

## 2. RESULTADOS DA AUDITORIA

### 2.1. PLANEAMENTO URBANÍSTICO

A relação dos instrumentos de gestão urbanística, aplicáveis no território do município de Loulé, consta de anexo (**ANEXO 1**).

A redação e aplicação das normas do PROT Algarve RPDM que disciplinam a edificação em solo rural, em especial das que regulamentam as obras de conservação, reconstrução, alteração e ampliação de construções existentes, suscitam-nos um conjunto de questões de âmbito geral, sem prejuízo de se fazer a subsunção dos casos concretos à previsão deste normativo.

O PROT Algarve, revisto pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 102/2007, de 3/ago, retificado pela Declaração de Retificação n.º 85-C/2007, de 2/out, consagra o princípio da proibição da edificação dispersa (cfr. pontos 1.3, 2.1, 3.3.1 e 3.3.2 do Regulamento deste Plano)<sup>2</sup>, impõe fortes restrições à autorização de novas edificações em solo rural<sup>3</sup> e, tendo em vista a preservação do património edificado e paisagem

<sup>2</sup> Entre as razões aduzidas no Regulamento deste Plano para sustentar esta proibição, destacam-se:

- ✓ O objetivo de promoção da estabilização e dinâmica dos espaços agrícolas e florestais e de assegurar a sua sustentabilidade ambiental (ponto 2.1);
- ✓ A constatação de que a "... edificação dispersa promove a fragmentação da paisagem, compromete a estabilidade e as funções do território e a proteção civil, sobretudo em áreas florestais, e representa, mesmo que a prazo, custos potencialmente muito elevados de construção e exploração de extensas infraestruturas urbanísticas em solo rural ..." (ponto 3.3.1). A edificação dispersa é mesmo apresentada como "... uma das mais graves patologias do sistema urbano do Algarve, provocando situações de rotura em áreas significativas do território nas quais se descaracterizou a paisagem rural e se contribuiu para degradar as condições ambientais e sanitárias, designadamente criando riscos de contaminação dos aquíferos por águas residuais domésticas ..." (ponto 3.3.6 do Cap. V).

<sup>3</sup> No ponto 3.3.2 do Cap. V do referido Plano Regional determina-se que fora dos perímetros urbanos a autorização de novas edificações fique condicionada à observância, entre outros, dos seguintes requisitos:

- ✓ Inserir-se a edificação em prédio com o mínimo de 10 hectares, na Unidade territorial Litoral Sul e Barrocal, ou 5 hectares nas restantes Unidades territoriais (cfr. al. a) deste ponto do Plano);
- ✓ A edificação deve estar integrada numa exploração agrícola ou agro-florestal economicamente viável exceto no caso do Turismo em Espaço Rural (TER), que obedece à legislação específica aplicável (cfr. al. b) deste ponto do Plano);
- ✓ Área máxima de construção: 500m<sup>2</sup> para habitação ou 2000m<sup>2</sup> para habitação e outros fins (cfr. anexo IV do Volume III – Parte III do Plano).

rurais, condiciona a recuperação e ampliação de edificações existentes nesta classe de solo<sup>4</sup>.

As normas do regulamento do PDM de Loulé consideradas incompatíveis com a revisão do PROT Algarve foram alteradas (alteração por adaptação) conforme aviso nº 537/2008, publicado no DR, 2ª série, 41, de 27/fev. Em relação à edificação em solo rural, regulamentada no Cap. II, o PDM incorporou e até fortaleceu as restrições e condicionamentos previstos no PROT revisto<sup>5</sup>.

<sup>4</sup> A recuperação e ampliação de construções existentes em solo rural são permitidas no ponto 3.3.5 do mesmo Plano "Tendo por objetivo garantir a recuperação do património edificado em solo rural, a melhoria das condições de segurança e de salubridade do edificado habitacional legalmente existente, e criar condições para a exploração turística das áreas rurais ...". Entre os critérios que, por determinação desta norma orientadora, devem ser observados nesta obras de recuperação e ampliação, salientamos:

- Garantir a integração paisagística nas formas e escala do relevo da paisagem rural;
- Não aumentar o número de pisos pré-existentes;
- Não exceder, para o total do edificado, incluindo a ampliação, 300 m<sup>2</sup> de área de construção para fins habitacionais e 500 m<sup>2</sup> para os restantes fins, excerto quando a pré -existência tenha área superior, caso em que esse valor será entendido como área máxima, com exceção ainda dos empreendimentos turísticos de TER em que se admite uma área máxima de 2000 m<sup>2</sup>.
- A obra a recuperar ou ampliar deverá apresentar-se com uma estrutura edificada, volumetricamente definida;
- A manutenção da traça arquitetónica original deverá ser garantida, sempre que esta apresente condições adequadas.

<sup>5</sup> transcrevem-se os dispositivos do aludido Regulamento do PDM mais relevantes para a análise em curso:

« Artigo 88.º

**Proibição de edificação dispersa**

1 — É proibida a edificação em solo rural.

2 — Exceptua-se do disposto no número anterior as edificações isoladas, as obras de conservação, reconstrução, alteração e ampliação das construções existentes e alteração de uso, as edificações de apoio e os estabelecimentos hoteleiros isolados, nos termos dos artigos seguintes, sem prejuízo do disposto nos artigos 88.º -E e 88.º -F.

3 — Exceptuam-se ainda do n.º 1, as aprovações e licenças válidas à data da entrada em vigor da presente alteração.

Artigo 88.º -A

**Edificações isoladas**

As edificações isoladas para fins habitacionais do agricultor ou outros usos associados à exploração agrícola, pecuária ou florestal, incluindo-se neste conceito também pequenas unidades industriais de primeira transformação ou ainda unidades turísticas enquadradas nas tipologias legais do Turismo em Espaço Rural, estão sujeitas, cumulativamente,

às seguintes condições:

- a) Inserção em propriedade com área não inferior a 10 hectares na Unidade Territorial do Litoral Sul e Barrocal e a 5 hectares nas restantes Unidades Territoriais;
- b) Integração numa exploração agrícola ou agro -florestal economicamente viável, comprovada por declaração emitida pela entidade competente em razão da matéria, exceto no caso de Turismo em Espaço Rural que obedece à legislação específica aplicável;
- (...)
- e) A edificação para fins habitacionais do agricultor deve destinar-se à residência do próprio, uma vez comprovado que não existem alternativas aceitáveis de localização da mesma em solo urbano e que não existe qualquer outra habitação no interior da mesma exploração, não podendo ser alienada, no prazo de 10 anos, devendo este ónus constar do registo predial;
- f) Os critérios de edificabilidade devem observar os seguintes parâmetros:

**Na presente auditoria constatou-se que:**

*Habitação — área máxima de construção, 500 m<sup>2</sup>;  
Outros usos — área máxima de construção, 2000 m<sup>2</sup>;  
Cércea máxima — 7,5 metros;  
Número máximo de pisos — 2 (incluindo pisos semienterrados);  
g) O terreno, ou parcela resultante de destaque, nos termos da legislação em vigor, disponha de acesso público;  
(...)*

*j) A construção de muros e o arranjo dos espaços exteriores deverão constar dos projectos para operações urbanísticas e, nas suas execuções, a alteração da morfologia natural do solo ou a substituição das vedações tradicionais da propriedade rústica só poderá ser autorizada nos casos em que fique demonstrada a sua inevitabilidade».*

**Artigo 88.º -B**

**Obras de conservação, reconstrução, alteração e ampliação de construções existentes e alteração de uso**

*1 — São permitidas obras de conservação, reconstrução, alteração e ampliação de construções existentes, para fins de interesse público, designadamente, de instalação de museus, centros de exposições, centros de interpretação ou outros, para o desenvolvimento de Turismo em Espaço Rural ou Turismo da Natureza, para equipamentos sociais e culturais de uso colectivo, públicos ou privados, para estabelecimentos de restauração e de outras actividades compatíveis com o solo rural e para fins habitacionais, independentemente do uso anterior, com excepção das edificações de apoio e armazéns agrícolas, agro - florestais ou florestais.*

*2 — As obras de conservação, alteração e ampliação terão como finalidade assegurar a estabilidade, durabilidade, funcionamento e habitabilidade dos edifícios, assim como manter ou reabilitar o Interesse histórico, tipológico e morfológico dos elementos mais significativos, enquanto testemunhos históricos das actividades e realizações humanas.*

*3 — As intervenções nos edifícios deverão ser precedidas de um levantamento que identifique e avalie os valores patrimoniais e suas relações com a envolvente. A metodologia de execução dos trabalhos respeitará, com as necessárias adaptações resultantes de uma avaliação ponderada dos valores culturais em presença, os princípios da Carta de Veneza (1964) e Convenção de Nara (1994), nomeadamente a protecção da substância material, simplicidade, reversibilidade e autenticidade.*

*4 — As obras referidas no número anterior devem, ainda, cumprir os seguintes requisitos:*

- a) Garantir a integração paisagística nas formas e escala do relevo na paisagem rural;*
- b) Não aumentar o número de pisos pré -existentes;*
- c) Adoptar ou criar infra -estruturas através de sistemas autónomos ambientalmente sustentáveis, se não for possível, em termos economicamente viáveis, a ligação às redes públicas de infra -estruturas existentes;*
- d) O total edificado, incluindo a ampliação, não pode exceder 300 m<sup>2</sup> de área de construção para fins habitacionais e 500 m<sup>2</sup> de área de construção para outros fins, excepto quando a pré -existência tenha área superior, caso em que esse valor será entendido como máximo, com excepção ainda dos empreendimentos de turismo em espaço rural em que se admite uma área máxima de 2000 m<sup>2</sup>; e) A ampliação não deverá colocar em risco a segurança de pessoas e bens;*
- f) A edificação pré -existente deverá apresentar -se com uma estrutura edificada, volumetricamente definida;*
- g) A manutenção da traça arquitectónica original deverá ser garantida, sempre que esta apresente condições adequadas;*
- h) Respeitadas as regras expressas nas alíneas g) a j) do artigo anterior;*
- i) A alteração do uso das edificações carece de prévia e expressa autorização municipal, ponderada em função das suas eventuais implicações no equilíbrio ambiental da zona.(...).”*

- ✓ À exceção de um caso de edificações de apoio a exploração pecuária em zona de serra, no período abrangido pela amostragem não houve licenciamentos de construção, em solo rural, de edificações novas (sem qualquer conexão com edificações preexistente) com mais de 300m<sup>2</sup> de área de construção (limite mínimo segundo o critério de seleção da amostra);
- ✓ No mesmo período, o licenciamento de operações de edificação naquela classe de solo respeita, quase em absoluto, a obras de alteração e ampliação de edificações existentes no litoral e Barrocal. A análise dos procedimentos respeitantes a controlo prévio destas operações de recuperação e ampliação revelou um número considerável de irregularidades e a dificuldade ou mesmo impossibilidade de alcançar um grau de objetividade satisfatório na subsunção da realidade preexistente e projetada (edificações preexistentes e previstas nos projetos de arquitetura) à previsão das normas regulamentares aplicáveis em que são utilizados conceitos vagos e indeterminados de muito difícil densificação (**ANEXOS 2 a 13 e 15**).

**Estas constatações mostram que:**

- ✓ Quanto às edificações novas em espaço rural, as normas restritivas previstas nas atuais versões do PROT Algarve e RPDM de Loulé têm produzido o efeito que é a sua razão de ser – a contenção da edificação dispersa. As condições verdadeiramente excecionais<sup>6</sup>, clara e objetivamente determinadas, de que estas normas fazem depender a edificação nova nesta classe de solo, explicam o sucesso da restrição<sup>7</sup>.

<sup>6</sup> Nas Unidades Territoriais Sul e Barrocal, onde mais tem alestrado a edificação dispersa e é maior, ainda, a procura de solo rural para edificação, predomina a pequena propriedade de área, em regra, muito inferior a dez hectares que, de acordo com o disposto naquelas normas regulamentares, é a área mínima da parcela para efeitos de edificação em solo rural.

<sup>7</sup> As normas proibitivas do aumento da edificação dispersa (cfr. artigo 26º do D. Reg. 9/91, de 21/mar, e 68º do RPDM de Loulé) que vigoraram desde início da década de 90 até à revisão e alteração por adaptação dos supramencionados planos regional e municipal, não impediram o constante aumento daquele tipo de edificação, em especial no litoral e Barrocal. As exceções normativas à proibição, que foram sendo interpretadas e aplicadas como regra, o controlo pouco rigoroso das condições e requisitos de que os aludidos Planos faziam depender a edificação para habitação ou apoio em explorações agrícolas ou florestais ou a reconstrução e ampliação de edificações existentes em solo rural, conduziram à situação de aumento constante da edificação dispersa naquelas zonas.

