de financiamento da actividade municipal no seu todo, qual o papel a desempenhar pelo financiamento do urbanismo na concretização de uma parcela importante dos investimentos municipais, mais directamente relacionados com a ocupação do território e a expansão urbana. A sua identificação e uma primeira indicação das prioridades a assumir constitui um passo indispensável:

Quais as áreas prioritárias de intervenção municipal, consentâneas com a estratégia de desenvolvimento, definidas para o concelho;

Identificar os investimentos em infra-estruturas urbanísticas a considerar no cálculo da Taxa Municipal de Urbanização;

Determinar quais são os investimentos gerais e os locais, ou seja, estes últimos passíveis de ser afectados às respectivas zonas e planos;

Definir o Programa de Execução, isto é, estabelecer a distribuição temporal dos investimentos municipais com base nas prioridades assumidas;

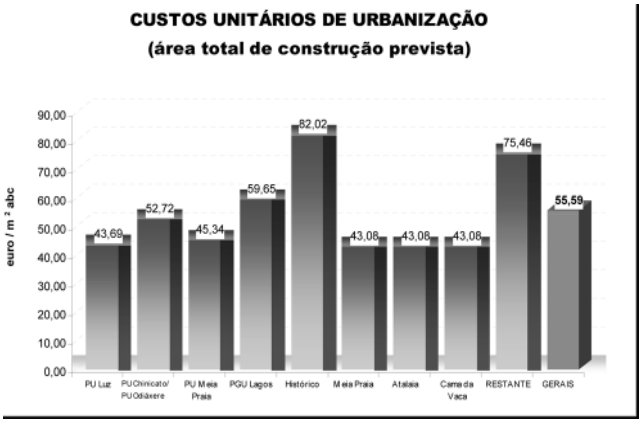
Decidir se os apoios comunitários e as comparticipações nacionais concedidas serão consideradas no cálculo da Taxa Municipal de Urbanização.

Os investimentos municipais utilizados para a determinação dos custos de urbanização globais e unitários (zonas e planos), distribuídos pelas principais áreas de intervenção, foram os seguintes (Quadro 8):

	Euros
Administração geral	13 045 246,79
Educação	6 129 902,80
Ordenamento do território	24 814 630,01
Água	1 801 623,16
Resíduos sólidos urbanos	776 000
Protecção do meio ambiente	4 691 000
Cultura	5 684 769,25
Desporto	15 078 153,73
Transportes e comunicações	2 567 500
Outras funções económicas	1 650 000
Encargos financeiros	982 657,19
Total	77 221 482,93

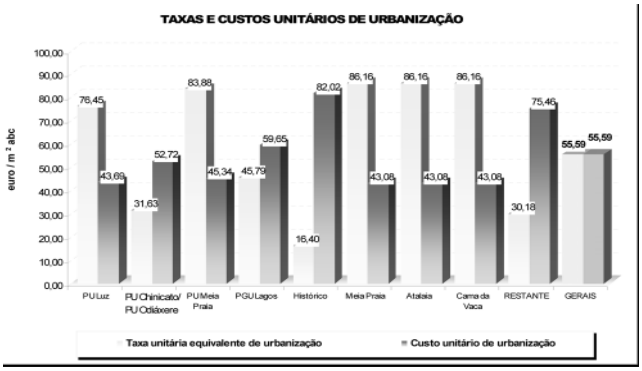
O total dos investimentos a considerar no cálculo da Taxa Municipal de Urbanização representa uma verba de 77.221.482,93 €, com os custos gerais a totalizar 59.839.544,99 € e os custos locais a ascender a 17.381.937,94 €.