- ✓ Contudo, este efeito de contenção da edificação dispersa alcançado com a aplicação das normas proibitivas de edificação nova em solo rural está a ser posto em causa pela aplicação das normas dos mesmos Planos relativas a reconstrução e ampliação de edificações existentes nesta classe de solo.
- ✓ A definição normativa pouco precisa de algumas condições, com recurso excessivo a conceitos vagos e indeterminados, dificulta a interpretação e aplicação destas normas sobre recuperação e ampliação e confere à administração um amplo poder discricionário dificilmente controlável.
- ✓ Em muitos dos procedimentos analisados, verificou-se que, apesar de as informações e pareceres técnicos iniciais aludirem às muitas exigências regulamentares, os pedidos de licenciamento das referidas obras de recuperação e ampliação acabam por ser deferidos desde que se demonstre o cumprimento das poucas imposições específicas objetivamente incontornáveis: existência de edificação com algumas paredes (para integrar o conceito indeterminado "estrutura edificada volumetricamente definida"), não aumento do número de pisos e respeito pelos limites de área de construção total.
- ✓ Tem reduzida aplicação prática toda a extensa formulação de exigências que procura restringir a aludida recuperação e ampliação a determinadas finalidades (cfr. ponto 3.3.5. do PROT Algarve e artigo 88º-B, nº 2, do RPDM de Loulé) e à observância, no licenciamento e execução dos trabalhos, dos princípios de defesa de valores patrimoniais, relações com a envolvente, integração paisagística nas formas e escala do relevo na paisagem rural, manutenção da traça arquitetónica original (cfr. ponto 3.3.5 do PROT Algarve e artº 88º-B, nº 2, 3, e 4, alíneas a) e g), do RPDM de Loulé).
- ✓ A submissão dos projetos de recuperação e ampliação de edificações existentes em solo rural, à observância de um tão vasto conjunto de exigências imprecisamente definidas – impõe-se mesmo o respeito, com as necessárias adaptações, dos princípios da Carta de Veneza (1964) e Convenção de Nara

(1994) -, aparenta uma extrema dificuldade na obtenção do licenciamento destas operações urbanísticas que na realidade não se verifica. Desde que exista em parcela de solo rural uma qualquer estrutura edificada, licenciada ou anterior à exigência legal de licenciamento<sup>8</sup>, não é difícil, independentemente da sua dimensão, a obtenção de licenciamento da sua recuperação e ampliação até aos limites de área de construção total fixados (existente mais ampliação) de 300m<sup>2</sup>, 500m<sup>2</sup> e 2000m<sup>2</sup>, consoante o uso seja o de habitação, outros fins ou turismo em espaço rural.

Da situação anteriormente descrita pode resultar que:

- ✓ Seja falseada a concorrência no mercado imobiliário e entre prestadores de serviços privados no âmbito da instrução de pedidos de licenciamento. Para garantia da observância dos princípios da imparcialidade, igualdade e transparência, melhor seria que as citadas disposições regulamentares se limitassem às poucas exigências objetivas - afinal, como se evidenciou, são, em regra, as únicas que são efetivamente cumpridas.
- ✓ Seja irreversivelmente destruído, em especial no litoral e barrocal, o pouco que resta do património edificado identitário de lugares em espaço rural. Por melhor que seja a intenção normativa, o recurso a conceitos vagos e indeterminados, para conformar regulamentarmente as intervenções neste sensível e escasso património, enfraquece a almejada função protetora deixando a paisagem rural, ainda conservada, vulnerável ao avanço da edificação urbana que a descaracteriza e põe em risco de desaparecimento.

## **2.2. TAXAS URBANÍSTICAS**

De acordo com a verificação efetuada, constatou-se, que no período em análise, a CML cobrou as taxas correspondentes à emissão de licenças, não tendo sido cobradas taxas de urbanização ou a título de compensações em numerário pela não cedência de áreas destinadas a espaços verdes e equipamentos de utilização coletiva. O valor das taxas por

---

<sup>8</sup> Verificaram-se mesmo situações em que construções ilegais, e insuscetíveis de legalização face às normas legais e regulamentares vigentes, foram legalizadas, com violação do princípio *tempus regit actum*, e consideradas como preexistência válida para efeitos de reconstrução, alteração e ampliação nos termos do citado artigo 88º-B do RPDM (**ANEXO 5**).

emissão de licenças arrecadado tem vindo a diminuir, conforme ilustra o quadro seguinte:

**Quadro 3 – Peso das taxas urbanísticas e dos impostos municipais na receita municipal**

RECEITAS MUNICIPAIS	2010	2011	2012	TRÍENIO 2010/2011/2012
<b>TOTAL (1)</b>	97.991.914,83	89.377.817,84	91.120.228,97	<b>278.489.961,64</b>
<b>CORRENTE (2)</b>	77.230.881,21	73.441.035,83	74.872.456,69	<b>225.544.373,73</b>
<b>TAXAS URBANÍSTICAS (3)</b>	677.665,36	336.465,44	289.332,77	<b>1.303.463,57</b>
<b>IMPOSTOS MUNICIPAIS (4)</b>	48.668.767,97	44.832.921,35	44.978.122,38	<b>138.479.811,70</b>
<b>PESO DAS TAXAS URBANÍSTICAS NA RECEITA TOTAL (3)/(1)</b>	0,69%	0,38%	0,32%	<b>0,47%</b>
<b>PESO DAS TAXAS URBANÍSTICAS NA RECEITA CORRENTE (3)/(2)</b>	0,88%	0,46%	0,39%	<b>0,58%</b>
<b>PESO DOS IMPOSTOS MUNICIPAIS NA RECEITA TOTAL (4)/(1)</b>	49,67%	50,16%	49,36%	<b>49,73%</b>
<b>PESO DOS IMPOSTOS MUNICIPAIS NA RECEITA CORRENTE (4)/(2)</b>	63,02%	61,05%	60,07%	<b>61,40%</b>
<b>PESO DAS TAXAS URBANÍSTICAS E DOS IMPOSTOS MUNICIPAIS NA RECEITA TOTAL ((3)+(4))/(1)</b>	50,36%	50,54%	49,68%	<b>50,19%</b>
<b>PESO DAS TAXAS URBANÍSTICAS E DOS IMPOSTOS MUNICIPAIS NA RECEITA CORRENTE ((3)+(4))/(2)</b>	63,89%	61,50%	60,46%	<b>61,98%</b>

Fonte: Documentos de prestação de contas de 2010, 2011 e 2012 e informações prestadas pela CML

O montante total das taxas urbanísticas configurou no período em análise, apenas, cerca de **0,58%** do montante global da receita corrente e **0,47%** da receita total do município. São os impostos municipais que assumem especial peso nas receitas do município - total e corrente - (cerca de 50% e 60%, respetivamente).

### 2.3. REGULAMENTOS MUNICIPAIS

#### 2.3.1. PDM

O Plano Diretor Municipal de Loulé ratificado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 81/95, publicada no D.R. I SÉRIE B, de 24 de Agosto, alterado por quatro vezes (a 1.ª alteração foi ratificada (parcialmente) pela RCM n.º 66/2004, de 26/mai, e as restantes

alterações, por adaptação, foram aprovadas pela AM de Loulé, em 28/jan/2008, 18/jun/2010 e 19/jun/2013, respetivamente). O PDM encontra-se em fase de revisão, embora esta revisão tenha sido determinada por deliberação da Câmara Municipal, de 31 de Agosto de 2005, a respetiva Comissão de Acompanhamento apenas foi constituída por despacho do Presidente da CCDRA, de 17/out/2008, encontrando-se em fase de acompanhamento (cfr. <http://pdm.cm-loule.pt/default.aspx>).

### **2.3.2. REGULAMENTO DE URBANIZAÇÃO E EDIFICAÇÃO**

O atual Regulamento Municipal de Urbanização e Edificação (RMUE) foi aprovado pela Assembleia Municipal de Loulé, a 23/set/2011 e publicado na II Série do D.R., n.º 190, de 3/out/2011 (retificado pela declaração de retificação n.º 1539/2011, publicada no D.R. II Série, de 13/out).

### **2.3.3. REGULAMENTO DE TAXAS**

Na sequência da implementação do Balcão do Empreendedor previsto no art.º 3.º do DL n.º 48/2011, de 1/abr, diploma legal que visa simplificar o regime de exercício de diversas atividades económicas no âmbito da iniciativa “licenciamento zero”, foi alterado o Regulamento e Tabela de Taxas e Licenças em vigor. A alteração ao regulamento foi aprovada pela Assembleia Municipal de Loulé, em 19/jun/2013, tendo sido publicado em anexo ao Aviso n.º 8725/2013, no D.R. II S, de 09/jul.

## **2.4. GESTÃO URBANÍSTICA**

### **2.4.1. DOS LOTEAMENTOS**

Relativamente ao triénio 2010/2012, de acordo com a listagem fornecida pelos Serviços da autarquia, foram emitidos 5 alvarás de loteamento. Porém, 3 destes alvarás titulam licenciamentos em que os atos de aprovação dos loteamentos e das obras de urbanização são anteriores ao período temporal abrangido por esta auditoria.

Foram solicitados **2 processos de loteamento**, o que representa uma amostra de **100% do universo** destas operações urbanísticas licenciadas no período abrangido pela auditoria.



Verificámos e controlámos a legalidade dos procedimentos essenciais cujo incumprimento gera a invalidade dos atos de licenciamento, em concreto se as operações de loteamento violavam o disposto em PDM.

Verificámos as **operações de loteamento tituladas pelos alvarás n.ºs 1/2010<sup>9</sup>, e 2/2011<sup>10</sup>.**

Verificaram-se, ainda os **aditamentos emitidos** nos anos de 2010, 2011 e **2012<sup>11</sup>**, relativamente a alvarás de loteamento existentes, constantes do portal da CML "loteamentos online", cujos atos de aprovação foram praticados no período abrangido pela presente auditoria. Quanto a estes, controlámos a legalidade do procedimento de aprovação de alterações, conforme ilustram os quadros seguintes:

**Quadro 4 – Aditamentos a alvarás – 2012**

Titular	Alvará de Loteamento a que corresponde o aditamento	Data da aprovação da alteração	Observações
	3/2007	Delib. da CML 10/ago/11	As alterações em causa limitam-se a ajustamentos nas áreas de alguns lotes e ao aumento das áreas de cedências não tendo sido detetadas ilegalidades geradoras da invalidade do ato de aprovação.
	9/73	Delib. da CML 11/jan/12	Não existe alteração na área total de construção, de implantação, nem quanto ao n.º total de lotes. A alteração compreende a regularização da alteração de configuração do lote 5/8. Não foram detetadas ilegalidades geradoras da invalidade do ato de aprovação.
	6/92	Delib. da CML 14/set/11	Não existe alteração na área total de construção ou de implantação. A alteração compreende a junção dos lotes 12 e 13 num só. Não foram detetadas ilegalidades geradoras da invalidade do ato de aprovação.
	2/99	Delib. da CML 29/fev/12	Está em causa a alteração à alínea f) do n.º 4.1. do ponto 4. do regulamento de construção do loteamento, respeitante ao tipo de vedações autorizadas. Não foram detetadas ilegalidades geradoras da invalidade do ato de aprovação.
	8/88	Delib. da CML 11/jan/12	A alteração à operação de loteamento compreende a junção dos lotes 21 a 28, num só. Não foram detetadas ilegalidades geradoras da invalidade do ato de aprovação.

Fonte: Portal da CM de Loulé disponível em <http://cantino.cm-loule.pt/regulamentos/loteamentos/loteamentos.htm>

<sup>9</sup> No ano de 2010, foram emitidos três alvarás de loteamento: 1/2010; 2/2010 e 3/2010. Relativamente aos alvarás 2/2010 e 3/2010, verificámos que titulam o licenciamento de operações de loteamento e obras de urbanização aprovadas por deliberações de 6/jun/2006 e de 17/set/2008, no primeiro caso, e de 7/nov/2007 e de 11/mar/2009, no segundo.

<sup>10</sup> Em relação ao outro alvará emitido em 2011 – o n.º 1/2011 –, verificámos que o licenciamento das operações de loteamento e obras de urbanização que titula foram aprovados por deliberações de, respetivamente, 30/jul/2008 e 18/fev/2009.

<sup>11</sup> No ano de 2012 não foram emitidos alvarás de loteamento.

**Quadro 5 – Aditamentos a alvarás – 2011**

Titular	Alvará de Loteamento a que corresponde o aditamento	Data da aprovação da alteração	Observações
	3/98	Delib. CML 09/fev/11	A alteração compreende a supressão de 1 lugar de estacionamento e a criação de 1 lugar de estacionamento. Não foram detetadas ilegalidades geradoras da invalidade do ato de aprovação.
	6/91	Delib. CML 16/jun/10	Trata-se da alteração da organização urbana do loteamento: alteração da estrutura viária e aumento da área de cedência à CM - As zonas verde norte e verde sul inicialmente destinadas a área de condomínio pertencente aos lotes passaram a espaços verdes e de utilização colectiva de cedência à CML. Não foram detetadas ilegalidades geradoras da invalidade do ato de aprovação.
	3/88	Delib. CML 22/set/10	Alteração dos afastamentos do limite da implantação da moradia a construir no L61. Não foram detetadas ilegalidades geradoras da invalidade do ato de aprovação.
	12/89	Delib. CML 15/dez/10	A alteração compreende pequenos ajustes ao loteamento que resultaram essencialmente da execução das infra-estruturas: alteração da área e do uso de alguns lotes, diminuição da área total de cedência (passou de 18 694m <sup>2</sup> a 18 429m <sup>2</sup> ). Não foram detetadas ilegalidades geradoras da invalidade do ato de aprovação.

Fonte: Portal da CM de Loulé disponível em <http://cantino.cm-loule.pt/regulamentos/loteamentos/loteamentos.htm>

**Quadro 6 – Aditamentos a alvarás – 2010**

Titular	Alvará de Loteamento a que corresponde o aditamento	Data da aprovação da alteração	Observações
	2/96	Delib. CML 14/abr/10	Não existe alteração na área total de construção ou de implantação. A alteração compreende a junção dos lotes 15 e 16 num só. Não foram detetadas ilegalidades geradoras da invalidade do ato de aprovação
	3/08	Delib. CML 27/jan/10	Não existe alteração na área total de construção ou de implantação. O n.º de lotes é reduzido em 6 unidades resultado da junção dos lotes n.º 1 a 7. Não foram detetadas ilegalidades geradoras da invalidade do ato de aprovação
	6/88	Delib. CML 23/jul/96 e 22/dez/10	Está em causa a alteração ao regulamento do loteamento, a junção dos lotes 32 e 33 e a reconfiguração da forma dos lotes 2 a 8. É alterada a localização da área de cedência à CML destinada a zona de furo de água, mantendo-se a mesma área de cedência. São reajustadas as áreas dos lotes 1,3,8,9,10,18,22,28,29 e acertada a área de cedência, passando a área total de cedência à CM, para integração no domínio público, a 10 752m <sup>2</sup> . Não foram detetadas ilegalidades geradoras da invalidade do ato de aprovação
	11/91	Delib. CML 10/nov/10	Não existe alteração na área total de construção ou de implantação. O n.º total de lotes é reduzido em 1 unidade, resultado da junção dos lotes n.º 2 e n.º 3. Não foram detetadas ilegalidades geradoras da invalidade do ato de aprovação
	5/95	Delib. CML 20/out/10	A alteração consiste unicamente na reconfiguração do lote 167 e alteração da rede viária. Não foram detetadas ilegalidades geradoras da invalidade do ato de aprovação.

Constatou-se que os processos encontram-se bem organizados contendo o expediente, os pareceres técnicos, os despachos/deliberações e os documentos comprovativos da legitimidade dos requerentes. Os processos em causa são instruídos com as declarações de responsabilidade dos técnicos, respetivos projetos e demais elementos indispensáveis à sua apreciação.

#### **2.4.2. DAS OBRAS PARTICULARES**

No triénio 2010/2012, de acordo com as listagens fornecidas pelos serviços da autarquia, ocorreram 1447 pedidos de licenciamento e comunicações prévias de operações de edificação.

Foram analisados **97 processos de pedidos de licenciamento** e de comunicações prévias de operações de edificação, o que representa uma amostra de **6,7% do universo** dos processos constantes das referidas listagens e, de acordo com os valores nestas indicados, **26,3% da área bruta de construção** autorizada.

Da análise dos vários processos resultaram as seguintes evidências:

- ✓ Com a introdução do sistema "e-paper", os procedimentos administrativos respeitantes a controlo prévio de operações urbanísticas passaram a ser instruídos com documentação digitalizada. Uma vez que este sistema ainda está em fase de implementação, são ainda notórias as falhas de organização dos processos, muitos com uma parte instruída com documentação em papel e outra parte com documentação digitalizada, que dificultam o acesso ao seu conteúdo e, conseqüentemente, a sua análise célere.
- ✓ Os termos de responsabilidade dos autores dos projetos de arquitetura, continham as referências constantes do art.º 10.º do RJUE, nomeadamente, a referência à conformidade dos projetos com o Plano Diretor Municipal de Loulé (cfr. Artigos 10º, nº 2, do RJUE e 9º e 20º da Portaria nº 232/2008);
- ✓ Verificou-se o respeito pela validade dos documentos instrutórios, nomeadamente a validade das declarações das Ordens.

- ✓ As informações e pareceres técnicos não são, por vezes, suficientemente esclarecedoras quanto ao objeto das pretensões e sua subsunção à previsão das normas legais e regulamentares aplicáveis (v.g. Anexo 5, Anexo 7 e Anexo 30).
- ✓ Verificaram-se procedimentos em que alguns dos fundamentos de informações técnicas iniciais desfavoráveis à pretensões não são mantidos nas informações posteriores que sustentam o deferimento apesar de os projetos não terem sido alterados em conformidade e persistirem nas irregularidades evidenciadas. Chega-se a desvalorizar em informações favoráveis o que em informações desfavoráveis à pretensão se invocou como fundamento de indeferimento (vd. Anexo 16).
- ✓ Nos procedimentos respeitantes a recuperação e ampliação de edificações em solo rural, das muitas exigências que nas informações iniciais se fazem com vista à conformação dos projetos com o disposto no PDM, são algumas vezes abandonadas, sem que haja cumprimento e sem fundamentação suficiente, as que decorrem das determinações daquele Plano formuladas mediante conceitos vagos e indeterminados (vd. Anexos 3, 5, 12, 15 e 16).
- ✓ A situação descrita na constatação anterior, tem conduzido à permissão, em solo rural, de ampliações de área de construção várias vezes superior à das estruturas edificadas existentes, algumas volumetricamente pouco ou nada definidas, que não podem ser consideradas como unicamente decorrentes das finalidades (v.g. funcionais ou de preservação de património rural) previstas nos suprarreferidos Planos e descaracterizam irreversivelmente a paisagem rural (vd. Anexos 5 e 16)

#### **2.4.3. LICENÇAS ADMINISTRATIVAS EM VIOLAÇÃO DO PDM**

No conjunto dos processos de licenciamento analisados evidenciaram-se as situações de violação de normas do Regulamento do Plano Diretor Municipal em vigor, geradoras da invalidade dos atos de licenciamento, nos termos do art.º 68.º alínea a) do RJUE, identificadas no quadro seguinte:

Quadro n.º 7 – Licenças de operações urbanísticas em violação das normas do PDM

PROCESSO	OBJETO	CAUSAS DE VIOLAÇÃO DO PDM/LOTEAMENTO	ATOS ADMINISTRATIVOS DE LICENCIAMENTO	NORMAS VIOLADAS
12/2009 (anexo 2)	Habitação e serviços	A legalização da ampliação do rés do chão (36,7 m <sup>2</sup> ) - loja B - com fundamento em que as obras foram realizadas antes de entrada em vigor do PDM, viola o disposto no artigo 27º do RPDM porque a área da edificação sem essa ampliação já excede o limite de área de construção fixado neste preceito regulamentar.  Por violação do PDM, o ato de licenciamento é nulo (cfr. do artº 68º, alínea a) do Decreto-Lei nº 555/99, de 16/dez).	Deliberação da CM 3/nov/2010 (dois votos contra) e despacho do Presidente de 30/jun/2011	Art.º 27.º RPDM
133/2010 (anexo 3)	Habitação	Depois de um primeiro indeferimento com fundamento em parecer técnico que evidenciava a desconformidade do projeto com o disposto no artigo 88º-B do PDM em virtude, essencialmente, de se prever uma cave semi-descoberta que aumentava o número de pisos da construção preexistente desrespeitando também o parecer da CCDR Algarve que se pronuncia no sentido de que "as caves encerradas, destinadas a estacionamento e serviços técnicos, poderão ser viabilizadas nas áreas destinadas à ampliação da edificação ...", é aprovado, com fundamento em parecer favorável, um novo projeto de alterações onde continua a apresentar-se uma cave semidescoberta como é bem visível em especial nos alçados sul, nascente e poente e no corte AA. Por outro lado, como demonstram as imagens de 22/jun/2007, as construções preexistentes não pareciam estar volumetricamente definidas.  Por violação do PDM, o ato de licenciamento é nulo (cfr. do artº 68º, alínea a) do Decreto-Lei nº 555/99, de 16/dez).	Despacho do Presidente de 03/jun/2011	Art.º 88.º - B RPDM
138/2009 (anexo 4)	Habitação	O pedido de informação prévia, deferido por despacho do Presidente da CM, de 27/fev/2008, notificado em 13/mar/2008, referia-se à "... demolição de uma edificação existente" com um piso e construção "... em seu lugar ..." de "... moradia com dois pisos acima da cota de soleira...". A memória descritiva deste pedido e a informação técnica sobre a qual foi exarado o despacho de deferimento não referem qualquer	Despachos do Presidente de 9/fev/2010 e 19/set/2011	Art.º 88º n.º 4, b) RPDM

PROCESSO	OBJETO	CAUSAS DE VIOLAÇÃO DO PDM/LOTEAMENTO	ATOS ADMINISTRATIVOS DE LICENCIAMENTO	NORMAS VIOLADAS
		<p>piso abaixo da cota de soleira.</p> <p>O projeto de arquitetura, apresentado em 5/mar/2009 com o pedido de licenciamento da construção, prevê um edifício com 3 pisos – dois acima da cota da soleira e outro abaixo desta cota. Os referidos projeto e pedido foram, respetivamente, aprovado e deferido por despachos do Presidente da CM de 27/jun/2009 e 9/fev/2010.</p> <p>O artigo 88º-B, nº 4, alínea b), do RPDM, publicado em 28/fev/2008, impõe que as obras de conservação, reconstrução, alteração e ampliação de construções existentes em solo rural cumpram o requisito de não aumento do número de pisos preexistente.</p> <p>Como vimos, o número de pisos da construção preexistente era de 1 e o pedido de informação prévia deferido prevê um edifício com dois pisos. Contudo, a desconformidade com o disposto no supra citado artigo 88º-B não invalida a informação prévia favorável porque o deferimento desta ocorreu antes da entrada em vigor daquela norma regulamentar.</p> <p>Nestes termos, a CM estava vinculada pela informação prévia favorável na decisão sobre o pedido de licenciamento da construção que foi apresentado, em 5/mar/2009, antes de decorrido o prazo de um ano após a notificação, efetuada em 13/mar/2008, do deferimento daquela informação. Assim, a CM poderia aprovar a construção de dois pisos – os previstos na informação. Todavia, o projeto de arquitetura apresentado com este pedido prevê a construção de três pisos, um dos quais abaixo da cota de soleira, mas parcialmente acima do solo conforme se pode verificar, em especial, no alçado nascente datado de fevereiro de 2009. Esta desconformidade com o pedido de informação prévia, que não prevê qualquer piso abaixo da cota de soleira, agrava a desconformidade do projeto de arquitetura com o disposto no citado artigo 88º-B, nº4, alínea d), que determina o não aumento do número de pisos da construção preexistente – na situação em análise esse número é, como já referimos, de 1.</p>		

PROCESSO	OBJETO	CAUSAS DE VIOLAÇÃO DO PDM/LOTEAMENTO	ATOS ADMINISTRATIVOS DE LICENCIAMENTO	NORMAS VIOLADAS
		<p>Em 13/jan/2011, foi registada, nos serviços municipais, a entrada de um pedido de licenciamento de alterações efetuadas no decorrer no prazo de validade da licença de construção da moradia. Nas peças desenhadas do projeto de arquitetura apresentado com este pedido, em especial nos alçados sul e nascente, pode-se verificar, agora com maior evidência, que o piso abaixo da cota de soleira se eleva, parcialmente, acima do solo.</p> <p>Por violação do PDM, o ato de licenciamento é nulo (cfr. do artº 68º, alinea a) do Decreto-Lei nº 555/99, de 16/dez).</p>		
299/2009 (anexo 5)	Habitação	<p>Apesar de inicialmente as informações técnicas exigirem com algum rigor o cumprimento do artº 88º-B do RPDM, o projeto aprovado prevê uma construção sem qualquer relação com a preexistência. Por outro lado, não há qualquer prova de que a preexistência seja construção licenciada ou existente em data anterior à exigência legal de licenciamento. Aliás, o confronto de imagens de 1995, 2007 e 2010 indiciam que as pequenas edificações preexistentes não tinham em 1995 características próprias de uso habitacional e que na sua maior parte foram objeto de alteração, designadamente, colocação de cobertura, em momento posterior à obtenção das ortofotos de 1995.</p> <p>A descrição das referidas edificações preexistentes no registo predial, só ocorreu em 2007 com base em apresentação de 3 de maio. Neste registo consta que a área de construção é de 31,06 m2. Assim, ainda que tivesse sido feita prova suficiente de que estas edificações tinham sido construídas legalmente e tinham o uso habitacional declarado, não deixaria de ser evidente a desconformidade do projeto aprovado com o disposto no artigo 88º-B do RPDM, uma vez que uma ampliação de uma pequena edificação de 31m2 para cerca de 300m2 não pode ser justificada pela necessidade de assegurar "(...) a estabilidade, durabilidade, funcionamento e habitabilidade dos edifícios, assim como manter ou reabilitar o interesse histórico, tipológico e morfológico dos elementos mais significativos, enquanto testemunhos históricos das atividades e realizações humanas." (cfr. n.º2 deste artigo).</p>	Despacho do Presidente de 7/set/2010	Artº 88º-B do RPDM

PROCESSO	OBJETO	CAUSAS DE VIOLAÇÃO DO PDM/LOTEAMENTO	ATOS ADMINISTRATIVOS DE LICENCIAMENTO	NORMAS VIOLADAS
		Por violação do PDM, o ato de licenciamento é nulo (cfr. do artº 68º, alínea a) do Decreto-Lei nº 555/99, de 16/dez).		
411/2009 (anexo 6)	Habitação	<p>A pequena edificação preexistente, que aparenta nas fotografias estrutura e arquitetura muito simples e pouco adequadas a habitação permanente, foi construída sem o devido licenciamento municipal e não pode ser legalizada porque está implantada em solo rural, onde o nº 1 do artigo 88º do RPDM proíbe a edificação. Consequentemente, esta edificação não pode ser considerada preexistência para efeitos de aplicação do citado artigo 88º-B.</p> <p>Por violação do PDM, o ato de licenciamento é nulo (cfr. do artº 68º, alínea a) do Decreto-Lei nº 555/99, de 16/dez).</p>	Deliberação de CML de 25/mai/2011 e despacho do Presidente de 12/set/2011	Art.º 88.º-B do RPDM.
82/1972 (anexo 7)	Habitação	<p>Aprovadas obras em desconformidade com o art.º 88.º-B do PDM, com fundamento em que a sua realização foi anterior à entrada em vigor deste Plano. A deliberação da CM foi tomada com dois votos contra de dois vereadores que apresentaram declaração de voto em que expressam o seu desacordo com a fundamentação jurídica aduzida e alertam para o que foi dito sobre matéria idêntica no relatório da anterior inspeção realizada pela EX-IGAL. As edificações legalizadas com violação do citado artigo 88º-B, são as de apoio (arrumos e alpendre) porque estão separadas da moradia licenciada em 1972 (única construção licenciada no prédio) não podem ser consideradas sua ampliação para os fins previstos nesta norma regulamentar.</p> <p>Por violação do PDM, o ato de licenciamento é nulo (cfr. do artº 68º, alínea a) do Decreto-Lei nº 555/99, de 16/dez).</p>	Projeto de arquitetura – deliberação de CM de 8/set/2010; Despacho do Presidente de 22/mar/2011	Art.º 88.º-B do PDM
111/1994 (anexo 8)	Habitação	<p>Aprovadas obras em desconformidade com o art.º 88.º-B do PDM, com fundamento em que a sua realização foi anterior à entrada em vigor deste Plano. A deliberação da CM foi tomada com dois votos contra. Esta fundamentação do ato de legalização não colhe conforme se demonstra no anexo. A obra legalizada em desconformidade com disposto no citado artigo 88º-B é o sótão do edifício B que, conforme se pode ver em fotografia da fachada tardoz e folha de medições, acrescenta</p>	Deliberação de CM de 3/nov/2010 (arquitetura) e despacho do Presidente de 22/mar/2011 (especialidades)	Art.º 88.º-B do PDM