GRÁFICO 9



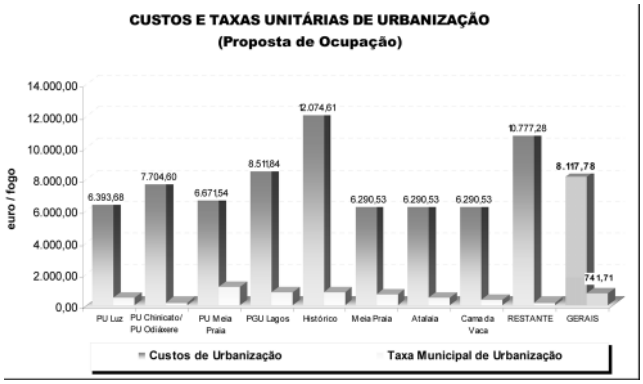
Partindo da proposta de ocupação, estimada com base nos planos em elaboração, chegámos a um custo unitário geral de urbanização de 55,59 €. No entanto, esses valores diferem de forma significativa quando está em causa o seu apuramento por zonas e planos. Como se pode observar existe uma correlação entre as densidades de construção autorizadas e a própria sustentabilidade e viabilidade económica das diversas operações urbanísticas do ponto de vista do interesse público. Áreas com baixas densidades são, em princípio, mais "caras" para o município, a menos que se pratiquem valores de taxas elevados que permitam ressarcir o investimento público em infra-estruturas urbanísticas. Contudo, pode-se utilizar outro tipo de abordagem, isto é, através do recurso ao incentivo, adoptando taxas abaixo do custo respectivo de urbanização, em zonas com uma boa cobertura em infra-estruturas urbanísticas e, pelo contrário, agravando as mesmas em áreas de expansão urbana que exijam um grande esforço de investimento municipal, criando, dessa forma, um sistema de compensação, como adiante se verá.

GRÁFICO 10



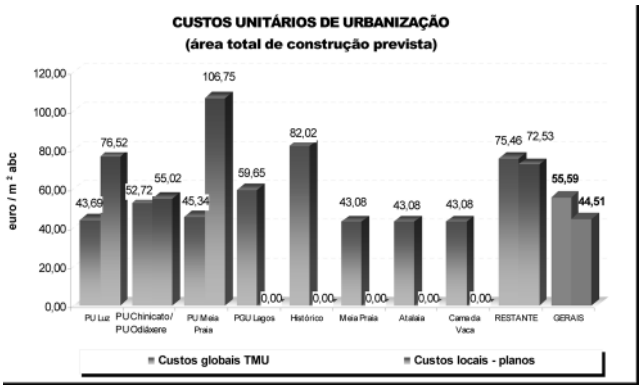
Como se pode constatar no Gráfico 10 agravou-se a TMU para o plano de urbanização da Luz (+ 75 %) — área sujeita a forte pressão urbanística, plano de urbanização da Meia Praia (+ 85 %) — área que exigirá um esforço significativo de construção de equipamentos e infra-estruturas urbanísticas. De igual modo, para as zonas Norte da Meia Praia (+ 100 %), Atalaia (+ 100 %) e Cama da Vaca (+ 100 %) é proposto um agravamento, porque se pretende inibir a construção fora das zonas urbanas. Diminuiu-se o valor para o plano de urbanização de Lagos (- 23 %) dado tratar-se de uma área dotada, no essencial, de infra-estruturas. Na zona dos planos de urbanização de Odiáxere e do Chinicato (- 40 %) procura-se incentivar a construção. No Centro Histórico sugere-se uma baixa substancial (cerca de 5 vezes menor do que o custo de urbanização) com o propósito de, em articulação com a estratégia e as políticas urbanas que venham a ser adoptadas para esta zona da cidade, promover a renovação urbana. Na área restante do concelho, ao ser proposta um valor menor da taxa (cerca de 2,5 vezes inferior ao custo de urbanização) a aplicar fundamentalmente nas principais localidades com o plano de pormenor em elaboração, procura-se incentivar a fixação de população no interior — haverá que ter em conta a ocupação dispersa no território concelhio restante que deverá, em princípio, ser penalizada.

GRÁFICO 11



O Gráfico 11 ilustra bem o que virá a acontecer se continuarmos a aplicar os actuais valores da TMU: persistirá o desequilíbrio entre os reais custos de urbanização do território e a receita arrecadada pelo município, o que pressupõe a continuidade de um modelo de financiamento do urbanismo insustentável.