PROCESSO	OBJETO	CAUSAS DE VIOLAÇÃO DO PDM/LOTEAMENTO	ATOS ADMINISTRATIVOS DE LICENCIAMENTO	NORMAS VIOLADAS
		um piso, com cerca de 100m <sup>2</sup> , à moradia licenciada em 1994.  Por violação do PDM, o ato de licenciamento é nulo (cfr. do artº 68º, alínea a) do Decreto-Lei nº 555/99, de 16/dez).		
179/1971 (anexo 9)	Habitação	As ampliações, legalizadas com fundamento em que são anteriores à entrada em vigor do PDM, excedem, em conjunto com a construção legal, 300m <sup>2</sup> de área de construção (cfr. alvarás das licenças de legalização e de utilização).  Por violação do PDM, o ato de licenciamento é nulo (cfr. do artº 68º, alínea a) do Decreto-Lei nº 555/99, de 16/dez).	Deliberação de CM de 23/dez/2009 e despacho do Vice-Presidente de 02/set/2010	Art.º 88.º-B do RPDM
373/2009 (anexo 10)	Habitação	Conforme se refere na memória descritiva do projeto e informações técnicas, a moradia foi construída antes de 1951 e a piscina e anexos na década de 80. Assim, enquanto a moradia foi construída em data em que não era legalmente exigida licença municipal de construção, os anexos foram ilegalmente construídos. Atendendo a que a edificação preexistente legalmente construída (a moradia) tem área de construção superior ao limite imposto neste preceito regulamentar, já não é viável a legalização dos anexos. Como já referimos no âmbito da análise de outras situações respeitantes a legalização de construções, não colhe a fundamentação daqueles atos que remetem para parecer jurídico que, essencialmente, defende a aplicação do direito vigente à data da construção das edificações a legalizar desde que essas tenham mais de dez anos e não tenha sido instaurado procedimento com vista à adoção de medidas de tutela da legalidade urbanística, porque, à legalização de construções são aplicáveis as normas legais e regulamentares vigentes à data dos atos que a decidam. A deliberação de 5/out/2010 e o despacho do Presidente de 14/fev/2011 são nulos porque violam o disposto no artigo 88º-B, nº 4, al. d) do PDM.	Deliberação de CM de 5/out/2010; despacho do Presidente de 14/fev/2011	Art.º 88.º-B, nº 4, alínea b)
450/2005 (anexo 11)	Canil	Conforme se refere no parecer de 18/ago/2009, o canil existe desde 1975 e tem vindo a sofrer reajustamentos ao longo dos anos. A legalização destas edificações em solo rural violam o disposto	Deliberação de CM de 23/set/2009 e de 21/set/2011	Art.º 88.º, nº 1, do RPDM

PROCESSO	OBJETO	CAUSAS DE VIOLAÇÃO DO PDM/LOTEAMENTO	ATOS ADMINISTRATIVOS DE LICENCIAMENTO	NORMAS VIOLADAS
		<p>no artigo 88º, nº 1, do RPDM. Não colhe, como já se demonstrou, a fundamentação no sentido de que a legalização é viável por estarem em causa edificações construídas há mais de dez anos (antes da entrada em vigor do PDM) que não deram origem à instauração de qualquer procedimento contra-ordenacional.</p> <p>Por violação do PDM, o ato de licenciamento é nulo (cfr. do artº 68º, alínea a) do Decreto-Lei nº 555/99, de 16/dez).</p>		
<b>799/1990</b> (anexo 12)	<b>Habitação</b>	<p>Legalização com fundamento no parecer jurídico, apesar dos votos contra de dois vereadores que invocam o que sobre casos idênticos foi dito no relatório da anterior Inspeção realizada pela ex-IGAL. Foi lavrado um primeiro auto de vistoria para efeitos de licença de utilização que refere a desconformidade da obra com os condicionamentos do deferimento do projeto de arquitetura das obras a legalizar. Face a informação da técnica municipal que apreciou o referido projeto, foi lavrado novo auto de vistoria atestando a conformidade da construção com o mesmo projeto. A obra claramente em desconformidade com o artigo, do RPDM é a construção de um barbecue que não é subsumível no disposto no artigo 88.º-B do RPDM porque não pode ser considerada ampliação da moradia, uma vez que dela se encontra separada.</p> <p>Por outro lado, ainda que o barbecue pudesse ser considerado ampliação, a sua legalização não poderia ser viabilizada porque a área de construção das edificações existentes é superior a 300m<sup>2</sup> (cfr. citado artigo 88º-B).</p> <p>Por violação do PDM, o ato de licenciamento é nulo (cfr. do artº 68º, alínea a) do Decreto-Lei nº 555/99, de 16/dez).</p>	Deliberação de CM de 6/out/2010 e despacho do Presidente de 29/dez/2010	Art.º 88.º-B do PDM
<b>888/1987</b> (anexo 13)	<b>Habitação</b>	<p>Legalização com fundamento em parecer jurídico que, essencialmente defende a aplicação do direito vigente à data da construção das edificações a legalizar desde que essas tenham mais de dez anos e não tenha sido instaurado procedimento com vista à adoção de medidas de tutela da legalidade urbanística.</p>	Deliberação de CM de 21/jul/2010 e despacho do Presidente de 06/out/2010	Art.º 88.º-B do PDM

PROCESSO	OBJETO	CAUSAS DE VIOLAÇÃO DO PDM/LOTEAMENTO	ATOS ADMINISTRATIVOS DE LICENCIAMENTO	NORMAS VIOLADAS
		Projeto aprovado por unanimidade. A área de construção da edificação ampliada e da ampliação excede o limite de 300m <sup>2</sup> imposto pelo artigo 88.º-B do RPDM. A garagem e o barbecue foram construídos depois da entrada em vigor do PDM e agravam o excesso de área de construção em relação ao referido limite, pelo que estão em desconformidade com o art.º 88.º-B do PDM, sendo nulo o despacho do Presidente da Câmara de 6/out/2010.		
1141/1973 (anexo 14)	Habitação	<p>O procedimento foi deferido com fundamento no facto de as construções serem anteriores ao regime da RAN e PDM, argumentação do parecer jurídico, e não terem sido objeto de procedimento com vista à aplicação de qualquer sanção. Face ao princípio <i>tempus regit actum</i>, esta fundamentação não é válida.</p> <p>A edificação licenciada tem a área de construção de 278,25m<sup>2</sup> e a ampliação ilegalmente construída tem a área de 496,45m<sup>2</sup>. Uma vez que a área de construção total (774,70m<sup>2</sup>) é muito superior ao limite imposto pelo citado artigo 88.º-B (300m<sup>2</sup>), o licenciamento da ampliação não é legalmente viável.</p> <p>As construções preexistentes foram edificadas antes de 1976 conforme indiciam fotos aéreas de 1976 e têm área de construção muito superior ao limite imposto pelo art.º 88.º-B (300m<sup>2</sup>)</p> <p>Por violação do PDM, o ato de licenciamento é nulo (cfr. art.º 68.º, alínea a) do Decreto-Lei nº 555/99, de 16/dez).</p>	Deliberação de 13/abr/2011 (projeto de arquitetura) e despacho do Presidente de 31/jan/2012.	Art.º 88.º-B RPDM
565/2009 (anexo 15)	Habitação	<p>As peças desenhadas respeitantes às alterações mostram que houve considerável aumento da altura da cumeeira e da fachada de tardoz (nesta fachada foi criada uma parede exterior entre o pavimento do 2º piso e o beirado do telhado). Como se pode ver no alçado sul que integra as peças desenhadas das alterações, e é confirmado pelo que é possível observar nas fotografias atuais da edificação, a criação do sótão traduz-se na leitura, em especial na fachada de tardoz, de mais um piso (3º piso).</p> <p>O ato de licenciamento das alterações e ampliação,</p>	Despacho do Presidente de 29/jur/2010	Art.º 27º, nº 3.2, alínea c), do RPDM

PROCESSO	OBJETO	CAUSAS DE VIOLAÇÃO DO PDM/LOTEAMENTO	ATOS ADMINISTRATIVOS DE LICENCIAMENTO	NORMAS VIOLADAS
		<p>viola o disposto no artigo 27º, nº 3.2, alínea c), do RPDM, que, para a área em que a edificação está implantada, impõe como limites dois pisos ou altura máxima de 6,5m.</p> <p>Por violação do PDM, o ato de licenciamento é nulo (cfr. artº 68º, alínea a) do Decreto-Lei nº 555/99, de 16/dez).</p>		
359/2010 (anexo 16)	Habitação	<p>Em janeiro de 2010, foi solicitada informação prévia sobre a possibilidade de ampliação de construção existente de que se juntou fotografias.</p> <p>Depois de indeferimento, em maio de 2010, por desconformidade com o PDM, o pedido foi deferido em junho de 2010 com as, entre outras, seguintes condições:</p> <p>- "A proposta deverá ter em consideração as características físicas morfológicas e naturais do local e integrar-se de forma harmoniosa no terreno. Deverá ser promovida a sua adequação à morfologia do local evitando a execução de aterros, escavações e taludes.</p> <p>A pré-existência deverá ser respeitada e salvaguardada (nos termos do previsto no nº 3 do artº 88-B do RPDM), designadamente no que respeita às características tipológicas e arquitetónicas; deverá ser salvaguardado o valor patrimonial e arquitetónico, bem como a sua relação com a envolvente".</p> <p>O projeto de arquitetura foi aprovado por despacho de 12/nov/2010 e a operação de edificação foi aprovada por despacho de 5/jan/2011. Como se pode verificar em fotografias que instruem o procedimento e em imagem obtidas no Google Earth, a edificação preexistente não era uma estrutura volumetricamente definida - dela apenas restava parte das paredes, sem cobertura. A pequena edificação que, conforme evidenciam as fotografias mostradas na memória descritiva, ainda conservava cobertura, era um forno separado da habitação.</p> <p>Após embargo por execução da obra em desconformidade com o projeto aprovado, designadamente, conforme mostram fotografias obtidas pela fiscalização municipal, quanto ao</p>	<p>Despachos do Presidente de 05/jan/2011 (licenciamento inicial) e de 31/ago/2011 (alterações)</p>	<p>Art.º 88º-B do RPDM</p>

PROCESSO	OBJETO	CAUSAS DE VIOLAÇÃO DO PDM/LOTEAMENTO	ATOS ADMINISTRATIVOS DE LICENCIAMENTO	NORMAS VIOLADAS
		<p>números de pisos não totalmente enterrados, foi apresentado em julho de 2011 novo projeto de arquitetura que foi aprovado por despacho do Presidente da Câmara, de 31/ago/2011 que também licenciou a operação de edificação em 9/set/2011. As peças desenhadas deste projeto mostram a subida do nível do terreno, o que é confirmado pela informação técnica de 29/ago/2011 ao afirmar que uma das alterações introduzidas é "(...) o nivelamento do terreno de modo a respeitar a cêrcea permitida." O projeto prevê ainda elevação da altura de muros de vedação e da cota da piscina e construção de muros de suporte de terras junto ao limite sul do terreno.</p> <p>O projeto de arquitetura aprovado por despacho de 12/nov/2010 viola o disposto no artigo 88º-B do RPDM porque a edificação preexistente não era uma estrutura edificada volumetricamente definida (cfr. nº 4, alínea f), deste preceito regulamentar) e as obra de alteração e ampliação não se limitam a assegurar a estabilidade, durabilidade, funcionamento e habitabilidade dos edifícios, assim como manter ou reabilitar o interesse histórico, tipológico e morfológico dos elementos mais significativos, enquanto testemunhos históricos das atividades e realizações humanas (cfr. nº 2 do mesmo artigo) – a ampliação de 83m2 (área da edificação preexistente) para 300m2 de área de construção (acima da cota de soleira) não pode ser considerada como obra exclusivamente ditada por estas finalidades.</p> <p>O projeto de alterações aprovado por despacho de 31/ago/2011 mantem a mesma área de construção acima da cota de soleira violando, assim, o PDM pelos motivos exposto no antecedente parágrafo. Viola também o disposto no artigo 88º-A, alínea j), do RPDM, aplicável por força do disposto na alínea h) do nº 4 do artigo seguinte porque não está demonstrada a inevitabilidade das profundas alterações da morfologia natural do solo e da substituição das vedações tradicionais da propriedade rústica. Pelo contrário, o levantamento topográfico sobre o qual foi desenhada a implantação da edificação</p>		

PROCESSO	OBJETO	CAUSAS DE VIOLAÇÃO DO PDM/LOTEAMENTO	ATOS ADMINISTRATIVOS DE LICENCIAMENTO	NORMAS VIOLADAS
		<p>ampliada e piscina, mostra que eram possíveis opções de construção e de disposição das edificações no terreno que teriam evitado tão profunda alteração da sua morfologia natural, em especial junto ao limite sul, e construção de muros de vedação e de "paredões" de desmesurada dimensão de características totalmente afastadas das tradicionais vedações da propriedade rústica.</p> <p>Face ao exposto, os atos de licenciamento inicial e das alterações - despachos de 5/jan/2011 e 31/ago/2011, são nulos por violação do PDM (cfr. artº 68º, alínea a) do Decreto-Lei nº 555/99, de 16/dez).</p> <p>As fotografias da edificação obtidas, em setembro último, pela fiscalização municipal, revelam não só a inexistência de conexão com a edificação preexistente como também a desconformidade com o projeto aprovado uma vez que, embora as imagens não permitam uma apreensão perfeita da realidade, é possível, em especial, nas fachadas sul e poente, a leitura de dois pisos.</p> <p>A Câmara dever-se-á pronunciar sobre a matéria exposta.</p>		

A autarquia, **no exercício do contraditório**, refere o seguinte:

- ✓ Quanto aos processos de legalização de obras construídas antes da entrada em vigor do PDM de Loulé  
(Proc. 12/2009; Proc. 411/2009; Proc. 82/72; Proc. 111/94; Proc. 179/71; Proc. 373/09; Proc. 450/05; Proc. 799/90; Proc. 888/87 e 1141/73)

*"Com base em parecer de advogado, a CML considerou que o proprietário de uma obra ilegal adquire o direito a legalizá-la se a sua manutenção tiver decorrido de forma pacífica durante um período de dez anos. Pelo que, nos casos em que as obras a legalizar foram construídas antes da entrada em vigor do PDM de Loulé e a manutenção da mesma ocorreu de forma pacífica, a CML emitiu a licença. Refere o Presidente da CML que o entendimento da Câmara, apoiado no parecer do Dr. António R. Montalvo, aplicado entre 18/mai/2009 e 16/jun/2011, mereceu concordância por parte do MP do TAF de*

*Loulé, que proferiu despacho de arquivamento num processo em concreto. Esta posição está já contemplada na proposta de lei de bases gerais da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo, em apreciação na AR e foi densificada na proposta de alteração do RJUE, em curso.”*

As alegações proferidas não justificam a alteração do sentido da apreciação anteriormente efetuada porque não são expostos novos factos e a argumentação agora aduzida não põe em causa as conclusões a que chegámos no projeto de relatório. Não deixaremos, contudo, de referir que estas conclusões têm apoio na doutrina e jurisprudência, citadas no relatório da anterior inspeção realizada pela ex-IGAL, que unanimemente defendem a aplicação do princípio do *tempus regit actum* (cfr., no mesmo sentido, o Parecer da Procuradoria geral da República nº P000422010, publicado em 23/mai/2012).

✓ **Quanto ao Processo n.º 133/2010**

*“As obras requeridas no processo, são obras de alteração e ampliação de uma construção existente para fins habitacionais, pelo que têm enquadramento no art.º 88.º-B, do PDM. O processo, reformulado após a intenção inicial de indeferir, salvaguarda e integra a preexistência e prevê a diminuição da área da cave e alteração da cota de soleira. A CCDR admite a possibilidade de haver caves totalmente enterradas destinadas a estacionamento e serviços técnicos nas áreas afetas à ampliação da edificação. A CML entende que em área de relevo não plano, como é o caso, a cave traduz-se num piso semienterrado contabilizando apenas um piso acima da cota de soleira.*

*Em todo o caso, face ao apurado pela fiscalização municipal em 01.10.2013 e 10.02.2014, foram adotados procedimentos visando a reposição da legalidade:*

- ✓ *Foram solicitados esclarecimentos sobre a demolição da preexistência (verificada pela fiscalização municipal) a qual, constitui um pressuposto inalienável da aprovação concedida (a demolição poderá tornar inviável o licenciamento da operação urbanística);*
- ✓ *Foi determinada uma vistoria técnica a fim de identificar as desconformidades entre o projeto aprovado e o projeto licenciado.”*

Face à resposta dada em sede de contraditório, e tendo em atenção que o Município desencadeou diligências, que se encontram a decorrer, no sentido de aferir das desconformidades existentes entre o projeto aprovado e o projeto licenciado, considera-se que deverá o Município dar conhecimento à IGF, no prazo de 60 dias, do desenvolvimento procedimental relacionado com a reposição da legalidade urbanística.

✓ **Quanto ao processo n.º 138/2009**

*"Não se considera que a introdução da cave seja suscetível de invalidar a informação prévia aprovada. Com efeito, quer o PDM em vigor à data da aprovação da informação prévia, quer o PDM alterado para adaptação ao PROT-Algarve definem apenas o número de pisos acima da cota de soleira (art.º 88.º, n.º 3, alínea d)) admitindo que as caves para garagens ou serviços técnicos, como é o caso, ainda que não totalmente enterradas, não sejam contabilizados como piso se não forem contabilizados para a área de construção, ou seja, desde que tenham um pé direito igual ou inferior a 2,3m."*

As alegações proferidas não justificam a alteração do sentido da apreciação anteriormente efetuada porquanto o piso abaixo da cota da soleira, está parcialmente acima do solo, conforme se pode verificar, em especial, no alçado nascente datado de fevereiro de 2009. Acresce que, em 13/fev/2011, foi registada, nos serviços municipais, a entrada de um pedido de licenciamento de alterações efetuadas no decorrer no prazo de validade da licença de construção da moradia. Nas peças desenhadas do projeto de arquitetura apresentado com este pedido, em especial nos alçados sul e nascente, pode-se verificar, agora com maior evidência, que o piso abaixo da cota de soleira se eleva, parcialmente, acima do solo. Desta forma, a argumentação agora aduzida não põe em causa as conclusões a que chegámos no projeto de relatório.

✓ **Quanto ao Processo n.º 299/2009**

*"O registo da edificação existente na Conservatória do Registo Predial de Loulé, (documento que faz fé pública) e que é assumido pela Câmara Municipal para atestar a existência de edificações na parcela, na ausência de cadastro predial, sendo que a certidão da Conservatória do Registo Predial apresentada, com o n.º 08 378/12072001, consta um averbamento Av.02-Ap.42/20070503, que identifica um "Edifício térreo*



*destinado a habitação com 2 compartimentos – 31,06m<sup>2</sup>. (...)*

*Face ao exposto, não são se considera que haja desconformidade do projeto aprovado com o disposto no art.º 88.º-B do RPDM.”*

As alegações proferidas não justificam a alteração do sentido da apreciação anteriormente efetuada porque a descrição das referidas edificações preexistentes no registo predial, só ocorreu em 2007 com base em apresentação de 3 de maio. Neste registo consta que a área de construção é de 31,06 m<sup>2</sup>. Assim, ainda que tivesse sido feita prova suficiente de que estas edificações tinham sido construídas legalmente e tinham o uso habitacional declarado, não deixaria de ser evidente a desconformidade do projeto aprovado com o disposto no artigo 88º-B do RPDM, uma vez que uma ampliação de uma pequena edificação de 31m<sup>2</sup> para cerca de 300m<sup>2</sup> não pode ser justificada pela necessidade de assegurar “(...) a estabilidade, durabilidade, funcionamento e habitabilidade dos edifícios, assim como manter ou reabilitar o interesse histórico, tipológico e morfológico dos elementos mais significativos, enquanto testemunhos históricos das atividades e realizações humanas.” (cfr. n.º 2 deste artigo).

Desta forma, não são expostos novos factos e a argumentação agora aduzida não põe em causa as conclusões a que chegámos no projeto de relatório.

✓ **Quanto ao Processo n.º 565/2009**

*“O pedido foi enquadrado ao abrigo do art.º 27.º do RPDM (alterado para adaptação ao PROT-Algarve). Conjugando as definições do PDM e do RGEU (art.º 79.º) conclui-se que estamos perante um sótão não habitável, razão pela qual o mesmo não é contabilizado para o cômputo da área de construção e portanto, também não é considerado como piso.”*

As alegações proferidas não justificam a alteração do sentido da apreciação anteriormente efetuada porque as peças desenhadas respeitantes às alterações mostram que houve considerável aumento da altura da cumeeira e da fachada de tardoz (nesta fachada foi criada uma parede exterior entre o pavimento do 2º piso e o beirado do telhado). Como se pode ver no alçado sul que integra as peças desenhadas das alterações, e é confirmado pelo que é possível observar nas fotografias atuais da edificação, a criação do sótão traduz-se na leitura, em especial na fachada de tardoz, de mais um piso (3º piso), pelo que a argumentação agora aduzida não põe em causa as conclusões a que chegámos no projeto de relatório.

✓ **Quanto ao Processo n.º 359/10**

*"O pedido foi enquadrado ao abrigo do art.º 88.º-B do RPDM. A norma em apreço não impõe limites mínimos a partir dos quais as edificações existentes podem ser ampliadas, nem estabelece qualquer proporção entre o existente e a ampliação pretendida, fixando apenas os limites máximos para essas operações urbanísticas. As alterações introduzidas à morfologia do terreno foram avalladas tecnicamente. (...)*

*"A fiscalização municipal deslocou-se ao local, constatando que a obra está em desconformidade com o projeto licenciado, pelo que foi levantado o respetivo auto de notícia, por contraordenação, datada de 16.09.2013, e consequentemente foi o requerente notificado (...) para que no prazo de 30 dias proceda à apresentação de projeto, tendo em vista a eventual legalização das obras levadas a efeito. (...) Em 30.10.2013 entrou uma exposição dos requerentes (...) solicitando uma prorrogação do prazo por 90 dias para apresentação do projeto tendo em vista a legalização das obras levadas a efeito. (...)*

*Foi determinada a realização de uma vistoria técnica para verificar a situação no local e avaliar as medidas propostas para resolução de desconformidades detetadas entre o projeto aprovado e o projeto licenciado tendo em vista a adoção das medidas de tutela da legalidade que se justifiquem."*

Face à resposta dada em sede de contraditório, e tendo em atenção que o Município desencadeou diligências, que se encontram a decorrer, no sentido de aferir das desconformidades existentes entre o projeto aprovado e o projeto licenciado, considera-se que deverá o Município dar conhecimento à IGF, no prazo de 60 dias, do desenvolvimento procedimental relacionado com a reposição da legalidade urbanística.

## **2.5. FISCALIZAÇÃO MUNICIPAL E PROCESSOS DE CONTRAORDENAÇÃO**

Os serviços de fiscalização inserem-se na *Divisão Municipal de Atividades Económicas e Fiscalização*, integrada no *Departamento de Finanças e Património* da CML. De acordo com o regulamento de organização dos serviços municipais compete-lhes fiscalizar o cumprimento das normas de âmbito nacional ou regional cuja competência de aplicação e/ou de fiscalização caiba ao Município, elaborar autos de notícias de contraordenação ou

transgressão por infrações às normas referidas nas alíneas anteriores, bem como instruir os processo de contraordenação quando superiormente determinado.

Relativamente aos procedimentos contraordenacionais instaurados no período objeto de análise na presente ação, referentes a ilícitos de natureza urbanística (**412**), foram analisados **26**, o que representa uma **amostra de 6,3%**.

(Anexo 100)

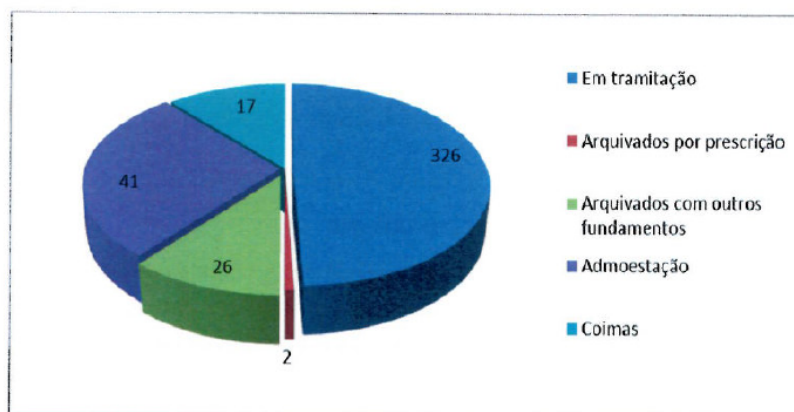
**Quadro n.º 8 - Contraordenações urbanísticas 2010/2012**

ANOS	Processos de contraordenação instaurados					Total
	Em tramitação	Arquivados por prescrição	Arquivados com outros fundamentos	Admoestação	Coimas	
2010	73	1	16	41	17	148
2011	128	1	6	0	0	135
2012	125	0	4	0	0	129
<b>Total</b>	<b>326</b>	<b>2</b>	<b>26</b>	<b>41</b>	<b>17</b>	<b>412</b>

Fonte: documentos fornecidos pelos serviços municipais

A grande maioria dos processos (326) encontra-se em tramitação, o que corresponde a uma percentagem de cerca de 79% do universo.

**Gráfico n.º 1 - Situação dos processos de contraordenação (2010/2012)**



Analisou-se uma amostra de 26 processos de contraordenação:

**Quadro n.º 9 – Amostra de Processos de contraordenação por infrações urbanísticas**

Ano	Em Instrução	Aguarda decisão	Com decisão	Total
2010			10	10
2011	5	4		10
2012	4		2	6
<b>Total</b>	<b>10</b>	<b>4</b>	<b>12</b>	<b>26</b>

Relativamente aos processos selecionados constatou-se o seguinte:

- ✓ Demora na elaboração do relatório e a proferir decisão final. Em regra, os processos analisados, com data posterior a 2010, não foram objeto de decisão administrativa;
- ✓ Nos processos onde foi proferida decisão condenatória procedeu-se à liquidação e cobrança de custas processuais;
- ✓ Foram cobradas coimas no montante de €13.750,00;
- ✓ Verificou-se uma situação de extinção do procedimento por prescrição, porquanto à data do levantamento do auto o procedimento já se encontrava prescrito;
- ✓ Foi sempre assegurado o direito de defesa;
- ✓ Foram aplicadas 11 coimas.

## 2.6.MEDIDAS DE TUTELA DE LEGALIDADE

Verificámos que a autarquia adota procedimentos e medidas de tutela da legalidade nas situações em que a fiscalização detetou a prática de ilícitos urbanísticos. Dos **132 procedimentos existentes** foram analisados **119**, o que representa uma **amostra de cerca de 90%**, obtida aleatoriamente.

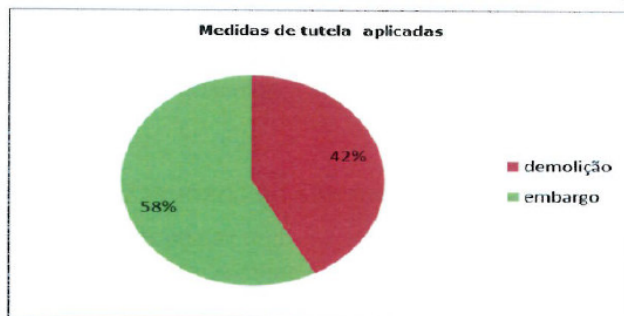
Constatou-se o seguinte:

- ✓ Na sequência da notificação dos despachos de embargo ou demolição, os infratores, em muitas situações, requerem o licenciamento (legalização) da obra ilegal encontrando-se em fase de apreciação técnica, 62 destes pedidos de legalização;
- ✓ Na sequência do processo de legalização, encontram-se legalizadas 23 situações;
- ✓ Nas situações em que o infrator não desencadeia o procedimento tendente à legalização da obra ilegal e não dá cumprimento ao despacho de demolição/ embargo de obra são participados os factos ao Tribunal Judicial de Loulé, por indiciarem a prática do crime de desobediência, o que se verificou em 12 casos;
- ✓ Em algumas situações analisadas, em número de 7, foi dado cumprimento à ordem de demolição de obra ilegal.

(Anexo 101)

Os gráficos seguintes ilustram as medidas de tutela da legalidade adotadas e o estado dos processos analisados:

**Gráfico n.º 2 - Medidas de tutela de legalidade adotadas (2010/2012)**



**Gráfico n.º 3 – situação dos processos**



## **2.7. SISTEMA DE CONTROLO INTERNO**

### **2.7.1. NORMA DE CONTROLO INTERNO**

O Município de Loulé aprovou a Norma de Controlo Interno em 24/abr/2002.

O documento engloba os principais métodos e procedimentos de controlo para assegurar o desenvolvimento das diversas atividades de forma ordenada e eficiente, incluindo a defesa dos valores patrimoniais, a prevenção e deteção de situações de ilegalidade, de fraude e de erro e a exatidão dos registos contabilísticos. Esta norma, elaborada na sequência da entrada em vigor do DL n.º 54-A/99, de 22/fev (diploma legal que aprova o POCAL) foi objeto de duas alterações, uma por deliberação de CM de 20/jul/2005, que alterou o artigo 11.º "Tesourarias", na sequência da Tesouraria de Almancil e outra mais profunda, por deliberação de CM de 24/abr/2013, motivada pela alteração da estrutura orgânica da Câmara Municipal, pelas alterações legislativas ocorridas, na Lei das Finanças Locais e com a Lei dos Compromissos e Pagamentos em Atraso.

### **2.8. PLANO DE GESTÃO DE RISCOS DE CORRUPÇÃO E INFRAÇÕES CONEXAS**

Este plano foi aprovado pelo executivo em 19/abr/2010, conforme Recomendação do Conselho de Prevenção da Corrupção, e remetido aquele órgão. Não foi remetido à IGF.

Até ao presente, o Plano não foi sujeito a qualquer revisão.

## **2.9. ANÁLISE DE QUEIXAS/DENÚNCIAS**

### **2.9.1. MORADIA IMPLANTADA NA ALFARROBEIRA, FREGUESIA DE SÃO CLEMENTE (2011)**

Através do ofício n.º 172/NAJ-SD/2011, da Direção Regional de Agricultura e Pescas do Algarve, é dado conhecimento de que em área de Reserva Agrícola Nacional (conforme carta de condicionantes do PDM de Loulé) foi construída uma habitação, piscina e zonas envolventes, com a área total de 1765m<sup>2</sup>, sem que tenha sido solicitado parecer prévio à CRRA.

A CML, em ofício datado de 26/out/2011, refere que em 11/ago/93, foi aprovado um pedido de informação prévia quanto à construção de uma moradia permanente e uma pequena exploração agrícola e, por despacho datado de 23/nov/95, foi aprovado o pedido de licenciamento de uma moradia unifamiliar com uma área de implantação de 195m<sup>2</sup> e de construção de 268m<sup>2</sup>, com dois pisos. Após a aprovação, em 23/jul/2003, do pedido de alteração de implantação e em 23/dez/2003, do pedido de alteração de construção, foi emitido, a 24/nov/2005, o alvará de licença de utilização. Refere o Presidente da CML que a informação prévia foi aprovada em data anterior à publicação do PDM de Loulé (RCM n.º 81/95, de 24/08) e a aprovação da alteração da implantação da moradia ocorreu no pressuposto de que a obra estava localizada em "Espaços Urbanizáveis-Área de edificação dispersa a estruturar" o que não justificava a consulta à então CRRA-Algarve.

O pedido referente à construção de piscina, cuja entrada nos serviços ocorreu a 07/ago/2006, não foi aprovado por não ter sido apresentado o parecer prévio da CRRA-Algarve.

No âmbito da presente ação analisámos os processos de obras em causa, o que nos permite formular as seguintes observações:

A construção da moradia foi licenciada por despacho do Presidente da CML, de 12 de Outubro de 2001 e o alvará de licença de construção foi emitido a 11/nov/2011 (n.º 1174/2002). Por despacho do Presidente da CML, de 23/ago/2004, foi aprovado o pedido de alterações tendo sido emitido, a 30/mar/2005, o alvará de licença de construção n.º 212/2005.

Os pareceres técnicos que fundamentam o despacho do licenciamento inicial da construção afirmam que esta se insere em "Espaço de Edificação Dispersa" e, em relação ao licenciamento da alteração, aprovado em 2004, foram suscitadas dúvidas sobre se a implantação da moradia está em "Espaço de Edificação Dispersa" ou RAN. Uma destas informações afirma mesmo que o projeto prevê a implantação em área de RAN mas, no despacho exarado sobre esta informação, do Chefe de Divisão de Obras Particulares e Gestão Urbanística, discorda-se desta afirmação com fundamento em parecer anteriormente emitido.

Constata-se pois que, quer o licenciamento inicial, quer a respetiva alteração não foram precedidos de parecer da Comissão Regional da Reserva Agrícola.

A moradia implanta-se em parcela de terreno atravessada a norte pela linha que separa uma área inserida em RAN de uma área de "zona de edificação dispersa a estruturar". Uma vez que a área de reserva agrícola foi delimitada analogicamente nas plantas de condicionantes e também, na planta de ordenamento do PDM, à escala de 1:25 000, não é fácil a definição rigorosa daquela linha e sua transposição para o terreno e, conseqüentemente, da área exata da parcela inserida em RAN ou zona de edificação dispersa a estruturar. Esta dificuldade de leitura das aludidas plantas é agravada pela imprecisão da representação do traçado de um caminho a sul do referido prédio e da separação das tramas da RAN e edificação dispersa a estruturar a sul e este do mesmo. Face à exposta dificuldade de leitura das plantas e, atendendo a que estas são elaboradas em suporte analógico e pequena escala (1:25000), não podendo deixar de ser ponderada uma considerável margem de erro (o erro de 1mm traduz-se num erro de 25 m no terreno), não nos é possível, com os elementos e recursos de que dispomos, uma afirmação com um grau de certeza satisfatório, de que a moradia se implanta em área de RAN.

Dadas as suas competências em matéria de delimitação e fiscalização da RAN e apoio técnico, em especial quanto ao acompanhamento dos pedidos de utilização não agrícola da RAN, à Comissão Regional da Reserva Agrícola, que é presidida pelo seu Diretor Regional, pressupõe-se que a DRAP do Algarve é a entidade mais habilitada para vencer, com os meios próprios ou com recurso aos meios de que dispõem outros organismos integrados no Ministério a que pertence, as dificuldades e obstáculos referidos no parágrafo anterior e, assim, esclarecer, se possível, as dúvidas sobre se a moradia ali mencionada está ou não implantada em área de RAN.

A informação técnica em que se fundamenta o despacho que determinou a participação dos fatos em análise à ex-IGAL refere que:



- "6-Por tudo o que ficou dito, e a confirmar-se, o que nos parece quase seguro, de que os solos sobre os quais foram edificadas as construções estão integrados na Reserva Agrícola Nacional, para a Câmara Municipal de Loulé de Loulé poder emitir, como o fez, a licença de construção (a qual foi emitida pelo menos no que respeita à moradia) era obrigatório o parecer prévio e favorável da Comissão Regional da Reserva Agrícola (cfr art. 9º do D-L nº 196/89, de 14-6) sob pena de acarretar a nulidade do acto administrativo, conforme determina o artº 34º do citado Dec-Lei nº 196/89, de 14-6, sanção igualmente prevista no artº 38º do novo regime jurídico da RAN, o D-L nº 73/2009, de 31-3."

O excerto da informação técnica anteriormente transcrito, suscita-nos duas observações:

- Atendo às suas especiais competências e habilitação a que supra aludimos, a DRAP do Algarve não pode, na participação de factos que em sua opinião integram uma infração, deixar em dúvida - "(...) a confirmar-se, o que nos parece quase seguro (...) " - o que em especial lhe compete esclarecer - integração ou não na RAN dos solos sobre os quais foram edificadas as construções;

- Se, como é afirmado, o ato de licenciamento de construção da moradia é nulo, não se justifica que a Comissão Regional da Reserva Agrícola do Algarve tenha emitido parecer favorável à utilização de solo da RAN para construção da piscina que considerou ampliação da moradia, sendo tal situação subsumível na previsão da alínea n) do nº 1 do artigo 22º do DL nº 73/2009, de 31/mar. O licenciamento da ampliação, por ser ato consequente do ato nulo de licenciamento da construção da moradia, não pode deixar de ser considerado nulo.

A referida Direção Regional junta à participação um ortofotomapa, produzido a partir de fotografias obtidas em voo de 2002, onde se mostra que as supra mencionadas edificações estão implantadas em área de RAN. Este documento merece-nos as seguintes considerações:

- A linha que delimita a RAN passa "por cima" de edificações existentes, a norte, este e sudeste da parcela em análise, antes da entrada em vigor da delimitação desta Reserva na planta de condicionantes do PDM.

- As plantas de condicionantes e de ordenamento, enquanto elementos fundamentais do PDM (cfr. artº 1, nº 1, do RPDM), que é um regulamento administrativo (cfr. artº 69º, nº 1, do DL 380/99, de 22/set), devem ser objeto de interpretação tendo em vista, designadamente, o apuramento da vontade normativa nelas plasmada. As imprecisões e risco de erro de que padecem e são suscetíveis estas plantas à escala 1:25.000, produzidas em suporte analógico, tornam imperiosa esta necessidade de interpretação.

- A interpretação das plantas de condicionantes e de ordenamento do PDM não pode conduzir a uma constatação que só o erro grosseiro poderia justificar – casas, existentes antes da entrada em vigor deste Plano, intersetadas pela linha de delimitação da RAN ficando uma parte inserida nesta Reserva e outra em Área de Edificação Dispersa a Estruturar. Não se pode aceitar como razoável uma solução que levasse o limite da RAN até meio de edificações (ou mesmo que se estendesse esse limite para as abranger) ou que a referida Área de solo urbano se quedasse a meio das mesmas edificações (não se pode deixar de presumir que os autores do Plano consagraram as soluções mais acertadas – cfr. artº 9º, nº 3, do Código Civil)

Face ao exposto, a câmara municipal deverá solicitar à DRAP do Algarve que se pronuncie sobre as questões suscitadas.

### **2.9.2. EXPOSIÇÃO SOBRE OBRA ILEGAL (2006)**

Foi solicitada informação atualizada quanto à queixa de uma construção ilegal, que foi objeto de despacho de demolição, e que já tinha sido analisada em ação inspetiva realizada pela ex-IGAL em 2009.

Em 25/jan/2012, o Presidente da CML prestou informação, no sentido em que o perito contratado pela Câmara Municipal havia entregue o trabalho solicitado, pelo que seria desencadeado o procedimento de contratação de uma empresa para execução do despacho de demolição emitido.

Verificando-se que desde então não foi desencadeado tal procedimento (ou qualquer outro) com vista à reposição da situação ilegal, foram solicitados esclarecimentos ao Presidente da CML, que os prestou, no decurso da presente ação. Refere que na sequência do trabalho realizado pela CML "(...) *identificou-se a necessidade de elaboração de um projecto de demolição, nos termos do código dos contratos públicos, para poder desencadear o procedimento de contratação, em regime de empreitada, de uma empresa externa, para execução coerciva da ordem de demolição, procedimento este que antecede a posse administrativa, nos termos do art.º 107 do Dec. Lei 555/99, m de 16/12 com a redação actual (...)*" e que está em curso a execução do projeto de demolição.

A situação ilegal denunciada arrasta-se há mais de vinte anos sem que, não obstante o lapso de tempo decorrido, tenham sido cumpridas as ordens de demolição de obra ilegal, proferidas pela CML, a 03/fev/87 e pelo Presidente da CML, a 16/mar/2007.

Face aos esclarecimentos prestados pelo Presidente da CML que invoca, agora, a necessidade de realizar um projeto de demolição e os atrasos na respetiva elaboração decorrentes da entrada em vigor da Lei n.º 8/2012, de 21/fev, deverá ser informada a IGF quanto aos procedimentos que venham a ser adotados no âmbito deste processo, com vista, por fim, à reposição da legalidade urbanística.

No âmbito do **exercício do contraditório**, o Sr. Presidente da CML refere que o projeto de execução da demolição foi concluído encontrando-se no serviço de obras municipais para lançamento do procedimento de acordo com o Código dos Contratos Públicos, com vista à adjudicação da obra, o que terá necessariamente que ocorrer atendendo, não só ao hiato temporal, como a que se trata, do ponto de vista legal, da única solução para a reposição da legalidade urbanística.

### **2.9.3. EXPOSIÇÃO SOBRE A EXPLORAÇÃO DE ESTABELECIMENTO SITO NA FRAÇÃO B DO EDIFÍCIO HORIZONTE, EM QUARTEIRA (2010)**

Na denúncia invoca-se o funcionamento ilegal do bar denominado instalado  
na na Refere a exponente que o alvará de utilização e a escritura de constituição de propriedade horizontal do edifício prevê, para a referida fração B, o uso de comércio. Refere, ainda, que foi afixada publicidade referente ao bar, na fachada do edifício, sem que tivesse sido obtida a autorização do condomínio e, por fim, que foram realizadas obras ilegais naquela fração (abertura de uma porta).

Em informação prestada pelo Presidente da CML, a nosso pedido, no decurso da presente ação, esclarece-se que foi determinada a demolição de obra ilegal (despacho datado de 21/out/2011), comunicado o crime de desobediência ao MP, através do ofício GAP n.º 95, de 01/jul/2013, e determinadas medidas para execução coerciva daquele despacho de demolição.

A CML deve manter atualizada a informação a prestar à IGF, designadamente, quanto às diligências que desencadeará para, no exercício das respetivas competências, impor a demolição da obra ilegal.

A autarquia, **no exercício do contraditório**, informa que o processo encontra-se no serviço de obras municipais para execução da obra, com vista à reposição da legalidade.

Deverá assim, a autarquia informar a IGF da conclusão das diligências efetuadas, ou seja a concreta demolição da obra ilegal.

#### **2.9.4. CONSTRUÇÃO ILEGAL, INUNDAÇÃO E CONTAMINAÇÃO POR ÁGUAS PLUVIAIS E DE PISCINA (2007 e 2008)**

Na sequência das reclamações apresentadas por particulares, quanto a construções ilegais realizadas, em Alfarrobeira, freguesia de São Clemente, a fiscalização municipal, em deslocação ao local, apurou que está em causa a construção de muro de vedação com portão, piscina, pérgola, garagem, barbecue, pavimentação da área envolvente à piscina, calçada, chuveiro junto à piscina, arrecadação para lenha e casa da bomba de água. Embora não exista qualquer processo relativo ao licenciamento da construção da casa, o proprietário assegura que apenas foram realizadas obras de conservação e que a construção ocorreu há mais de 80 anos.

O terreno onde se inserem as obras situa-se em "Espaços Agrícolas – Área de Reserva Agrícola Nacional", de acordo com o regulamento do PDML.

Por sua vez, na sequência da reclamação de outro particular, a CML notificou o mesmo proprietário para "(...) abster-se de, utilizar a piscina não licenciada e fazer descargas da água da piscina na ausência de sistemas autónomos licenciados (com prejuízo das propriedades vizinhas), enquanto não houver uma decisão definitiva do processo de legalização em curso, sob pena de ser determinada a cessação da utilização nos termos do art.º 109.º do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de Dezembro, com a redacção actual."

À ex-IGAL, o Presidente da CML informou, a 28/fev/2011, que no processo relativo à reclamação (legalização de uma moradia unifamiliar com piscina e muro de vedação) foi proferido despacho para demolição de obra ilegal, datado de 18/jun/2010, notificado ao infrator, a 06/jul/2010.

No decurso da presente ação, a nosso pedido, foram prestados esclarecimentos a propósito deste assunto. Em informação que subscreve, o Presidente da CML refere que foi comunicado o crime de desobediência aos serviços do MP junto do TJL, após a verificação pelos serviços de fiscalização municipal, de que as obras não tinham sido demolidas. No processo-crime foi proferido despacho de condenação ao pagamento de coima. Em Fevereiro de 2012, a CML tomou conhecimento da sentença do 2.º juízo cível do TJL que condena o proprietário a encerrar com tijolos, as janelas que dão para o prédio da reclamante, a retirar a porta que abriu para o lado da reclamante encerrando-a com tijolos e a retirar o contador da eletricidade que colocou na parede no lado de dentro do prédio da reclamante.



**Controlo da Urbanização e Edificação na  
Administração Local**

**Auditoria ao Município de Loulé**

*Relatório n.º 670/2014*

De acordo com a informação dos serviços de fiscalização, datada de 24/jun/2013, foi dado cumprimento à sentença judicial.

Em face do exposto devem estes processos de queixa ser arquivados.

### 3. CONCLUSÕES E RECOMENDAÇÕES

#### 3.1. GESTÃO URBANÍSTICA

CONCLUSÕES	Itens	RECOMENDAÇÕES
<b>Planeamento urbanístico</b>		
<b>3.1.1. Proibição de edificação dispersa (PROTA- ALGARVE e art.º 88.º do PDM).</b> No período abrangido pela amostra (2010-2012) não houve licenciamentos de construção de edificações novas (sem qualquer conexão com edificações preexistente) com mais de 300m2 de área de construção.	2.1.	
<b>3.1.2.</b> O efeito de contenção da edificação dispersa alcançado com a previsão das normas proibitivas de edificação nova em solo rural está a ser posto em causa pela aplicação das normas dos mesmos Planos relativas a reconstrução e ampliação de edificações existentes nesta classe de solo, dado que a definição normativa é pouco precisa relativamente a algumas condições, com recurso excessivo a conceitos vagos e indeterminados, o que dificulta a respetiva interpretação e confere à administração um amplo poder discricionário.	2.1	<b>A)</b> Deverá a autarquia, no licenciamento de operações urbanísticas de reconstruções e ampliações de edificações existentes, aplicar a disciplina urbanística, mais restritiva, constante quer do PROT-ALGARVE, quer do PDM de Loulé, devendo os serviços da autarquia, na apreciação dos pedidos de licenciamento de obras de recuperação e ampliação, atender às exigências que procuram restringir a aludida recuperação e ampliação, tendo em vista a preservação do património edificado e paisagem rurais.
<b>3.1.3.</b> A situação analisada pode originar a destruição, em especial no litoral e barrocal, do pouco que resta	2.1.	<b>B)</b> A CML deverá suscitar junto da CCDR Algarve a urgente alteração das normas do PROT e PDM que regulamentam a recuperação e

do património edificado identitário de lugares em espaço rural.		ampliação de edificações existentes em solo rural.
<b>Taxas Urbanísticas</b>		
<b>3.1.4.</b> A CML cobra as taxas correspondentes à emissão de licenças <b>não tendo sido cobradas taxas de urbanização ou a título de compensações</b> em numerário pela não cedência de áreas destinadas a espaços verdes e equipamentos de utilização coletiva.	2.2.	
<b>3.1.5.</b> O valor das taxas por emissão de licenças arrecadado tem vindo a diminuir, tendo passado de € <b>677.665,36</b> em 2010, para € <b>289.332,77</b> , em 2012.	2.2.	
<b>3.1.6.</b> O <b>peso das taxas</b> por emissão de licenças tem um peso insignificante <b>nas receitas total e corrente do Município: 0,47% e 0,58%</b> , respetivamente.	2.2	
<b>3.1.7.</b> São os impostos municipais que assumem especial peso nas receitas do Município - total e corrente - cerca de <b>50% e 60%</b> , respetivamente.	2.2	
<b>Plano Diretor Municipal</b>		
<b>3.1.8.</b> O <b>Plano Diretor Municipal de Loulé</b> , ratificado pela Resolução do Conselho de Ministros nº 81/95, publicada no D.R. I SÉRIE B, de 24 de Agosto, alterado por quatro vezes, encontra-se em processo de revisão, na fase de acompanhamento.	2.3.1.	<b>C)</b> Que a autarquia promova a conclusão da revisão do PDM, tendo em conta a necessidade de o conformar com a realidade urbanística do concelho.

<b>Gestão urbanística</b>		
<p><b>3.1.9.</b> Os dois <b>processos de loteamento</b> licenciados no período abrangido pela auditoria (2010/2012), foram analisados, encontrando-se bem organizados contendo o expediente, os pareceres técnicos, os despachos/deliberações e os documentos comprovativos da legitimidade dos requerentes.</p>	2.4.1	
<p><b>3.1.10.</b> Com a introdução do <b>sistema "e-paper"</b>, os procedimentos administrativos respeitantes a controlo prévio de operações urbanísticas passaram a ser instruídos com documentação digitalizada. O sistema está em fase de implementação, sendo notórias as falhas de organização dos processos, muitos com uma parte instruída com documentação em papel e outra parte com documentação digitalizada, que dificultam o acesso ao seu conteúdo.</p>	2.4.2	<p><b>D)</b> Deverá a CML proceder à correção das irregularidades e deficiências detetadas na instrução dos processos de licenciamento/admissão de comunicações prévias decorrentes da introdução do sistema <b>"e-paper"</b>, nomeadamente, as que resultam do uso simultâneo de desmaterialização e de documentos em suporte de papel no mesmo processo.</p>
<p><b>3.1.11.</b> As informações e pareceres técnicos não são, por vezes, suficientemente esclarecedores quanto ao objeto das pretensões e sua subsunção à previsão das normas legais e regulamentares aplicáveis.</p>	2.4.2	<p><b>E)</b> Deverá a CML dar orientações aos serviços no sentido da adequada fundamentação das informações e pareceres técnicos.</p>
<p><b>3.1.12.</b> Verificaram-se procedimentos em que alguns dos fundamentos de informações técnicas iniciais desfavoráveis às pretensões não são mantidos nas informações posteriores que sustentam o deferimento apesar de os projetos não terem sido</p>	2.4.2	<p><b>F)</b> Deverá a autarquia, no processo de decisão sobre licenciamento de operações urbanísticas, ter em atenção todas as informações constantes dos processos, justificando fundamentadamente a alteração da decisão. O mesmo</p>



alterados em conformidade e persistirem nas irregularidades evidenciadas, como foi o caso do processo de obras n.º 359/2010.		deverá ser observado em relação aos restantes processos que se encontram insuficientemente fundamentados.
<b>3.1.13.</b> Nos procedimentos respeitantes a recuperação e ampliação de edificações em solo rural, das muitas exigências que nas informações iniciais se fazem com vista à conformação dos projetos com o disposto no PDM, são algumas vezes abandonadas, sem que haja cumprimento e sem fundamentação suficiente, as que decorrem das determinações daquele Plano formuladas mediante conceitos vagos e indeterminados.	2.4.2.	<b>G)</b> Deverão os serviços da autarquia, fazer cumprir as condições constantes das informações técnicas que instruem os processos, nomeadamente, as que respeitam ao cumprimento dos requisitos constantes do PDM.
<b>3.1.14.</b> Foram detetadas <b>situações de violação de normas do RPDM em vigor</b> geradoras da invalidade dos atos de licenciamento, nos termos do art.º 68.º alínea a) do RJUE ( <b>Processos n.ºs 12/2009; 133/2010; 138/2009; 299/2009; 411/2009; 82/1972; 111/1994; 179/71; 373/2009; 450/2005; 799/1990; 888/1987; 1141/1973; 565/2009 e 359/2010</b> ).	2.4.3.	
<b>Fiscalização e contraordenações urbanísticas</b>		
<b>3.1.15.</b> A sanção aplicada em cerca de 48% dos processos decididos é a admoestação.	2.5.	
<b>3.1.16.</b> A instrução e a decisão administrativa dos processos são morosas verificando-se, em regra,	2.5.	<b>H)</b> Deverá a CML adotar as medidas necessárias à correção das deficiências verificadas no âmbito da

que os processos com data posterior a 2010, não foram objeto de decisão administrativa.		instrução e decisão dos processos de contraordenação, nomeadamente ponderar a possibilidade de reafetação temporária de recursos humanos, de molde a controlar o nível de pendências existentes, agilizando as fases de decisão dos processos.
<b>3.1.17.</b> Nos processos onde foi proferida decisão condenatória procedeu-se à liquidação e cobrança de custas processuais.	2.5.	
<b>3.1.18.</b> Foram cobradas coimas no montante de €13.750,00.	2.5.	
<b>Medidas de Tutela da legalidade</b>		
<b>3.1.19.</b> Em regra, na sequência da notificação dos despachos de embargo e demolição, os infratores requerem o licenciamento da obra ilegal. Nas situações em que tal não ocorre e não sendo cumprida a ordem de demolição ou embargo, os factos são participados ao MP por indiciarem a prática do crime de desobediência.	2.6	

### 3.2.SISTEMA DE CONTROLO INTERNO

CONCLUSÕES	Itens	RECOMENDAÇÕES
<b>3.2.1.</b> A Norma de Controlo Interno do Município, aprovada em 24/abr/2002, foi objeto de duas alterações, uma em 20/jul/2005 e outra em 24/abr/2013, mas não contém regulamentação específica quanto à área objeto da auditoria.	2.7.	<b>I)</b> Deverá a autarquia diligenciar no sentido de introduzir na Norma de Controlo Interno, regulamentação específica na área do urbanismo.