GRÁFICO 12



Neste estudo não entrámos em linha de conta com os custos de equipamentos e infra-estruturas decorrentes dos planos de urbanização e pormenor em elaboração. Como se pode ver no gráfico 12 o custo unitário geral dos planos (44,51 €) é inferior àquele a que chegámos no âmbito do presente relatório (55,59 €) havendo, contudo, a realçar o facto de o plano de Lagos não contemplar uma estimativa para os custos em equipamentos e infra-estruturas, o que inevitavelmente contribui para distorcer a comparação efectuada. De uma forma geral, os custos unitários de urbanização dos planos são superiores aos apurados para o cálculo da taxa municipal de urbanização.

Para todos os efeitos, os custos globais de urbanização dos planos deverão ser ressarcidos integralmente através da aplicação do sistema de perequação.

QUADRO 9

Estudo das taxas de urbanização

Cenário de continuidade — Investimentos municipais por zonas/planos

Taxas equivalentes aos custos reais de urbanização

QUADRO SINTESE	PU Luz	PP Chinicato/ PU Odiáxere	PU Meia Praia	PGU Lagos	Centro Histórico	Área Norte Meia Praia	Atalaia	Cama da Vaca	RESTANTE	GERAIS	%
População Proposta - horizonte Estudo	3.539	4.701	7.108	25.341	2.460	410	170	150	4.539	**48.418**	**100%**
População Instalada (Censos - 2001)	1.127	2.769	576	12.672	2.013	362	135	115	2.547	**22.315**	**46%**
População a Instalar	2.412	1.932	6.532	12.669	447	48	35	35	1.992	**26.103**	**54%**
TIPO DE INVESTIMENTO PREVISTO				Afectação dos Investimentos às Zonas/Planos						*Custos Locais Total*	*Custos Gerais Total*
TOTAL DE CUSTOS LOCAIS	77.751,51	990.949,20	785.929,33	11.168.577,72	926.366,19	0,00	0,00	0,00	3.432.363,99	17.381.937,94	59.839.544,99
TOTAL DE CUSTOS GERAIS	5.529.425,41	4.430.129,73	14.974.380,92	29.043.238,19	1.024.731,82	110.038,32	80.236,27	80.236,27	4.567.128,05	59.839.544,99	
TOTAL DE CUSTOS	**5.607.176,92**	**5.421.078,93**	**15.760.310,25**	**40.211.815,91**	**1.951.098,02**	**110.038,32**	**80.236,27**	**80.236,27**	**7.999.492,04**	**77.221.482,93**	
Encargos por Habitante, m² e por Zonas (incidência dos tipos de custos), euro:											
C. Locais / Hab.	32,24	512,79	120,32	881,57	2.072,41	0,00	0,00	0,00	1.722,87	**665,91**	
C. Gerais / Hab.	2.292,46	2.292,46	2.292,46	2.292,46	2.292,46	2.292,46	2.292,46	2.292,46	2.292,46	**2.292,46**	
C. Locais / m²	0,61	9,64	2,26	16,57	38,94	0,00	0,00	0,00	32,38	**12,51**	
C. Gerais / m²	43,08	43,08	43,08	43,08	43,08	43,08	43,08	43,08	43,08	**43,08**	
C. TOTAL / Hab.	**2.324,70**	**2.805,25**	**2.412,78**	**3.174,03**	**4.364,87**	**2.292,46**	**2.292,46**	**2.292,46**	**4.015,34**	**2.958,37**	
C. TOTAL/ m²	**43,69**	**52,72**	**45,34**	**59,65**	**82,02**	**43,08**	**43,08**	**43,08**	**75,46**	**55,59**	
TMU Equivalente, €/ m²	**76,45**	**31,63**	**83,88**	**45,79**	**16,40**	**86,16**	**86,16**	**86,16**	**30,18**	**55,59**	
TMU no primeiro ano, €/ m²	**16,14**	**10,95**	**20,12**	**19,33**	**9,51**	**17,23**	**17,23**	**17,23**	**16,40**	**18,21**	

O Quadro 9 ilustra a forma como se pretende operacionalizar a aplicação da Taxa Municipal de Urbanização através de um sistema de compensações. Efectivamente, a receita global a arrecadar permanece sem alteração, recuperando-se integralmente o investimento realizado na construção dos equipamentos e infra-estruturas consideradas no estudo. O incentivo ou o agravamento das taxas em função das diferentes zonas do concelho teve como propósito preocupações de natureza urbanística e de ordenamento do território e não só exclusivamente económicas.