### 3.3. PLANO DE GESTÃO DE RISCOS DE CORRUPÇÃO E INFRAÇÕES CONEXAS

CONCLUSÕES	Itens	RECOMENDAÇÕES
<p><b>3.3.1.</b> Foi aprovado em 19/abr/2010, conforme Recomendação do Conselho de Prevenção da Corrupção, não tendo, até ao presente, sido sujeito a qualquer revisão, nem enviado à IGF.</p>	2.8.	<p><b>J)</b> Que a autarquia promova a revisão do Plano de Gestão de Riscos de Corrupção e proceda ao seu envio às entidades referidas naquela Recomendação.</p>

### 3.4. ANÁLISE DE QUEIXAS E DENÚNCIAS

CONCLUSÕES	Itens	RECOMENDAÇÕES
<p><b>3.4.1. MORADIA IMPLANTADA NA ALFARROBEIRA, FREGUESIA DE SÃO CLEMENTE</b> - A moradia implanta-se em parcela de terreno atravessada a norte pela linha que separa uma área inserida em RAN de uma área de "zona de edificação dispersa a estruturar".</p> <p>O licenciamento inicial da construção da moradia e a respetiva alteração não foram precedidos de parecer da Comissão Regional da Reserva Agrícola.</p> <p>Contudo, face à dificuldade de leitura das plantas, atendendo a que estas são elaboradas em suporte analógico e a pequena escala (1:25000), não podendo deixar de ser ponderada uma considerável margem de erro (o erro de 1mm traduz-se num erro de 25 m no terreno), não nos é possível,</p>	2.9.1.	<p><b>L)</b> A CML deverá solicitar à DRAP do Algarve que se pronuncie sobre esta matéria, esclarecendo, designadamente, as dúvidas suscitadas quanto à delimitação da RAN na parcela de terreno onde estão implantadas as edificações referidas nesta análise.</p>

<p>com os elementos e recursos de que dispomos, uma afirmação com um grau de certeza satisfatório, no sentido em que a obra está implantada em área afeta à RAN.</p> <p>Em coerência com o entendimento da DRAP do Algarve de que o ato de licenciamento da moradia é nulo por falta do aludido parecer da ERRAN do Algarve, esta última entidade não deveria ter emitido parecer favorável ao licenciamento da piscina que considerou ampliação daquela edificação. O licenciamento da ampliação, enquanto ato consequente, não pode, face àquele entendimento, deixar de ser considerado nulo.</p>		
<p><b>3.4.2. EXPOSIÇÃO SOBRE OBRA ILEGAL</b> - A situação ilegal denunciada arrasta-se há mais de vinte anos sem que, não obstante o lapso de tempo decorrido, tenham sido cumpridas as ordens de demolição de obra ilegal, proferidas pela CML, a 03/fev/87 e pelo Presidente da CML, a 16/mar/2007. A fim de por fim à situação ilegal, o Presidente da CML invoca a necessidade de elaborar um projeto de demolição e que o atraso na respetiva elaboração decorre da entrada em vigor da Lei n.º 8/2012, de 21/fev.</p>	2.9.2.	<p><b>M)</b> A CML deverá informar a IGF sobre quais os procedimentos que vai adotar, no âmbito deste processo, com vista à reposição da legalidade.</p>
<p><b>3.4.3. EXPOSIÇÃO SOBRE A EXPLORAÇÃO DE ESTABELECIMENTO SITUA NA</b></p>	2.9.3.	<p><b>N)</b> A CML deverá informar, designadamente, quanto às diligências desencadeadas para, no exercício das</p>

<p><b>FRAÇÃO B DO EDIFÍCIO HORIZONTE, EM QUARTEIRA</b> - No âmbito do presente processo, foi determinada a demolição de obra ilegal, comunicado o crime de desobediência ao MP e determinadas medidas para execução coerciva do despacho de demolição.</p>		<p>respetivas competências, impor a demolição da obra ilegal.</p>
<p><b>3.4.4. CONSTRUÇÃO ILEGAL, INUNDAÇÃO E CONTAMINAÇÃO POR ÁGUAS PLUVIAIS E DE PISCINA</b> - No processo relativo à reclamação (legalização de uma moradia unifamiliar com piscina e muro de vedação) foi proferido despacho para demolição de obra ilegal, datado de 18/jun/2010, e notificado ao infrator, a 06/jul/2010. Atendendo a que não foi dado cumprimento àquele despacho, foi comunicado o crime de desobediência aos serviços do MP junto do TJL. No processo-crime, foi proferido despacho de condenação ao pagamento de coima. Em fevereiro de 2012, a CML tomou conhecimento da sentença do 2.º juízo cível do TJL que condena o proprietário a encerrar com tijolos, as janelas que dão para o prédio da reclamante, a retirar a porta que abriu para o lado da reclamante encerrando-a com tijolos e a retirar o contador da eletricidade que colocou na parede no lado de dentro do prédio da reclamante. Os serviços de fiscalização confirmam o cumprimento da ordem judicial.</p>	<p>2.9.4.</p>	

13

#### **4. PROPOSTAS**

**4.1.** Atento todo o exposto, propõe-se a remessa deste Relatório e respetivos Anexos à Câmara Municipal de Loulé, com menção expressa de dar conhecimento dos mesmos aos restantes membros da Câmara Municipal e de remeter cópia à Assembleia Municipal, nos termos do previsto no n.º 2, al. o), do art. 35.º do Anexo I à Lei n.º 75/2013, de 12/set.

**4.2.** Que a Câmara Municipal, no prazo de 60 dias a contar da data da receção deste relatório, informe a IGF, sobre o estado de implementação das recomendações efetuadas, juntando evidência documental, nos casos em que tal se justifique, à exceção daquelas cujo cumprimento já foi evidenciado pela autarquia.

Pela Equipa,



Anabela Bastos

*Chefe de Equipa*

**ANEXOS**

<b>Anexo 1</b>	Instrumentos de gestão urbanística
<b>Anexo 2</b>	Processo de licenciamento de obras de edificação nº 12/2009
<b>Anexo 3</b>	Processo de licenciamento de obras de edificação nº 133/2010
<b>Anexo 4</b>	Processo de licenciamento de obras de edificação nº 138/2009
<b>Anexo 5</b>	Processo de licenciamento de obras de edificação nº 299/2009
<b>Anexo 6</b>	Processo de licenciamento de obras de edificação nº 411/2009
<b>Anexo 7</b>	Processo de licenciamento de obras de edificação nº 82/1972
<b>Anexo 8</b>	Processo de licenciamento de obras de edificação nº 111/1994
<b>Anexo 9</b>	Processo de licenciamento de obras de edificação nº 179/1971
<b>Anexo 10</b>	Processo de licenciamento de obras de edificação nº 373/2009
<b>Anexo 11</b>	Processo de licenciamento de obras de edificação nº 450/2005
<b>Anexo 12</b>	Processo de licenciamento de obras de edificação nº 799/1990
<b>Anexo 13</b>	Processo de licenciamento de obras de edificação nº 888/1987
<b>Anexo 14</b>	Processo de licenciamento de obras de edificação nº 1141/1973
<b>Anexo 15</b>	Processo de licenciamento de obras de edificação nº 565/2009
<b>Anexo 16</b>	Processo de licenciamento de obras de edificação n.º 359/2010
<b>Anexo 17</b>	Processo de licenciamento de obras de edificação nº 298/2008
<b>Anexo 18</b>	Processo de licenciamento de obras de edificação nº 489/2010
<b>Anexo 19</b>	Processo de licenciamento de obras de edificação nº 1038/2007
<b>Anexo 20</b>	Processo de licenciamento de obras de edificação nº 1054/2000
<b>Anexo 21</b>	Processo de licenciamento de obras de edificação nº 18/2012
<b>Anexo 22</b>	Processo de licenciamento de obras de edificação nº 24/2012
<b>Anexo 23</b>	Processo de licenciamento de obras de edificação nº 29/2005
<b>Anexo 24</b>	Processo de licenciamento de obras de edificação nº 65/2011
<b>Anexo 25</b>	Processo de licenciamento de obras de edificação nº 99/2011
<b>Anexo 26</b>	Processo de licenciamento de obras de edificação nº 142/2006

<b>Anexo 27</b>	Processo de licenciamento de obras de edificação n.º 287/2010
<b>Anexo 28</b>	Processo de licenciamento de obras de edificação n.º 332/2010
<b>Anexo 29</b>	Processo de licenciamento de obras de edificação n.º 504/2009
<b>Anexo 30</b>	Processo de licenciamento de obras de edificação n.º 64/2004
<b>Anexo 31</b>	Processo de licenciamento de obras de edificação n.º 604/2009
<b>Anexo 32</b>	Processo de licenciamento de obras de edificação n.º 635/2008
<b>Anexo 33</b>	Processo de licenciamento de obras de edificação n.º 715/2001
<b>Anexo 34</b>	Processo de licenciamento de obras de edificação n.º 340/2010
<b>Anexo 35</b>	Processo de licenciamento de obras de edificação n.º 574/1999
<b>Anexo 36</b>	Processo de licenciamento de obras de edificação n.º 13/2010
<b>Anexo 37</b>	Processo de licenciamento de obras de edificação n.º 80/2009
<b>Anexo 38</b>	Processo de licenciamento de obras de edificação n.º 113/2008
<b>Anexo 39</b>	Processo de licenciamento de obras de edificação n.º 133/2009
<b>Anexo 40</b>	Processo de licenciamento de obras de edificação n.º 137/2011
<b>Anexo 41</b>	Processo de licenciamento de obras de edificação n.º 203/1996
<b>Anexo 42</b>	Processo de licenciamento de obras de edificação n.º 207/2011
<b>Anexo 43</b>	Processo de licenciamento de obras de edificação n.º 210/2009
<b>Anexo 44</b>	Processo de licenciamento de obras de edificação n.º 220/2003
<b>Anexo 45</b>	Processo de licenciamento de obras de edificação n.º 229/2009
<b>Anexo 46</b>	Processo de licenciamento de obras de edificação n.º 232/2010
<b>Anexo 47</b>	Processo de licenciamento de obras de edificação n.º 236/2009
<b>Anexo 48</b>	Processo de licenciamento de obras de edificação n.º 294/1990
<b>Anexo 49</b>	Processo de licenciamento de obras de edificação n.º 330/1991
<b>Anexo 50</b>	Processo de licenciamento de obras de edificação n.º 348/2009
<b>Anexo 51</b>	Processo de Licenciamento de obras de edificação n.º 281/2010
<b>Anexo 52</b>	Processo de licenciamento de obras de edificação n.º 438/2008
<b>Anexo 53</b>	Processo de licenciamento de obras de edificação n.º 466/2010



<b>Anexo 54</b>	Processo de licenciamento de obras de edificação n.º 503/2001
<b>Anexo 55</b>	Processo de licenciamento de obras de edificação n.º 526/2010
<b>Anexo 56</b>	Processo de licenciamento de obras de edificação n.º 543/2008
<b>Anexo 57</b>	Processo de licenciamento de obras de edificação n.º 548/2010
<b>Anexo 58</b>	Processo de licenciamento de obras de edificação n.º 558/2006
<b>Anexo 59</b>	Processo de licenciamento de obras de edificação n.º 591/2007
<b>Anexo 60</b>	Processo de licenciamento de obras de edificação n.º 619/2006
<b>Anexo 61</b>	Processo de licenciamento de obras de edificação n.º 647/2008
<b>Anexo 62</b>	Processo de licenciamento de obras de edificação n.º 802/2002
<b>Anexo 63</b>	Processo de licenciamento de obras de edificação n.º 847/2007
<b>Anexo 64</b>	Processo de licenciamento de obras de edificação n.º 927/2007
<b>Anexo 65</b>	Processo de licenciamento de obras de edificação n.º 958/2007
<b>Anexo 66</b>	Processo de licenciamento de obras de edificação n.º 982/2007
<b>Anexo 67</b>	Processo de licenciamento de obras de edificação n.º 1342/1988
<b>Anexo 68</b>	Processo de licenciamento de obras de edificação n.º 7/2012
<b>Anexo 69</b>	Processo de licenciamento de obras de edificação n.º 118/2008
<b>Anexo 70</b>	Processo de licenciamento de obras de edificação n.º 119/2006
<b>Anexo 71</b>	Processo de licenciamento de obras de edificação n.º 142/2009
<b>Anexo 72</b>	Processo de licenciamento de obras de edificação n.º 163/2005
<b>Anexo 73</b>	Processo de licenciamento de obras de edificação n.º 181/2009
<b>Anexo 74</b>	Processo de licenciamento de obras de edificação n.º 190/2011
<b>Anexo 75</b>	Processo de licenciamento de obras de edificação n.º 245/2008
<b>Anexo 76</b>	Processo de licenciamento de obras de edificação n.º 273/2009
<b>Anexo 77</b>	Processo de licenciamento de obras de edificação n.º 323/2009
<b>Anexo 78</b>	Processo de licenciamento de obras de edificação n.º 403/2009
<b>Anexo 79</b>	Processo de licenciamento de obras de edificação n.º 424/2010
<b>Anexo 80</b>	Processo de licenciamento de obras de edificação n.º 499/2010

<b>Anexo 81</b>	Processo de licenciamento de obras de edificação nº 576/2008
<b>Anexo 82</b>	Processo de licenciamento de obras de edificação nº 593/2009
<b>Anexo 83</b>	Processo de licenciamento de obras de edificação nº 602/2009
<b>Anexo 84</b>	Processo de licenciamento de obras de edificação nº 603/2009
<b>Anexo 85</b>	Processo de licenciamento de obras de edificação nº 738/2003
<b>Anexo 86</b>	Processo de licenciamento de obras de edificação nº 1058/2007
<b>Anexo 87</b>	Processo de licenciamento de obras de edificação nº 31/2009
<b>Anexo 88</b>	Processo de licenciamento de obras de edificação nº 715/2001
<b>Anexo 89</b>	Processo de licenciamento de obras de edificação nº 818/2007
<b>Anexo 90</b>	Processo de licenciamento de obras de edificação nº 865/2007
<b>Anexo 91</b>	Processo de licenciamento de obras de edificação nº 17/2007
<b>Anexo 92</b>	Processo de licenciamento de obras de edificação nº 343/2008
<b>Anexo 93</b>	Processo de licenciamento de obras de edificação nº 383/2009
<b>Anexo 94</b>	Processo de licenciamento de obras de edificação nº 545/1991
<b>Anexo 95</b>	Processo de licenciamento de obras de edificação nº 876/2002
<b>Anexo 96</b>	Processo de licenciamento de obras de edificação nº 989/2007
<b>Anexo 97</b>	Processo de licenciamento de obras de edificação nº 817/2007
<b>Anexo 98</b>	Processo de licenciamento de obras de edificação nº 907/2006
<b>Anexo 99</b>	Cálculo de taxas urbanísticas
<b>Anexo 100</b>	Processos de contraordenação - Amostra
<b>Anexo 101</b>	Medidas de tutela de legalidade
<b>Anexo 102</b>	Peso do investimento municipal e infraestruturas gerais na despesa do município
<b>Anexo 103</b>	Taxas urbanísticas cobradas no triénio/peso das taxas e impostos municipais na receita municipal
<b>Anexo 104</b>	Procedimento de contraditório formal – resposta da Entidade Auditada