As taxas a cobrar diferem nalguns casos significativamente dos respectivos custos unitários de urbanização. É avançada uma proposta de Taxa Municipal de Urbanização a aplicar no primeiro ano, inferior a cada uma das respectivas taxas equivalentes. O critério adoptado foi o de considerar a totalidade dos custos locais, acrescido dos custos gerais, assumindo para estes últimos a cobertura de cerca de 20 %.

QUADRO 10

Estudo das taxas de urbanização

Cenário prospectivo — Evolução da taxa municipal de urbanização por zonas e planos

(€/m² abc)

Zonas do Concelho	RTTL Actual	Custos locais 100%	Propostas alternativas — Participação segundo hipóteses de cobertura dos custos — Custos gerais 20% Ano 1	40% Ano 2	60% Ano 3	80% Ano 4	100% Ano 5
PU Luz	3,29	1,06	16,14	31,22	46,29	61,37	76,45
PP Chinicato /PU Odiáxere	1,10	5,78	10,95	16,12	21,29	26,46	31,63
PU Meia Praia	7,67	4,18	20,12	36,06	52,00	67,94	83,88
PU Lagos	5,26	12,72	19,33	25,95	32,56	39,17	45,79
Centro Histórico	5,26	7,79	9,51	11,24	12,96	14,68	16,40
Área Norte Meia Praia	4,39	0,00	17,23	34,46	51,70	68,93	86,16
Atalaia	3,29	0,00	17,23	34,46	51,70	68,93	86,16
Cama da Vaca	2,19	0,00	17,23	34,46	51,70	68,93	86,16
Restante Concelho	1,10	12,95	16,40	19,84	23,29	26,74	30,18

O Quadro 10 esclarece como poderá funcionar a definição e evolução da Taxa Municipal de Urbanização. Admitiu-se a possibilidade de fazer evoluir a Taxa Municipal de Urbanização de acordo com adopção de uma participação segundo diferentes hipóteses de cobertura de custos: 100 % para os custos locais e 20 % para os custos gerais, durante 5 anos, até atingir o valor integral da taxa para cada uma das zonas do concelho. Outra proposta alternativa consistirá em fazer evoluir a Taxa Municipal de Urbanização em consonância com a distribuição temporal dos investimentos municipais, quer locais, quer gerais, na base do Programa de Execução e Plano de Financiamento que vierem a ser aprovados.

A acrescentar a esta hipótese deverá ainda ser equacionada a subtracção dos apoios comunitários e comparticipações nacionais, o que terá como consequência a diminuição do valor das taxas a aplicar.

9 — Futuros Desenvolvimentos

Pode dizer-se que este relatório pretende ser parte integrante de um processo de desenvolvimento de um modelo. De facto, por ser um tema que requer um volume muito significativo e diversificado de informação torna-se preferível ir aperfeiçoando progressivamente o modelo à medida que se for obtendo ou processando um maior número de elementos e dados.

A potencialidade da metodologia utilizada é a de permitir, por um lado, corrigir sistematicamente a informação à medida que ela for produzida pelos diversos serviços, o que é particularmente importante no caso dos planos de investimento já que parte das acções previstas não dispõem de projectos técnicos de execução e, portanto, de medições e orçamentos respectivos. Por outro lado, permite fazer a simulação de cenários alternativos, nomeadamente os que se relacionam com o crescimento populacional e a expansão da ocupação urbana do território concelhio.

Para atingir esse objectivo será útil a análise dos planos de urbanização e de pormenor em elaboração, contudo em fase de conclusão, a partir dos quais se deverá proceder a uma recolha cuidada de toda a informação neles contida: áreas de construção e população, tipologias e índices urbanísticos, usos e zonamentos. Torna-se também importante avaliar, com os serviços de gestão urbanística, o grau de concretização dos planos e os ritmos de pedidos de licenças de construção para cada um dos subespaços definidos no estudo.

O aprofundamento da informação recolhida permitirá gerar com maior rigor cenários alternativos, nomeadamente no que se refere a:

Ritmos de crescimento populacional e habitacional que podem ser afectados por efeitos secundários, entre os quais os da própria aplicação da taxa e dos investimentos em equipamentos e infra-estruturas;

Diferentes limiares de fronteira para o crescimento de cada zona, que eventualmente venham a divergir dos que decorrem dos actuais planos em elaboração e que serviram de suporte aos valores calculados no actual estudo;

Diferentes níveis de concretização dos planos de investimento;

Diferentes hipóteses de futuro financiamento dos planos de investimento.

Salienta-se a necessidade de incluir no modelo os encargos da dívida a contrair pela Câmara no horizonte temporal adoptado, embora tal só seja possível à medida que se consigam transformar os planos de investimento formulados, que têm um carácter indicativo, em programas de investimento.

Finalmente, torna-se imprescindível, a partir do momento em que nos fixemos no cenário a aplicar, nomeadamente no que respeita à indicação definitiva dos investimentos municipais em equipamentos e infra-estruturas prioritários e respectivo zonamento, proceder à análise e alteração do Regulamento da Taxa pela Realização de Infra-Estruturas Urbanísticas, Compensação Urbanística e Concessão de Licenças de Loteamento.

ANEXO VI

Plano de Gestão de Resíduos de Obra

PLANO DE GESTÃO DE RESÍDUOS DE OBRA

REQUERENTE

Nome / designação social:

_____

_____

_____

Residência ou sede social:

_____

_____

_____

Código Postal: _____-_____. NIF:

_____

Telefone: _____. E-mail:

_____

RESÍDUOS / OBRA

Endereço da obra:

_____

Tipo de obra: (Prédio, urbanização, outra?)

_____

Identificação e destino final dos resíduos produzidos na obra:

. Resíduos sólidos urbanos ou equiparáveis:

_____

_____

_____

. Resíduos de embalagem:

_____

_____

_____

. Entulhos:

_____

_____

_____

_____

Forma de acondicionamento dos resíduos e transporte de destino final:

. Resíduos sólidos urbanos ou equiparáveis

Efectuado pela CML (após celebração de contrato para o efeito)?_____.

. Resíduos de embalagem

Efectuado pelo próprio? _____.

Efectuado por uma empresa privada?

Qual?_____

_____

_____

Tipo de contentores a utilizar:

_____

(Requer a apresentação mensal das quantidades de resíduos de embalagem depositadas em local autorizado)

. Entulhos

Efectuado pelo próprio?

_____

Efectuado por uma empresa privada?

Qual?_____

_____

_____

Tipo de contentores a utilizar:

_____

Estimativa das quantidades a produzir (ton):

_____

(Requer a apresentação mensal das quantidades de entulho depositado em local autorizado e também a inscrição no livro de obra de todos os movimentos efectuados entre a obra e o local de descarga com indicação das quantidades respectivas).

Data _____/_____/_____.

_____

O requerente,

_____

O presente regulamento foi aprovado na reunião da Câmara Municipal de Lagos, realizada em 19/03/2008.

CÂMARA MUNICIPAL DAS LAJES DAS FLORES

Aviso n.º 11623/2008

João António Vieira Lourenço, Presidente da Câmara Municipal de Lajes das Flores:

Torna Público que a Assembleia Municipal, em sessão ordinária de 29 de Fevereiro do corrente ano, aprovou, sobre proposta da Câmara aprovada na sua reunião ordinária de 18 de Fevereiro de 2008, o Regulamento de venda de terrenos contíguos aos lotes da urbanização Ângelo de Freitas Henriques.

Regulamento Municipal para Venda de Terrenos Contíguos aos Lotes da Urbanização Ângelo de Freitas Henriques

Preâmbulo

O presente regulamento tem por objecto a alienação de parcelas de um terreno propriedade desta Câmara Municipal, anexo aos lotes da Urbanização Ângelo de Freitas Henriques, localizados a Nordeste da mesma.

A Área das referidas parcelas é variável e será analisada caso a caso, de acordo com os apuramentos, em levantamento topográfico, que se vierem a fazer no local.

Nesta aquisição deverão ser respeitadas todas as indicações do Regulamento dos lotes da Urbanização Ângelo de Freitas Henriques.

1 — Destinatários — Poderão inscrever-se, para compra das referidas parcelas de terreno, os proprietários do lote com o qual confine determinada parcela ou o seu vizinho, tendo preferência, no caso de existirem dois ou mais interessados, o proprietário do lote em causa.

2 — Inscrição — Todos os destinatários interessados na compra destas parcelas de terreno agora postas a venda, deverão inscrever-se para o efeito na Secretaria da Câmara Municipal no período e nos termos do Edital a publicar para o efeito.

3 — Preço por m^2 — O preço por metro quadrado é de 15,00€ (quinze euros)

4 — Prazo — o prazo para a entrega dos documentos e assinatura da escritura a lavrar pelo Notário Privativo desta Câmara Municipal é de 30 dias após a comunicação da atribuição.

3 de Março de 2008. — O Presidente da Câmara, *João António Vieira Lourenço.*

2611106190

Aviso n.º 11624/2008

João António Vieira Lourenço, Presidente da Câmara Municipal de Lajes das Flores:

Torna Público que a Assembleia Municipal, em sessão ordinária de 29 de Fevereiro do corrente ano, aprovou, sobre proposta da Câmara aprovada na sua reunião ordinária de 18 de Fevereiro de 2008, o Regulamento de venda de 8 fogos habitacionais sitos no Caminho de Cima.

Regulamento para a Atribuição, por Venda, de 8 Fogos Habitacionais no Município das Lajes das Flores (Caminho de Cima, Lajes das Flores)

Considerando o novo quadro legal de atribuições das autarquias locais, primacialmente identificado com a lei n.º 159/99, de 14/9, e que aos Municípios incumbe, em geral, prosseguir os interesses próprios, comuns e específicos das populações respectivas e, designadamente no que tange ao desenvolvimento, à salubridade pública e à defesa e protecção do meio ambiente e da qualidade de vida do respectivo agregado populacional;

Considerando, por um lado, que a participação na prestação de serviços a estratos sociais desfavorecidos ou dependentes e a prestação de apoio aos referidos estratos sociais, pelos meios adequados e nas condições constantes de regulamento municipal, é uma relevante competência municipal.

Considerando, por outro lado, que o Município das Lajes das Flores, é, por natureza, caracterizado por uma situação socioeconómica e geográfica identificada com uma marcada ultraperificidade;

Considerando que a autarquia, na prossecução das atribuições e competências municipais, intenta uma significativa atenuação dos factores que coarctam o desenvolvimento municipal, nomeadamente não descurando a dimensão do apoio social e económico que a câmara municipal pode vitalizar no concelho;

Considerando, deste modo, que o Município tem também associado a sua política de investimentos a uma preocupação pela dimensão humana que caracteriza e identifica a própria idiossincrasia concelhia e enobrece a vivência das gentes das Lajes das Flores;

Considerando ser assim, neste contexto, que conhecem não menor significado todas as iniciativas de natureza social e cultural que a autarquia tem procurado impulsionar, na medida das suas disponibilidades;

Tendo presente que um dos sectores mais sensíveis e condicionantes do desenvolvimento é, também, o identificado com a *população jovem*;

Considerando que é na aposta em iniciativas que se traduzam em apoios, incentivos e merecidas distinções, em geral, aos estratos sociais desfavorecidos, e, em particular, à população jovem, que passa igualmente muito do futuro do Município;

Tendo presente todo este desiderato, considerando que uma habitação condigna representa um dos vectores base essenciais para a qualidade de vida dos munícipes, reputa-se do maior interesse, no domínio social, a consagração de um conjunto de medidas tendentes a apoiar os estratos sociais desfavorecidos e a juventude do Município das Lajes das Flores, designadamente em matéria relacionada com a aquisição de primeira habitação.

Nestes termos, a Câmara Municipal propõe, nos termos da aplicação conjugada dos artigos 13º/1, i/ da lei n.º 159/99, de 14/9, e 64º/6, a/ da lei n.º 169/99, de 18/9, que a assembleia municipal delibere a aprovação do Regulamento para a Atribuição, por Venda, de 8 Fogos Habitacionais no Município de Lajes das Flores (Caminho de Cima, Lajes das Flores), de acordo com as cláusulas e condições seguintes: