À decisão

PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

Gabinete do Secretário de Estado da Presidência do Conselho de Ministros

Exmo. Senhor
Chefe do Gabinete do Presidente da Assembleia
Legislativa da Região Autónoma dos Açores

009537 2.MAI2007

Encarrega-me S. Exa. o Secretário de Estado da Presidência do Conselho de Ministros de junto remeter para a audição prevista no n.º 2 do artigo 229.º da Constituição e no artigo 8.º do Estatuto Político-Administrativo da Região Autónoma dos Açores, os seguintes projectos de diploma:

- Projecto de Proposta de Lei que procede à segunda alteração ao Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de Dezembro, que estabelece o regime jurídico da urbanização e edificação.
  PL 322/2007

- Projecto de Proposta de Lei que altera a Lei n.º 48/98, de 11 de Agosto, que estabelece as bases da política do ordenamento do território e de urbanismo
  PL 347/2007

- Projecto de Decreto-Lei que procede à quarta alteração ao Decreto-Lei n.º 380/99, de 22 de Setembro, que estabelece o regime jurídico dos instrumentos de gestão territorial e transpõe para a ordem jurídica interna a Directiva n.º 2001/42/CE, do Parlamento Europeu e do Conselho, de 27 de Junho de 2001, e a Directiva n.º 2003/35/CE, do Parlamento Europeu e do Conselho, de 26 de Maio de 2003.
  DL 470/2006

De acordo com o disposto no n.º 2 do artigo 23.º do Regimento do Conselho de Ministros do XVII Governo Constitucional e no cumprimento do n.º 1 do artigo 80.º do Estatuto Político-Administrativo da Região Autónoma dos Açores, solicita-se a emissão de parecer urgente até ao dia 31 de Maio de 2007.

Com os melhores cumprimentos,

O Chefe do Gabinete

F. A.

Francisco André

ASSEMBLEIA LEGISLATIVA DA REGIÃO AUTÓNOMA DOS AÇORES
ADMITIDO, NUMERE-SE E
PUBLIQUE-SE
Baixa à Comissão: Política Geral
Para parecer até, 30 / 5 / 07
22 / 5 / 07
O Presidente,

ASSEMBLEIA LEGISLATIVA DA REGIÃO AUTÓNOMA DOS AÇORES
ARQUIVO
Entrada 1707 Proc. Nº 08.06
Data: 07/05/22 Nº 196 / VIII

PL 322/2007

2007.05.21

Exposição de Motivos

O Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 Dezembro, respeitante ao regime jurídico do licenciamento municipal das operações de loteamento, das obras de urbanização e das obras particulares, não foi capaz de introduzir a simplificação, celeridade e rigor adequados ao licenciamento, evidenciando diversas dificuldades originadas no desadequado controlo administrativo, por vezes redundante, na falta de coordenação entre as entidades intervenientes e a total ausência de recurso às tecnologias da informação hoje vulgarizadas. Assim, decorridos cinco anos desde alteração introduzida ao regime jurídico da edificação e urbanização, operada pelo Decreto-Lei n.º 177/2001, de 4 de Junho, urge introduzir alterações que visam a eliminação de entraves injustificados ao cidadão e à agilização dos procedimentos, alterações que se inserem no contexto mais vasto do Programa de Simplificação Administrativa e Legislativa 'Simplex'.

Com vista à superação destes obstáculos e no cumprimento do Programa do Governo são propostas alterações profundas a este regime que se caracterizam por uma nova delimitação do âmbito de aplicação dos diversos procedimentos de controlo prévio, adaptados ao nível de planificação existente, ao impacto da intervenção urbanística e à responsabilidade de cada interveniente, donde resulta uma significativa diminuição do controlo prévio, a sua limitação ao que é adequado e necessário e a devolução aos particulares da liberdade e iniciativa na realização de pequenas obras no interior de edifícios, todos contrabalançados pelo reforço da fiscalização municipal e da responsabilização.

Assim, propõe-se a isenção de formas de controlo prévio das obras de alteração de edifícios não classificados ou em vias de classificação, ou suas fracções, que não impliquem modificações das cérceas, da forma das fachadas e dos telhados, pondo-se fim actual à necessidade de comunicação prévia; a migração do actual regime de autorização para o da comunicação prévia das obras de urbanização, construção, alteração ou de ampliação e os trabalhos de remodelação de terrenos em áreas abrangidas por operação de loteamento ou plano de pormenor, bem como nas intervenções em áreas consolidadas e com vista à recuperação urbana, e a redefinição e concretização das situações de dispensa de autorização e licenciamento nas intervenções de escassa relevância urbanística.

As intervenções urbanísticas vocacionadas para a requalificação e recuperação de zonas urbanas consolidadas são beneficiadas com a sujeição ao regime da comunicação prévia e isenção de licenciamento ou autorização.

Foi mantida a possibilidade de os particulares recorrem à informação prévia, no entanto foram alargados os seus efeitos, que em determinadas circunstâncias permitirão aceder à mera comunicação prévia, destacando-se ainda a atribuição da competência para a sua aprovação ao presidente da câmara.

Merece igualmente destaque a isenção de licenciamento ou autorização das operações urbanísticas relativas a parques empresarias e similares, nomeadamente áreas de localização empresarial, zonas industriais e de logística, quando promovidos pela Administração Pública.

Estas alterações não correspondem à demissão da administração pública do controlo e fiscalização da conformidade das intervenções urbanísticas, pelo contrário, as suas competências inspectivas mantém-se inalteradas, salvaguardando-se a possibilidade intervenção para controlo da legalidade do município a qualquer momento, por outro, liberta-a para o exercício dessa tarefa em detrimento de outras meramente burocráticas que não demonstraram garantir a legalidade e a observância das regras de edificação, e têm como contrapartida o reforço da responsabilização dos promotores, subscritores dos

projectos e dos responsáveis técnicos pela direcção das obras, através da alteração do valor mínimo da contra ordenação aplicável às falsas declarações e da ampliação temporal das sanções acessórias, mantendo-se a tipificação criminal já existente.

Também ao nível do regime dos loteamentos, emparcelamentos e reparcelamentos foi efectuado um apuramento das operações que de facto devem estar submetidas ao seu regime, eliminando-se do seu âmbito os meros emparcelamentos e os reparcelamentos e saneando do procedimento actos inúteis como a submissão a discussão pública nas situações em que a autarquia está vinculada as causas concretas de indeferimento.

Outra alteração fundamental respeita à redefinição do relacionamento com entidades externas aos municípios, criando-se um sistema assente na coordenação e utilização de tecnologias da informação. No sistema actual as consultas às entidades que se devam pronunciar sobre as operações urbanísticas em razão da localização, adequação ou conformidade com instrumentos de gestão territorial são efectuadas de forma individual e sectorializada com claro prejuízo da celeridade, simplificação e uniformidade de entendimentos. Assim estas consultas passam a ser efectuadas através de uma única entidade coordenadora, a qual emite uma decisão global e vinculativa da Administração Central.

Noutro nível, as consultas para aprovação ou certificação dos projectos de especialidades assentarão igualmente em estruturas electrónicas, no entanto, serão dispensadas, em determinadas situações, pela assunção da conformidade pelo responsável técnico pelo mesmo. Esta responsabilização irá, ainda, estender-se à execução, pondo fim à realização de vistorias por estas entidades externas.

Outra alteração fundamental relaciona-se com a criação de um sistema de autorização de utilização comum para todas as intervenções urbanísticas e autónomo dos procedimentos de controlo prévio. Este sistema assenta na assunção pelo técnico responsável da conformidade do edificado com os projectos aprovados ou apresentados, reservando-se a vistoria para utilização do edificado a situações excepcionais e, ao mesmo tempo, cria-se

um regime claro e eficaz para a realização da mesma quando tenha lugar. Também aqui não se verifica o risco de falta de controlo ou fiscalização pela autarquia uma vez que a vistoria terá lugar quando existam indícios de desconformidade e, por outro, o município continua a poder exercer as suas competência de fiscalização em qualquer momento, nomeadamente antes da conclusão do edificado.

Estas alterações terão reflexos consideráveis noutros licenciamentos, em virtude da sua articulação com os procedimentos especiais, nomeadamente os turísticos e industriais e cujas revisões se encontram igualmente em curso.

Com vista à tutela dos particulares e do reforço da segurança jurídica, promove-se ainda a alteração do regime dos actos de licenciamento inválidos, estabelecendo-se um prazo máximo para a promoção da declaração de nulidade de cinco anos.

No domínio procedimental estabelece-se o recurso generalizado às tecnologias da informação, com a necessária desmaterialização do procedimento administrativo desde a recepção ao tratamento subsequente, bem como institui-se o acompanhamento interno e externo dos procedimentos pela figura do gestor de processo que, entre outras funções privilegiadas em relação a cada procedimento, ficará encarregue de verificar o cumprimento dos prazos, identificar os obstáculos ao normal desenrolar de cada procedimento e prestar informações aos interessados, sem prejuízo do acesso on-line do requerente à informação específica sobre o desenvolvimento do seu procedimento e de informações gerais acerca do mesmo.

Por fim, ao nível da instrução procedimental, caminha-se para a instrução oficiosa dos procedimentos em relação a todos os elementos documentais que estão disponíveis à administração pública, matéria que será objecto de desenvolvimento em instrumentos próprios.

Foram ouvidas a Associação Nacional de Municípios Portugueses, a Ordem dos Arquitectos e a Ordem dos Engenheiros.

Assim:

Nos termos da alínea d*)* do n.º 1 do artigo 197.º da Constituição, o Governo apresenta à Assembleia da República a seguinte proposta de lei:

Artigo 1.º

Alteração ao Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de Dezembro

Os artigos 2.º a 20.º, 23.º a 25.º, 27.º a 31.º, 33.º, 35.º, 36.º, 40.º, 42.º, 43.º, 44.º, 45.º, 47.º a 49.º, 50.º, 51.º a 66.º, 67.º a 72.º, 76.º, 78.º, 80.º, 82.º a 86.º, 88.º a 90.º, 93.º, 97.º a 99.º, 102.º, 103, 105.º, 106.º, 109.º, 110.º. 112.º, 116.º, 117.º, 119.º, 120.º, 121.º, 123.º e 126.º do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de Dezembro, passam a ter a seguinte redacção:

«Artigo 2.º

[…]

Para efeitos do presente diploma, entende-se por:

a) .....;

c) Obras de reconstrução sem preservação das fachadas: as obras de construção subsequentes à demolição total ou parcial de uma edificação existente, das quais resulte a reconstituição da estrutura das fachadas, da cércea e do número de pisos;

d) .....;

e) .....;

f) .....;

g) .....;

h) .....;

i) Operações de loteamento: as acções que tenham por objecto e efeito a constituição de lotes destinados imediata ou subsequentemente à edificação urbana, e que resultem da divisão de um prédio ou de vários prédios;

j) Operações urbanísticas: as operações materiais de urbanização, de edificação, utilização dos edifícios ou do solo, desde que, neste último caso, para fins não exclusivamente agrícolas, pecuários, florestais, mineiros ou de abastecimento público de água;

l) .....

m) Obras de escassa relevância urbanística: as obras de edificação ou demolição que, pela sua natureza, dimensão ou localização tenham escasso impacto urbanístico.

n) Obras de reconstrução com preservação das fachadas: as obras de construção subsequentes à demolição de parte de uma edificação existente, preservando as fachadas principais com todos os seus elementos não dissonantes e das quais não resulte edificação com cércea superior à das edificações confinantes mais elevadas.

Artigo 3.º

[…]

1 - No exercício do seu poder regulamentar próprio, os municípios aprovam regulamentos municipais de urbanização e ou de edificação, bem como regulamentos relativos ao lançamento e liquidação das taxas e caução que, nos termos da lei, sejam devidas pela realização de operações urbanísticas.

2 - Os regulamentos previstos no número anterior devem ter como objectivo a concretização e execução do presente diploma, não podendo contrariar o nele disposto, e devem fixar os montantes das taxas a cobrar nos casos de comunicação prévia e de deferimento tácito, não podendo estes valores exceder os previstos para o licenciamento, autorização ou acto expresso.

3 - .....

4 - .....

Artigo 4.º

[…]

1 - .....:

2 - ……:

a) As operações de loteamento em área não abrangida por plano de pormenor;

b) As obras de urbanização e os trabalhos de remodelação de terrenos em área não abrangida por operação de loteamento;

c) As obras de construção e de ampliação em área não abrangida por operação de loteamento, plano de pormenor ou plano de urbanização;

d) As obras de reconstrução, ampliação, alteração, conservação ou demolição de imóveis classificados, ou em vias de classificação, e as obras de construção, reconstrução, ampliação, alteração, conservação ou demolição de imóveis situados em zonas de protecção de imóveis classificados, bem como dos imóveis integrados em conjuntos ou sítios classificados, ou em áreas sujeitas a servidão administrativa ou restrição de utilidade pública;

e) [revogado].

3 - .....:

a) As operações de loteamento em área abrangida por plano de pormenor;

b) [revogado]

c) [revogado]

d) As obras de reconstrução sem preservação das fachadas, salvo as previstas na alínea d) do número anterior;

e) As obras de demolição que não se encontrem previstas em licença ou autorização de obras de reconstrução, salvo as previstas na alínea d) do número anterior;

f) As alterações à utilização dos edifícios, bem como o arrendamento para fins não habitacionais de prédios ou fracções não licenciados, nos termos do n.º 4.º do artigo 5.º do Decreto-Lei n.º 160/2006, de 8 de Agosto.

g) .....

Artigo 5.º

[…]

1 - .....

2 - .....

3 - A aprovação da informação prévia regulada no presente diploma é da competência do presidente da câmara municipal, podendo ser delegada nos vereadores, com faculdade de subdelegação.

4 - .....

Artigo 6.º

Isenção de licença ou autorização

1 - .....:

a) As obras de conservação, sem prejuízo do disposto na alínea d) do número 2 do artigo 4º;

b) As obras de alteração no interior de edifícios ou suas fracções, à excepção dos imóveis classificados, ou em vias de classificação, que não impliquem modificações das cérceas, da forma das fachadas e da forma dos telhados;

c) As obras de reconstrução com preservação das fachadas, salvo as previstas na alínea d) do número 2 do artigo 4º;

d) As obras de urbanização e os trabalhos de remodelação de terrenos em área abrangida por operação de loteamento;

e) As obras de construção, de alteração ou de ampliação em área abrangida por operação de loteamento ou plano de pormenor que contenham os elementos referidos nas alíneas c), d) e f) do n.º 1 do artigo 91.º do Decreto-Lei nº 380/99, de 22 de Setembro;

f) As obras de construção, de alteração ou de ampliação em zona urbana consolidada como tal identificada em plano municipal, que respeitem os planos municipais e das quais não resulte edificação com cércea superior à das edificações confinantes mais elevadas;

g) A edificação de piscinas associadas a edificação principal;

h) As obras identificadas no artigo 6.º-A, sem prejuízo do disposto na alínea d) do número 2 do artigo 4.º;

i) Os destaques referidos nos n.ºs 4 e 5.

2– [revogado]

3 – Sem prejuízo do disposto no artigo 37.º e nos procedimentos especiais que exijam consulta externa, as obras referidas nas alíneas c) a g) do n.º 1 ficam sujeitas ao regime de comunicação prévia previsto nos artigos 34.º a 36.º.

4 - .....:

a) As duas parcelas resultantes do destaque confrontem com arruamentos públicos;

b) .....

5 - .....:

a) .....;

b) .....

6 - Nos casos referidos nos n.ºs 4 e 5, não é permitido efectuar, na área correspondente ao prédio originário, novo destaque nos termos aí referidos por um prazo de 10 anos contados da data do destaque anterior.

7 - .....

8 - .....

9 - .....

Artigo 7.º

[…]

1 - .....:

a) .....;

b) .....;

c) As obras de edificação ou demolição promovidas pelos institutos públicos que tenham por atribuições específicas a salvaguarda do património cultural ou a promoção e gestão do parque habitacional do Estado e que estejam directamente relacionadas com a prossecução destas atribuições;

d).....;

e) As obras de edificação ou de demolição e os trabalhos promovidos por entidades concessionárias de obras ou serviços públicos, quando se reconduzam à prossecução do objecto da concessão;

f) As operações urbanísticas promovidas por empresas públicas relativamente a parques empresarias e similares, nomeadamente áreas de localização empresarial, zonas industriais e de logística.

2 - .....

3 - As operações de loteamento e as obras de urbanização promovidas pelas autarquias locais e suas associações em área não abrangida por plano municipal de ordenamento do território devem ser previamente autorizadas pela assembleia municipal ou pela assembleia de freguesia consoante se trate, respectivamente, de operações urbanísticas municipais ou de freguesia, depois de submetidas a parecer prévio não vinculativo da Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional, a qual deve pronunciar-se no prazo de 20 dias a contar da recepção do respectivo pedido.

4 - As operações de loteamento e as obras de urbanização promovidas pelo Estado devem ser previamente autorizadas pelo ministro da tutela e pelo ministro responsável pelo ordenamento do território, depois de ouvida a câmara municipal, a qual se deve pronunciar no prazo de 20 dias após a recepção do respectivo pedido.

5 - .....

6 - A realização das operações urbanísticas previstas neste artigo deve observar as normas legais e regulamentares que lhes forem aplicáveis, designadamente as constantes de instrumento de gestão territorial e do regime jurídico aplicável à gestão de resíduos de construção e demolição e as normas técnicas de construção.

7 - .....

Artigo 8.º

[…]

1 - .....

2 – Sem prejuízo das competências do gestor de procedimento, a direcção da instrução do procedimento compete ao presidente da câmara municipal, podendo ser delegada nos vereadores, com faculdade de subdelegação nos dirigentes dos serviços municipais.

3 - Cada procedimento é acompanhado por gestor interno, a quem compete assegurar o normal desenvolvimento da tramitação processual, acompanhado, nomeadamente, a instrução, o cumprimento de prazos, a prestação de informação e os esclarecimentos aos interessados.

4 – O recibo da apresentação de requerimento para licenciamento, autorização, informação prévia ou comunicação prévia contém a identificação do gestor do procedimento, bem como a indicação do local, do horário e da forma pelo qual poderá ser contactado.

5 – Em caso de substituição do gestor interno, é notificada ao interessado a identidade do novo gestor, bem como os elementos referidos no número anterior.

6 – A tramitação procedimental deve ser realizada com recurso a meios informáticos que permitam a desmaterialização do procedimento e deve ser compatível com o sistema previsto no artigo 13.º

Artigo 9.º

[…]

1 - Salvo disposição em contrário, os procedimentos previstos no presente diploma iniciam-se através de requerimento ou comunicação apresentados com recurso a meios electrónicos e através do sistema previsto no artigo 13º, dirigidos ao presidente da câmara municipal, dos quais devem constar a identificação do requerente ou comunicante, incluindo o domicílio ou sede, bem como a indicação da qualidade de titular de qualquer direito que lhe confira a faculdade de realizar a operação urbanística.

2 - Do requerimento ou comunicação consta igualmente a indicação do pedido ou objecto em termos claros e precisos, identificando o tipo de operação urbanística a realizar por referência ao disposto no artigo 2.º, bem como a respectiva localização.

3 - Quando respeite a mais de um dos tipos de operações urbanísticas referidos no artigo 2.º directamente relacionadas, deve-se identificar todas as operações abrangidas, aplicando-se neste caso a forma de procedimento correspondente a cada tipo de operação, sem prejuízo da tramitação e apreciação conjunta.

4 - O pedido ou comunicação é acompanhado dos elementos instrutórios previstos em portaria aprovada pelos ministros responsáveis pelas obras públicas e pelo ordenamento do território, para além dos documentos especialmente referidos no presente diploma.

5 – [revogado]

6 - Com a apresentação de requerimento ou comunicação por via electrónica é emitido recibo entregue por via electrónica, quando apresentado em papel deve ser acompanhado de duplicado, sendo a cópia devolvida ao requerente ou comunicante depois de nela se ter aposto nota, datada, da recepção do original.

7 - No requerimento inicial pode o interessado solicitar a indicação das entidades que, nos termos da lei, devam emitir parecer, autorização ou aprovação relativamente ao pedido apresentado, sendo-lhe tal notificado no prazo de 15 dias, salvo rejeição liminar do pedido nos termos do disposto no artigo 11.º

8 - O gestor do procedimento regista no processo a junção subsequente de quaisquer novos documentos e a data das consultas a entidades exteriores ao município e da recepção das respectivas respostas, quando for caso disso, bem como a data e o teor das decisões dos órgãos municipais.

9 - A substituição do requerente ou comunicante, do responsável por qualquer dos projectos apresentados ou do director técnico da obra deve ser comunicada ao gestor do procedimento para que este proceda ao respectivo averbamento no prazo de 15 dias a contar da data da substituição.

Artigo 10.º

[…]

1 - O requerimento ou comunicação é sempre instruído com declaração dos autores e coordenador dos projectos da qual conste que foram observadas na elaboração dos mesmos as normas legais e regulamentares aplicáveis, designadamente as normas técnicas de construção em vigor.

2 - .....

3 – Sem prejuízo do disposto no número seguinte e em legislação especial, só podem subscrever projectos os técnicos que se encontrem inscritos em associação pública de natureza profissional e que façam prova da validade da sua inscrição aquando da apresentação do requerimento inicial.

4 – Os técnicos cuja actividade não esteja abrangida por associação pública podem subscrever os projectos para os quais possuam habilitação adequada, nos termos do disposto no regime da qualificação profissional exigível aos técnicos responsáveis pela elaboração e subscrição de projectos ou em legislação especial relativa a organismo público legalmente reconhecido.

5 - Os autores e coordenador dos projectos devem declarar, nomeadamente nas situações previstas no artigo 60.º, quais as normas técnicas ou regulamentares em vigor que não foram observadas na elaboração dos mesmos, fundamentando as razões da sua não observância.

Artigo 11.º

[…]

1 - Compete ao presidente da câmara municipal, oficiosamente ou por indicação do gestor do procedimento, decidir as questões de ordem formal e processual que possam obstar ao conhecimento de qualquer pedido ou comunicação apresentados no âmbito do presente diploma.

2 - O presidente da câmara municipal profere despacho de aperfeiçoamento do pedido, no prazo de oito dias a contar da respectiva apresentação, sempre que o requerimento ou comunicação não contenham a identificação do requerente ou comunicante, do pedido ou da localização da operação urbanística a realizar, bem como no caso de faltar documento instrutório exigível que seja indispensável ao conhecimento da pretensão e cuja falta não possa ser oficiosamente suprida.

3 – Na hipótese prevista no número anterior, o requerente ou comunicante é notificado para, no prazo de 15 dias, corrigir ou completar o pedido, ficando suspensos os termos ulteriores do procedimento.

4 - No prazo de 10 dias a contar da apresentação do requerimento ou comunicação, o presidente da câmara municipal pode igualmente proferir despacho de rejeição liminar, oficiosamente ou por indicação do gestor do procedimento, quando da análise dos elementos instrutórios resultar que o pedido é manifestamente contrário às normas legais ou regulamentares aplicáveis.

5 - Não ocorrendo rejeição liminar, ou convite para corrigir ou completar o pedido ou comunicação, no prazo previsto nos n.ºs 2 e 4, presume-se que o requerimento ou comunicação se encontram correctamente instruídos.

6 - Sem prejuízo do disposto nos números anteriores, o gestor do procedimento deve dar a conhecer ao presidente da câmara municipal, até à decisão final, qualquer questão que prejudique o desenvolvimento normal do procedimento ou impeça a tomada de decisão sobre o objecto do pedido, nomeadamente a ilegitimidade do requerente e a caducidade do direito que se pretende exercer.

7 - Salvo no que respeita às consultas a que se refere o artigo 13.º, se a decisão final depender da decisão de uma questão que seja da competência de outro órgão administrativo ou dos tribunais, deve o presidente da câmara municipal suspender o procedimento até que o órgão ou o tribunal competente se pronunciem, notificando o

requerente desse acto, sem prejuízo do disposto no n.º 2 do artigo 31.º do Código do Procedimento Administrativo.

8 - Sem prejuízo do disposto no número anterior, o interessado pode requerer a continuação do procedimento em alternativa à suspensão, ficando a decisão final condicionada, na sua execução, à decisão que vier a ser proferida pelo órgão administrativo ou tribunal competente.

9 - Havendo rejeição do pedido ou comunicação, nos termos do presente artigo, o interessado que apresente novo pedido ou comunicação para o mesmo fim está dispensado de juntar os documentos utilizados anteriormente que se mantenham válidos e adequados.

10 - O presidente da câmara municipal pode delegar nos vereadores com faculdade de subdelegação ou nos dirigentes dos serviços municipais as competências referidas nos n.ºs 1 a 4 e no número seguinte.

11 – Quando se verifique que a operação urbanística a que respeita o pedido ou comunicação não se integra no tipo de procedimento indicado, o requerente ou comunicante é notificado, no prazo de 15 dias a contar da apresentação desse requerimento, para os efeitos seguintes:

a) No caso de o procedimento indicado ser mais simples do que o aplicável, para, em 30 dias, declarar se pretende que o procedimento, sob pena de extinção, siga na forma legalmente prevista, devendo, em caso afirmativo e no mesmo prazo, juntar os elementos que estiverem em falta, sob pena de indeferimento do pedido ou rejeição da comunicação;

b) No caso de o procedimento indicado ser mais exigente do que o aplicável, tomar conhecimento da conversão oficiosa do procedimento para a forma legalmente prevista;

c) No caso de a operação urbanística em causa estar dispensada de licença, autorização ou comunicação prévia, tomar conhecimento da extinção do procedimento.

Artigo 12.º

[…]

O pedido de licenciamento, de autorização ou a comunicação prévia de operação urbanística, devem ser publicitados sob forma de aviso, segundo o modelo aprovado pelo ministro responsável pelo ordenamento do território, a colocar no local de execução da operação de forma visível da via pública, no prazo de 10 dias a contar da apresentação do requerimento inicial ou comunicação.

Artigo 13.º

Consulta a entidades externas

1- A consulta às entidades que, nos termos da lei, devam emitir parecer, autorização ou aprovação sobre o pedido é promovida pelo gestor do procedimento e é efectuada em simultâneo, através de sistema informático comum onde é disponibilizada toda a informação necessária, bem como outras funcionalidades.

2- A consulta de entidades da administração central, directa ou indirecta, que se devam pronunciar sobre a operação urbanística em razão da localização, é efectuada através de uma única entidade coordenadora, a Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional territorialmente competente, a qual emite uma decisão global e vinculativa de toda a administração central.

3- A Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional define de forma preclusiva no prazo de cinco dias, após a recepção dos elementos através do sistema previsto no nº 1, as entidades a consultar, promovendo no fim daquele prazo a respectiva consulta.

4- As entidades consultadas devem pronunciar-se no prazo de 20 dias, sem possibilidade de suspensão do procedimento, sendo a decisão a que se refere o n.º 2 tomada nos cinco dias posteriores ao fim daquele prazo, mediante conferência decisória quando tal se mostre necessário para concertar posições.

5- Na falta da decisão a que se refere o n.º 2 dentro do prazo previsto no número anterior considera-se haver concordância com a pretensão consultada.

6- Sem prejuízo do disposto no n.º 1, são fixados em diploma próprio os projectos da engenharia de especialidades e as certificações técnicas que carecem de consulta, aprovação ou emissão, interna ou externa, bem como os termos em que estas têm lugar.

7- O sistema informático previsto no n.º 1 e o procedimento de decisão da administração central previsto nos n.ºs 2 a 4 são objecto de portaria do ministro responsável pelo ordenamento do território.

Artigo 14.º

[…]

1 - Qualquer interessado pode pedir à câmara municipal, a título prévio, informação sobre a viabilidade de realizar determinada operação urbanística ou conjunto de operações urbanísticas directamente relacionadas, bem como sobre os respectivos condicionamentos legais ou regulamentares, nomeadamente relativos a infra-estruturas, servidões administrativas e restrições de utilidade pública, índices urbanísticos, cérceas, afastamentos e demais condicionantes aplicáveis à pretensão.

2 - Quando o pedido respeite a operação de loteamento, em área não abrangida por plano de pormenor, ou a obra de construção, ampliação ou alteração em área não abrangida por plano de pormenor ou operação de loteamento, o interessado pode requerer que a informação prévia contemple especificamente os seguintes aspectos, em função da informação pretendida:

a) A volumetria, alinhamento, cércea, e implantação da edificação e dos muros de vedação;

b).....;

c).....;

d) .....;

e) .....;

f) Áreas de cedência destinadas à implantação de espaços verdes, equipamentos de utilização colectiva e infra estruturas viárias.

3 – ……

4 – …….

Artigo 15.º

[…]

No âmbito do procedimento de informação prévia há lugar a consulta, nos termos do disposto nos artigos 13.º e 13.º-A, às entidades cujos pareceres, autorizações ou aprovações condicionem, nos termos da lei, a informação a prestar, sempre que tal consulta deva ser promovida num eventual pedido de licenciamento da pretensão em causa.

Artigo 16.º

Decisão

1 - O presidente da câmara municipal decide sobre o pedido de informação prévia no prazo de 20 dias ou, no caso previsto no n.º 2 do artigo 14.º, no prazo de 30 dias contados a partir:

a) Da data da recepção do pedido ou dos elementos solicitados nos termos do n.º 3 do artigo 11.º; ou

b) .....

c) .....

2 - .....

3 – O presidente da câmara indica sempre, na informação aprovada, o procedimento de controlo prévio a que se encontra sujeita a realização da operação urbanística projectada, de acordo com o disposto na secção I do capítulo II do presente diploma.

4 - .....

Artigo 17.º

[…]

1 - A informação prévia favorável vincula as entidades competentes na decisão sobre um eventual pedido de licenciamento ou autorização da operação urbanística a que respeita e, quando proferida nos termos do nº.2 do artigo 14.º, tem por efeito a sujeição da operação urbanística em causa, a efectuar nos exactos termos que foi apreciada, ao regime de comunicação prévia previsto nos artigos 34.º a 36.º.

2 – O eventual pedido de licenciamento ou autorização, bem como a comunicação prévia prevista no artigo anterior, deve ser efectuado no prazo de um ano após a decisão favorável do pedido de informação prévia e, no caso de previsto na parte final do n.º 1, é acompanhada de declaração do promotor assumindo a responsabilidade pelo respeito pela operação urbanística dos limites constantes da decisão da informação.

3 – Decorrido o prazo fixado no número anterior, o particular pode requerer ao presidente da câmara a declaração de que se mantêm os pressupostos de facto e de direito que levaram à anterior decisão favorável, devendo o mesmo decidir no prazo de 20 dias, correndo novo prazo de um ano para efectuar a comunicação prévia se os pressupostos se mantiverem ou se o presidente da câmara municipal não tiver respondido no prazo legalmente previsto.

4 – Não se suspende o procedimento ou comunicação prévia requerido ou apresentado com suporte em informação prévia nas áreas a abranger por novas regras urbanísticas, constantes de plano municipal ou especial de ordenamento do território ou sua revisão, a partir da data fixada para o início da discussão pública e até à data da entrada em vigor daquele instrumento.

Artigo 18.º

[…]

1 - .....

2 – [revogado].

Artigo 19.º

[revogado]

Artigo 20.º

[…]

1 - .....

2 - .....

3 -.....:

a) Da data da recepção do pedido ou dos elementos solicitados nos termos do n.º 3 do artigo 11.º; ou

b).....

c).....

4 - O interessado deve apresentar os projectos da engenharia de especialidades necessários à execução da obra no prazo de seis meses a contar da notificação do acto que aprovou o projecto de arquitectura, caso não tenha apresentado tais projectos com o requerimento inicial.

5 -.....

6 - A falta de apresentação dos projectos da engenharia de especialidades no prazo estabelecido no n.º 4, ou naquele que resultar da prorrogação concedida nos termos do número anterior, implica a suspensão do processo de licenciamento pelo período máximo de 6 meses, findo o qual é declarada a caducidade após audiência prévia do interessado.

7 – [revogado]

8 - As declarações de responsabilidade dos autores dos projectos da engenharia de especialidades que estejam inscritos em associação pública constituem garantia bastante do cumprimento das normas legais e regulamentares aplicáveis aos projectos, excluindo a sua apreciação prévia, salvo quando as declarações sejam formuladas nos termos do n.º 5 do artigo 10.º.

Artigo 21.º

[…]

A apreciação dos projectos de loteamento, obras de urbanização e dos trabalhos de remodelação de terrenos pela câmara municipal incide sobre a sua conformidade com planos municipais de ordenamento do território, planos especiais de ordenamento do território, medidas preventivas, área de desenvolvimento urbano prioritário, área de construção prioritária, servidões administrativas, restrições de utilidade pública e quaisquer outras obras legais e regulamentares aplicáveis, bem como sobre o uso e a integração urbana e paisagística.

Artigo 23.º

[…]

1 - .....:

a) .....;

b) .....;

c) .....;

d) [revogado]

2 – [revogado]

3 - Os prazos previstos nas alíneas a) e b) do n.º 1 contam-se a partir:

a) Da data da recepção do pedido ou dos elementos solicitados nos termos do n.º 3 do artigo 11.º;

b) .....

c) .....

4 - .....:

a) Da data da apresentação dos projectos da engenharia de especialidades ou da data da aprovação do projecto de arquitectura, se o interessado os tiver apresentado juntamente com o requerimento inicial; ou

b) Quando haja lugar a consulta de entidades externas nos termos dos n.ºs 2 e 6 do artigo 13.º, a partir da data da recepção do parecer, autorização ou aprovação; ou ainda

c) .....

5- .....

6 - No caso das obras previstas nas alíneas c) e d) do n.º 2 do artigo 4.º, a câmara municipal pode, a requerimento do interessado, aprovar uma licença parcial para construção da estrutura, imediatamente após a entrega de todos os projectos da engenharia de especialidades e desde que se mostrem aprovado o projecto de arquitectura e prestada caução para demolição da estrutura até ao piso de menor cota em caso de indeferimento.

7 - .....

Artigo 24.

[…]

1 - .....:

2 - Quando o pedido de licenciamento tiver por objecto a realização das operações urbanísticas referidas nas alíneas a), b), c) e d) do n.º 2 do artigo 4.º, o indeferimento pode ainda ter lugar com fundamento em:

3 – Quando o pedido de licenciamento tiver por objecto a realização de operações urbanísticas referidas na alínea b) do n.º 2 do artigo 4.º, o indeferimento pode ainda ter lugar com fundamento na desconformidade com as condições impostas no licenciamento ou autorização da operação de loteamento nos casos em que esta tenha precedido ou acompanhado o pedido.

4 – Quando o pedido de licenciamento tiver por objecto a realização das obras referidas nas alíneas c) e d) do n.º 2 do artigo 4.º, pode ainda ser indeferido quando a obra seja susceptível de manifestamente afectar o acesso e a utilização de imóveis classificados de interesse nacional ou interesse público, a estética das povoações, a sua adequada inserção no ambiente urbano ou a beleza das paisagens, designadamente em resultado da desconformidade com as cérceas dominantes, a volumetria das edificações e outras prescrições expressamente previstas em regulamento.

5 - O pedido de licenciamento das obras referidas na alínea c) do n.º 2 do artigo 4.º deve ser indeferido na ausência de arruamentos ou de infra-estruturas de abastecimento de água e saneamento ou se a obra projectada constituir, comprovadamente, uma sobrecarga incomportável para as infra-estruturas existentes.

6 – [revogado]

Artigo 25.º

[…]

1 - Quando exista projecto de decisão de indeferimento com os fundamentos referidos na alínea b) do n.º 2 e no n.º 5 do artigo anterior, pode haver deferimento do pedido desde que o requerente, na audiência prévia, se comprometa a realizar os trabalhos necessários ou a assumir os encargos inerentes à sua execução, bem como os encargos de funcionamento das infra-estruturas por um período mínimo de 10 anos.

2 – [revogado]

3 - Em caso de deferimento nos termos do n.º 1, o requerente deve, antes da emissão do alvará, celebrar com a câmara municipal contrato relativo ao cumprimento das obrigações assumidas e prestar caução adequada, beneficiando de redução proporcional ou isenção das taxas por realização de infra-estruturas urbanísticas, nos termos a fixar em regulamento municipal.

4 - .....

5 - .....

6 - .....

Artigo 27.º

[…]

1 - A requerimento do interessado, podem ser alterados os termos e condições da licença.

2 – [revogado]

3 - Sem prejuízo do disposto no artigo 48.º, a alteração da licença de operação de loteamento não pode ser aprovada se ocorrer oposição escrita da maioria dos proprietários dos lotes constantes do alvará, devendo, para o efeito, a câmara municipal proceder à sua notificação para pronúncia no prazo de 10 dias.

4 - .....

5 - .....

6 - No procedimento de alteração são utilizados os documentos constantes do processo que se mantenham válidos e adequados, promovendo a câmara municipal, quando necessário, a actualização dos mesmos.

7 - A alteração da licença dá lugar a aditamento ao alvará, que, no caso de operação de loteamento, deve ser comunicado oficiosamente à conservatória do registo predial competente para efeitos de averbamento, contendo a comunicação os elementos em que se traduz a alteração.

8 - As alterações à licença de loteamento, com ou sem variação do número de lotes, que se traduzam na variação das áreas de implantação ou de construção até 3%, desde que não impliquem aumento do número de fogos, alteração de parâmetros urbanísticos ou utilizações constantes de plano municipal de ordenamento do território, são aprovadas por simples deliberação da câmara municipal, com dispensa de quaisquer outras formalidades, sem prejuízo das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis.

9 - Exceptuam-se do disposto nos n.ºs 3 a 6 as alterações às condições da licença que se refiram ao prazo de conclusão das operações urbanísticas licenciadas ou ao montante da caução para garantia das obras de urbanização, que se regem pelos artigos 53.º, 54.º e 58.º

Artigo 28.º

[…]

1 - Obedece ao procedimento regulado na presente subsecção a apreciação dos pedidos relativos às operações urbanísticas previstas no n.º 3 do artigo 4.º

2 – [revogado]

3 - No procedimento de autorização não há lugar à apreciação do projecto de arquitectura.

4 – Os projectos de arquitectura e da engenharia de especialidades são entregues com o pedido de autorização, excepto quando o requerente opte por apresentar inicialmente apenas o projecto de arquitectura, apresentando os projectos da engenharia de especialidades, contendo o termo de responsabilidade previsto no artigo 10.º, apenas em caso de obtenção da autorização, mas antes da execução da operação urbanística.

Artigo 29.º

[…]

Sem prejuízo do disposto no artigo 11.º, e no prazo previsto no n.º 4 deste último, o pedido de autorização é liminarmente rejeitado quando seja manifesto que o pedido de autorização das operações urbanísticas referidas na alínea a) do n.º 3 do artigo 4.º viola plano de pormenor.

Artigo 30.º

[…]

1 - .....:

2 - Sem prejuízo do disposto no n.º 3 do artigo 37.º, os prazos previstos no número anterior contam-se a partir da recepção do pedido ou dos elementos solicitados nos termos do n.º 3 do artigo 11.º, com excepção do disposto nos números seguintes.

3 - No caso de pedido de autorização para alteração da utilização de edifício ou de sua fracção, bem como para alteração à utilização ou para arrendamento para fins não habitacionais nos termos previstos na alínea d) do n.º 3 do artigo 4.º, o prazo para a decisão do presidente da câmara municipal conta-se a partir da data da recepção do pedido ou da recepção dos elementos solicitados, nos termos do n.º 3 do artigo 11.º

4 – [revogado]

Artigo 31.º

[…]

1 - O pedido de autorização é indeferido:

a) Nos casos previstos nas alíneas a) e b) do n.º 1 do artigo 24.º;

b) Quando se verifique a recusa das aprovações previstas no artigo 37.º;

c) Em resultado da consulta de entidades externas, quando vinculativa.

2 – Quando o pedido de autorização tiver por objecto a realização das operações urbanísticas referidas nas alíneas a) e d) do n.º 3 do artigo 4.º, o indeferimento pode ainda ter lugar com fundamento no disposto na alínea b) do n.º 2 do artigo 24.º.

3 – Quando o pedido de autorização tiver por objecto a realização das obras referidas nas alíneas d) e e) do n.º 3 do artigo 4.º pode ainda ser indeferido quando a obra seja manifestamente susceptível de afectar o acesso e a utilização de imóveis classificados de interesse nacional ou interesse público, a estética das povoações, a sua adequada inserção no ambiente urbano ou a beleza das paisagens.

4 - .....

5 – [revogado]

6 - .....:

a) Não respeite as condições constantes dos n.ºs 1 e 2 do artigo 62.º, consoante o caso;

b) .....

7 - Quando exista projecto de indeferimento com os fundamentos constantes do n.º 1 e da alínea b) do número anterior é aplicável o disposto no artigo 25.º, com as necessárias adaptações.

Artigo 33.º

[…]

1 - A requerimento do interessado, podem ser alterados os termos e condições da autorização.

2 – [revogado]

3 - Sem prejuízo do disposto no artigo 48.º, a alteração da autorização de loteamento não pode ser aprovada se ocorrer oposição escrita da maioria dos proprietários dos lotes constantes do alvará, devendo, para o efeito, a câmara municipal proceder à sua notificação para pronúncia no prazo de 10 dias.

4 - .....

Artigo 35.º

[…]

1 – As obras referidas no artigo anterior podem realizar-se decorrido o prazo de 20 dias sobre a apresentação de comunicação prévia dirigida ao presidente da câmara municipal e após o pagamento da taxa devida nos termos do n.º 5 do artigo 117.º, excepto no caso de consulta externa a realizar nos termos dos artigos 13.º e 13.º-A, em que o prazo é de 30 dias.

2 – As operações urbanísticas realizadas ao abrigo de comunicação prévia devem observar as normas legais e regulamentares que lhes forem aplicáveis, designadamente as constantes de instrumento de gestão territorial e as normas técnicas de construção.

3 – A comunicação prévia é acompanhada pelos elementos instrutórios fixados pela portaria a que se refere o n.º 4 do artigo 9.º, de termo de responsabilidade nos termos do artigo 10.º e das especificações a que se refere o artigo 77.º.

Artigo 36.º

Apreciação liminar

Sem prejuízo do disposto no n.º 11 do artigo 11º, no prazo de 15 dias a contar da entrega da comunicação e demais elementos a que se refere o artigo anterior, o presidente da câmara municipal deve determinar a sujeição da obra a autorização quando verifique haver fortes indícios de que a obra viola as normas legais e regulamentares aplicáveis, designadamente as constantes de plano municipal de ordenamento do território, ou as normas técnicas de construção em vigor, ou viola os termos de informação prévia existente.

Artigo 37.º

[…]

1 - As operações urbanísticas referidas no artigo 4.º e 6.º cujo projecto, nos termos da legislação especial aplicável, careça de aprovação da administração central, nomeadamente as relativas a empreendimentos industriais, estabelecimentos comerciais, recintos de espectáculos e divertimentos públicos e as que tenham lugar em imóveis classificados ou em vias de classificação estão também sujeitas a licença ou autorização administrativa municipal, nos termos do disposto no presente diploma.

2 - ……

3 - ……

Artigo 40.º

[revogado]

Artigo 42.º

Parecer da Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional

1 - O licenciamento de operação de loteamento que se realize em área não abrangida por qualquer plano municipal de ordenamento do território está sujeito a parecer prévio favorável da Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional.

2 - O parecer da Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional destina-se a avaliar a operação de loteamento do ponto de vista do ordenamento do território e a verificar a sua articulação com os instrumentos de desenvolvimento territorial previstos na lei.

3 - O parecer da Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional caduca no prazo de dois anos, salvo se, dentro desse prazo, for licenciada a operação de loteamento, ou, uma vez esgotado, não existirem alterações nos pressupostos de facto e de direito em que se fundamentou o parecer.

4 - .....

Artigo 43.º

[…]

1-…..

2 - Os parâmetros para o dimensionamento das áreas referidas no número anterior são os que estiverem definidos em plano municipal de ordenamento do território, de acordo com as directrizes estabelecidas pelo plano regional de ordenamento do território.

3-……

4-……

Artigo 44.º

[…]

1 - .....

2 - Para os efeitos do número anterior, o requerente deve assinalar as áreas de cedência ao município em planta a entregar com o pedido de licenciamento, autorização ou comunicação prévia.

3 - As parcelas de terreno cedidas ao município integram-se no domínio municipal com a emissão do alvará, ou, nas situações previstas no n.º 1 do artigo 17.º, através de instrumento próprio a realizar pelo notário privativo da câmara municipal no prazo previsto no n.º 1 do artigo 35º, devendo a câmara municipal definir no momento da recepção as parcelas afectas aos domínios público e privado do município.

4 - ……

Artigo 45.º

[…]

1 - .....

2 - .....

3 - .....

4 - As parcelas que, nos termos do n.º 1, tenham revertido para o cedente ficam sujeitas às mesmas finalidades a que deveriam estar afectas aquando da cedência, salvo quando se trate de parcela a afectar a equipamento de utilização colectiva, devendo nesse caso ser afecta a espaço verde, procedendo-se ainda ao averbamento desse facto no respectivo alvará e integração na comunicação prévia.

5 - .....

6 - Havendo imóveis construídos na parcela revertida, o tribunal pode ordenar a sua demolição, a requerimento do cedente, nos termos estabelecidos nos artigos 37.º e seguintes da Lei n.º 15/2002, de 22 de Fevereiro.

7 - .....

8 - .....

9 - .....

Artigo 47.º

[…]

1 - Os princípios a que devem subordinar-se os contratos administrativos de concessão do domínio municipal a que se refere o artigo anterior são estabelecidos em diploma próprio, no qual se fixam as regras a observar em matéria de prazo de vigência, conteúdo do direito de uso privativo, obrigações do concessionário e do município em matéria de realização de obras, prestação de serviços e manutenção de infra-estruturas, garantias a prestar e modos e termos do sequestro e rescisão.

2 - A utilização das áreas concedidas nos termos do número anterior e a execução dos contratos respectivos estão sujeitas a fiscalização da câmara municipal, nos termos a estabelecer no diploma aí referido.

3 - Os contratos referidos no número anterior não podem, sob pena de nulidade das cláusulas respectivas, proibir o acesso e utilização do espaço concessionado por parte do público, sem prejuízo das limitações a tais acesso e utilização que sejam admitidas no diploma referido no n.º 1.

Artigo 48.º

[…]

1 - As condições da licença, autorização ou comunicação prévia de operação de loteamento podem ser alteradas por iniciativa da câmara municipal, desde que tal alteração se mostre necessária à execução de plano municipal de ordenamento do território, plano especial de ordenamento do território, área de desenvolvimento urbano prioritário, área de construção prioritária ou área crítica de recuperação e reconversão urbanística.

2 - .....

3 - A deliberação referida no número anterior é precedida da audiência prévia do titular do alvará ou comunicação e demais interessados, que dispõem do prazo de 30 dias para se pronunciarem sobre o projecto de decisão.

4 - .....

Artigo 49.º

[…]

1 - Nos títulos de arrematação ou outros documentos judiciais, bem como nos instrumentos relativos a actos ou negócios jurídicos de que resulte, directa ou indirectamente, a constituição de lotes nos termos da alínea i) do artigo 2.º, sem prejuízo do disposto nos artigos 6.º e 7.º, ou a transmissão de lotes legalmente constituídos, deve constar o número do alvará ou comunicação, a data da sua emissão pela câmara municipal e a certidão do registo predial.

2 -…….

3 -…….

4 -…….

Artigo 50.º

Fraccionamento de prédios rústicos

1 - Ao fraccionamento de prédios rústicos aplica-se o disposto nos Decretos-Leis n.ºs 384/88, de 25 de Outubro, e 103/90, de 22 de Março, na redacção do Decreto-Lei n.º 59/91, de 30 de Janeiro.

2 - ……..

3 - ……..

Artigo 51.º

Informação registral

1 - O conservador do registo predial remete mensalmente à Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional, até ao dia 15 de cada mês, cópia dos elementos respeitantes a operações de loteamento e respectivos anexos cujos registos tenham sido requeridos no mês anterior.

2 - [Revogado].

Artigo 52.º

[…]

Na publicidade à alienação de lotes de terreno, de edifícios ou fracções autónomas neles construídos, em construção ou a construir, é obrigatório mencionar o número do alvará de loteamento ou comunicação e a data da sua emissão pela câmara municipal, bem como o respectivo prazo de validade.

Artigo 53.º

[…]

1 - Com a deliberação prevista no artigo 26.º, decisão referida no artigo 32.º ou através de regulamento municipal nas situações previstas no artigo 34.º, o órgão competente para o licenciamento ou a autorização das obras de urbanização estabelece:

a) As condições a observar na execução das mesmas, onde se inclui o cumprimento do disposto no regime da gestão de resíduos de construção e demolição nelas produzidos, e o prazo para a sua conclusão;

b) .....;

c) .....

2 - .....

3 - .....

4 - O prazo referido no n.º 2 pode ainda ser prorrogado em consequência de alteração da licença, autorização ou comunicação prévia.

5 - A prorrogação do prazo nos termos referidos nos números anteriores não dá lugar à emissão de novo alvará nem à apresentação de nova comunicação prévia, devendo ser averbada no alvará ou comunicação existentes.

6 - As condições da licença, autorização ou comunicação prévia de obras de urbanização podem ser alteradas por iniciativa da câmara municipal, nos ternos e com os fundamentos estabelecidos no artigo 48.º

Artigo 54.º

[…]

1 - O requerente ou comunicante presta caução destinada a garantir a boa e regular execução das obras de urbanização.

2 - A caução referida no número anterior é prestada a favor da câmara municipal, mediante garantia bancária autónoma à primeira solicitação, hipoteca sobre bens imóveis propriedade do requerente, depósito em dinheiro ou seguro-caução, devendo constar do próprio título que a mesma está sujeita a actualização nos termos do n.º 4 e se mantém válida até à recepção definitiva das obras de urbanização.

3 - .....

4 - O montante da caução deve ser:

a) .....;

b) Reduzido, nos mesmos termos, em conformidade com o andamento dos trabalhos a requerimento do interessado, que deve ser decidido no prazo de 15 dias.

5 - .....

6 - O reforço ou a redução da caução, nos termos do n.º 4, não dá lugar à emissão de novo alvará ou à apresentação de nova comunicação.

Artigo 55.º

[…]

1 - .....

2 - .....

3 - .....

4 - Quando haja lugar à celebração de contrato de urbanização, a ele se fará menção no alvará ou comunicação.

5 - Juntamente com o requerimento inicial, comunicação e a qualquer momento do procedimento até à aprovação das obras de urbanização, o interessado pode apresentar proposta de contrato de urbanização.

Artigo 56.º

[…]

1 - .....

2 - .....

3 - .....

4 - .....

5 - .....

6 - Quando se trate de operação efectuada ao abrigo de comunicação prévia, o interessado identifica na comunicação as fases em que pretende proceder à execução das obras de urbanização, aplicando-se com as necessárias adaptações o disposto n.ºs 1, 2, 3 e 5.

Artigo 57.º

[…]

1 - A câmara municipal fixa as condições a observar na execução da obra com o deferimento do pedido de licenciamento ou autorização das obras referidas nas alíneas c) e d) do n.º 2 e d) e f) do n.º 3 do artigo 4.º, e através de regulamento municipal para as obras previstas nas alíneas c) a g) do n.º 1 do artigo 6.º, devendo salvaguardar o cumprimento do disposto no regime da gestão de resíduos de construção e demolição.

2 - As condições relativas à ocupação da via pública ou à colocação de tapumes e vedações são estabelecidas mediante proposta do requerente, a qual nas situações previstas nas alíneas c) a g) do n.º 1 do artigo 6º deve acompanhar a informação prévia, não podendo a câmara municipal alterá-las senão com fundamento na violação de

normas legais ou regulamentares aplicáveis, ou na necessidade de articulação com outras ocupações previstas ou existentes.

3 - .....

4 – A comunicação prévia de construção para obras de construção em área abrangida por operação de loteamento não pode ter lugar antes da recepção provisória das respectivas obras de urbanização ou da prestação de caução a que se refere o artigo 54.º.

5 – O disposto no artigo 43.º é aplicável aos pedidos de licenciamento, autorização ou comunicação prévia das obras referidas nas alíneas c) e d) do n.º 2 e d) do n.º 3 do artigo 4º, bem como às previstas nas alíneas c), d) e e) do nº. 1 do artigo 6º*,* quando respeitem a edifícios contíguos e funcionalmente ligados entre si que determinem, em termos urbanísticos, impactes semelhantes a uma operação de loteamento, nos termos a definir por regulamento municipal.

6 – O disposto no n.º 4 do artigo 44.º é aplicável aos pedidos de licenciamento, autorização ou comunicação prévia das obras referidas nas alíneas c) e d) do n.º 2 e alínea d) do n.º 3 do artigo 4º, bem como às previstas nas alíneas c), d) e e) do n.º 1 do artigo 6º, quando a operação contemple a criação de áreas de circulação viária e pedonal, espaços verdes e equipamento de uso privativo.

7 – O disposto no número anterior é igualmente aplicável às comunicações prévias das operações urbanísticas previstas nas alíneas d) e e) do n.º 1 do artigo 6º, desde que esteja prevista a sua realização em área não abrangida por operação de loteamento.

Artigo 58.º

[…]

1 – A câmara municipal fixa, com o deferimento do pedido de licenciamento ou autorização das obras referidas nas alíneas c) e d) do n.º 2 e d) e e) do n.º 3 do artigo 4.º, o prazo de execução da obra, em conformidade com a programação proposta pelo requerente.

2 – Na situações previstas nas alíneas c) a g) do n.º 1 do artigo 6.º o prazo de execução é o fixado pelo interessado, não podendo, no entanto, ultrapassar os limites fixados mediante regulamento municipal.

3 - Os prazos referidos nos números anteriores começam a contar da data de emissão do respectivo alvará, da data do pagamento ou do depósito das taxas ou da caução nas situações previstas no artigo 113.º, ou do fim do prazo a que se refere o artigo 36.º, na hipótese de comunicação prévia.

4 - O prazo para a conclusão da obra pode ser alterado por motivo de interesse público, devidamente fundamentado, no acto de deferimento a que se refere o n.º 1 ou, na situação prevista no n.º 2, até ao fim do prazo previsto no n.º 1 do artigo 35.º

5 - Quando não seja possível concluir as obras no prazo previsto, este pode ser prorrogado, a requerimento fundamentado do interessado, por uma única vez e por período não superior a metade do prazo inicial, salvo o disposto nos números seguintes.

6 - Quando a obra se encontre em fase de acabamentos, pode o presidente da câmara municipal, a requerimento fundamentado do interessado, conceder nova prorrogação, mediante o pagamento de um adicional à taxa referida no n.º 1 do artigo 116.º, de montante a fixar em regulamento municipal.

7 - O prazo estabelecido nos termos dos números anteriores pode ainda ser prorrogado em consequência da alteração da licença ou da autorização, bem como da apresentação de alteração aos projectos apresentados com comunicação prévia.

8 - A prorrogação do prazo nos termos referidos nos números anteriores não dá lugar à emissão de novo alvará nem à apresentação de nova comunicação prévia, devendo apenas, ser nestes averbada.

9 - .....

Artigo 59.º

[…]

1 - O requerente pode optar pela execução faseada da obra, devendo para o efeito, em caso de operação urbanística sujeita a licenciamento, identificar no projecto de arquitectura os trabalhos incluídos em cada uma das fases e indicar os prazos, a contar da data de aprovação daquele projecto, em que se propõe requerer a aprovação dos projectos da engenharia de especialidades relativos a cada uma dessas fases, podendo a câmara municipal fixar diferentes prazos por motivo de interesse público devidamente fundamentado.

2 - .....

3 - .....

4 - .....

5 - Quando se trate de operação urbanística sujeita a autorização, o requerente identificará, no projecto de arquitectura, as fases em que pretende proceder à execução da obra e o prazo para início de cada uma delas, podendo optar por juntar apenas os da engenharia de especialidades referentes à fase que se propõe executar inicialmente, juntando nesse caso os projectos relativos às fases subsequentes com o requerimento de emissão do alvará da fase respectiva.

6 - .....

7 - Quando se trate de operação urbanística sujeita a comunicação prévia, o interessado identifica na comunicação as fases em que pretende proceder à execução da obra, juntando os projectos necessários à sua execução faseada.

Artigo 60.º

[…]

1 - .....

2 - A licença, autorização ou comunicação prévia de obras de reconstrução ou de alteração das edificações não pode ser recusada com fundamento em normas legais ou regulamentares supervenientes à construção originária, desde que tais obras não originem ou agravem desconformidade com as normas em vigor, ou tenham como resultado a melhoria das condições de segurança e de salubridade da edificação.

3 - Sem prejuízo do disposto nos números anteriores, a lei pode impor condições específicas para o exercício de certas actividades em edificações já afectas a tais actividades ao abrigo do direito anterior, bem como condicionar a execução das obras referidas no número anterior à realização dos trabalhos acessórios que se mostrem necessários para a melhoria das condições de segurança e salubridade da edificação.

Artigo 61.º

Identificação do director técnico da obra

O titular da licença ou autorização de construção e o apresentante da comunicação prévia ficam obrigados a afixar numa placa em material imperecível no exterior da edificação, ou a gravar num dos seus elementos exteriores, a identificação do director técnico da obra.

Artigo 62.º

[…]

1 - A autorização de utilização de edifícios ou suas fracções autónomas destina-se a verificar a conformidade da obra concluída com o projecto aprovado e com as condições do licenciamento, da autorização ou da comunicação prévia.

2 - A autorização, quando não haja lugar à realização de obras, quando se trate de alteração da utilização ou de autorização de arrendamento para fins não habitacionais de prédios ou fracções não licenciados, nos termos do n.º 4.º do artigo 5.º do Decreto-Lei n.º 160/2006, de 8 de Agosto, destina-se a verificar a conformidade do uso previsto com as normas legais e regulamentares aplicáveis e a idoneidade do edifício ou sua fracção autónoma para o fim pretendido.

Artigo 63.º

[…]

1 - O pedido de autorização de utilização deve ser instruído termo de responsabilidade subscrito pelo director de fiscalização de obra, na qual aquele deve declarar que a obra foi executada de acordo com o projecto aprovado e com as condições da licença, autorização ou da comunicação prévia e, se for caso disso, que as alterações efectuadas ao projecto estão em conformidade com as normas legais e regulamentares que lhe são aplicáveis.

2 – O pedido de autorização nos termos previstos no n.º 2 do artigo anterior deve ser instruído com termo de responsabilidade subscrito por pessoa habilitada a ser autor de projecto segundo o regime da qualificação profissional dos técnicos responsáveis pela elaboração e subscrição de projectos.

Artigo 64.º

Concessão da autorização

1 - A autorização de utilização é concedida, no prazo de 10 dias a contar do recebimento do requerimento, com base no termo de responsabilidade referido no artigo anterior, salvo na situação prevista no número seguinte.

2 - O presidente da câmara municipal, oficiosamente ou a requerimento do gestor do procedimento e no prazo previsto no número anterior, determina a realização de vistoria, a efectuar nos termos do artigo seguinte, quando se verifique alguma das seguintes situações:

a) O pedido de autorização de utilização não estar instruído com o termo de responsabilidade previsto no artigo anterior;

b) Existirem indícios sérios, nomeadamente com base nos elementos constantes do processo ou do livro de obra, a concretizar no despacho que determina a vistoria, de que a obra se encontra em desconformidade com o respectivo projecto ou condições estabelecidas.

c) Tratando-se da autorização prevista no n.º 2 do artigo 62.º, existam indícios sérios de que o edifício, ou sua fracção autónoma, não é idóneo para o fim pretendido.

Artigo 65.º

[…]

1 - A vistoria realiza-se no prazo de 15 dias a contar da decisão do presidente da câmara referida no nº 2 do artigo anterior, decorrendo sempre que possível em data a acordar com o requerente.

2 - A vistoria é efectuada por uma comissão composta, no mínimo, por três técnicos, a designar pela câmara municipal, dos quais pelo menos dois devem ter habilitação legal *para ser autor de projecto, correspondente à obra objecto de vistoria, segundo o regime da qualificação profissional dos técnicos responsáveis pela elaboração e subscrição de projectos.*

3 - A data da realização da vistoria é notificada pela câmara municipal ao requerente da autorização de utilização, o qual pode fazer-se acompanhar dos autores dos projectos e do técnico responsável pela direcção técnica da obra, que participam, sem direito a voto, na vistoria.

4 - As conclusões da vistoria são obrigatoriamente seguidas na decisão sobre o pedido de autorização.

5 - No caso da imposição de obras de alteração decorrentes da vistoria, a emissão da autorização requerida depende da verificação da adequada realização dessas obras, mediante nova vistoria a requerer pelo interessado, a qual deve decorrer no prazo de 15 dias a contar do respectivo requerimento.

6 - Não sendo a vistoria realizada nos prazos referidos nos n.ºs 1 ou 5, o requerente pode solicitar a emissão do título de autorização de utilização, mediante a apresentação do comprovativo do requerimento da mesma nos termos do artigo 63.º ou do número anterior, o qual é emitido no prazo de 5 dias e sem a prévia realização de vistoria.

Artigo 66.º

[…]

1 - No caso de edifícios constituídos em regime de propriedade horizontal, a autorização pode ter por objecto o edifício na sua totalidade ou cada uma das suas fracções autónomas.

2 - .....

3 - .....

4 - O disposto nos números 2 e 3 é aplicável, com as necessárias adaptações, aos edifícios compostos por unidades susceptíveis de utilização independente que não estejam sujeitos ao regime da propriedade horizontal.

Artigo 67.º

[…]

A validade das licenças, autorizações ou comunicações prévias das operações urbanísticas depende da sua conformidade com as normas legais e regulamentares aplicáveis em vigor à data da sua prática, sem prejuízo do disposto no artigo 60.º

Artigo 68.º

Nulidades

São nulas as licenças, autorizações ou comunicações prévias previstas no presente diploma que:

a) ……

b) ……

c)……..

Artigo 69.º

Participação, acção administrativa especial e declaração

1 - Os factos geradores das nulidades previstas no artigo anterior e quaisquer outros factos de que possa resultar a invalidade dos actos administrativos previstos no presente diploma devem ser participados, por quem deles tenha conhecimento, ao Ministério Público, para efeitos de interposição da competente acção administrativa especial e respectivos meios processuais acessórios.

2 - Quando tenha por objecto actos de licenciamento, autorização ou comunicação prévia com fundamento em qualquer das invalidades previstas no artigo anterior, a citação ao titular da licença, autorização ou comunicação prévia para contestar a acção referida no n.º 1 tem os efeitos previstos no artigo 103.º para o embargo, sem prejuízo do disposto no número seguinte.

3 - .....

4 - A acção prevista no n.º 1 caduca se não for intentada no prazo de 5 anos, bem como a possibilidade de o órgão que emitiu o acto ou deliberação declarar a nulidade.

Artigo 70.º

[…]

1 - O município responde civilmente pelos prejuízos causados em caso de revogação, anulação ou declaração de nulidade de licenças, autorizações ou comunicações prévias sempre que a causa da revogação, anulação ou declaração de nulidade resulte de uma conduta ilícita dos titulares dos seus órgãos ou dos seus funcionários e agentes.

2 -……...

3 -……..

4 -……...

Artigo 71.º

[…]

1 .....

a) .....

b) .....

2 - A licença ou autorização para a realização de operação de loteamento que não exija a realização de obras de urbanização, bem como a licença para a realização das operações urbanísticas previstas nas alíneas b) a d) do n.º 2 e nas alíneas d), e) e g) do n.º 3 do artigo 4.º caduca se, no prazo de um ano a contar da notificação do acto de licenciamento ou autorização, não for requerida a emissão do respectivo alvará.

3 - .....:

a) .....;

b.....;

c) .....;

d) Se as obras não forem concluídas no prazo fixado na licença ou na autorização ou suas prorrogações, contado a partir da data de emissão do alvará.

e) [Revogado].

4 - .....:

a) .....;

b) .....;

c) .....

5 - As caducidades previstas no presente artigo são declaradas pela câmara municipal, com audiência prévia do interessado.

6 - .....

7 - Tratando-se de licença para a realização de operação de loteamento ou de obras de urbanização, a caducidade pelos motivos previstos nos n.ºs 3 e 4 não produz efeitos relativamente aos lotes para os quais já haja sido aprovado pedido de licenciamento ou autorização para obras de edificação ou já tenha sido apresentada comunicação prévia da realização dessas obras.

Artigo 72.º

[…]

1 - O titular de licença ou autorização que haja caducado podem requerer nova licença ou autorização.

2 - No caso referido no número anterior, serão utilizados no novo processo os elementos que instruíram o processo anterior, desde que o novo requerimento seja apresentado no prazo de 18 meses a contar da data da caducidade ou se este prazo estiver esgotado não existirem alterações de facto e de direito que justifiquem nova apresentação.

3 – [revogado]

Artigo 76.º

[…]

1 - O interessado deve, no prazo de um ano a contar da data da notificação do acto de licenciamento ou autorização, requerer a emissão do respectivo alvará, apresentando para o efeito os elementos previstos em portaria aprovada pelo ministro responsável pelo ordenamento do território.

2 - .....

3 - .....

4 - O alvará é emitido no prazo de 30 dias a contar da apresentação do requerimento previsto nos números anteriores, ou da recepção dos elementos a que se refere o n.º 3 do artigo 11.º, desde que se mostrem pagas as taxas devidas.

5 - .....

6 - O alvará obedece a um modelo tipo a estabelecer por portaria aprovada pelo ministro responsável pelo ordenamento do território.

Artigo 78.º

[…]

1 – O titular do alvará deve promover, no prazo de 10 dias após a emissão do alvará, a afixação no prédio objecto de qualquer operação urbanística de um aviso, visível do exterior, que deve permanecer até à conclusão das obras.

2 - .....e:

a) Publicação de aviso em boletim municipal e na página da Internet do município ou, quando estes não existam, através de edital a afixar nos paços do concelho e nas sedes das juntas de freguesia abrangidas;

b) .....

3 - Compete ao ministro responsável pelo ordenamento do território aprovar, por portaria, o modelo do aviso referido no n.º 1.

4 - O aviso previsto no número anterior deve mencionar, consoante os casos, as especificações previstas nas alíneas a) a g) do n.º 1 e a) a c) e f) a i) do n.º 4 do artigo 74.º

5- O disposto nos números anteriores aplica-se, com as necessárias adaptações, às situações previstas no artigo 34º.

Artigo 80.º

[…]

1 - A execução das obras e trabalhos sujeitos a licença ou autorização nos termos do presente diploma só pode iniciar-se depois de emitido o respectivo alvará, com excepção das situações referidas no artigo seguinte e salvo o disposto no artigo 113.º
2 - .....

3 - .....

4 - No prazo de 60 dias a contar do início dos trabalhos relativos às operações urbanísticas referidas nas alíneas c) e d) do n.º 2 e alínea d) do n.º 3 do artigo 4.º deve o promotor da obra apresentar na câmara municipal cópia do projecto de execução de arquitectura e de engenharias de especialidades.

Artigo 82.º

[…]

1 - Os alvarás a que se referem os n.ºs 1 e 4 do artigo 77.º, a comunicação prévia do artigo 35.º, bem como a notificação referida no n.º 5 do artigo anterior, constituem título bastante para instruir os pedidos de ligação das redes de água, de saneamento, de gás, de electricidade e de telecomunicações, podendo os requerentes optar, mediante autorização das entidades fornecedoras, pela realização das obras indispensáveis à sua concretização nas condições regulamentares e técnicas definidas por aquelas entidades.

2 - Até à apresentação do alvará de autorização de utilização, as ligações referidas no número anterior são efectuadas pelo prazo fixado no alvará respectivo e para a comunicação prévia e apenas podem ser prorrogadas pelo período correspondente à prorrogação daquele prazo, salvo nos casos em que aquele alvará não haja sido emitido por razões exclusivamente imputáveis à câmara municipal.

3 - .....

4 - Nos casos referidos no n.º 3 do artigo 6.º, os pedidos de ligação são instruídos com cópia do recibo da apresentação de comunicação prévia e se for necessária a compatibilização de projectos com as infra estruturas existentes, ou a sua realização no caso de inexistência, estas serão promovidas pela entidade prestadora ou pelo requerente, nos termos da parte final n.º 1.

5 – Para efeitos do número anterior, o município deve disponibilizar em sítio da Internet adequado informação sobre a não rejeição da comunicação prévia.

Artigo 83.º

[…]

1 - .....

2 - .....

3 - As alterações em obra ao projecto inicialmente aprovado ou apresentado que envolvam a realização de obras de ampliação ou de alterações à implantação das

edificações estão sujeitas ao procedimento previsto nos artigos 27.º, 33.º ou 34.º, consoante os casos.

Artigo 84.º

[…]

1 - Sem prejuízo do disposto no presente diploma em matéria de suspensão, caducidade das licenças, autorizações ou comunicação prévia, ou de cassação dos respectivos alvarás, a câmara municipal, para salvaguarda do património cultural, da qualidade do meio urbano e do meio ambiente, da segurança das edificações e do público em geral ou, no caso de obras de urbanização, também para protecção de interesses de terceiros adquirentes de lotes, pode promover a realização das obras por conta do titular do alvará ou do apresentante da comunicação prévia quando, por causa que seja imputável a este último:

a) Não tiverem sido iniciadas no prazo de um ano a contar da data da emissão do alvará ou do prazo previsto no nº 1 do artigo 35.º;

b) .....;

c) .....;

d) .....º

2 - .....

3 - .....

4 - .....

Artigo 85.º

[…]

1 - .....

2 - .....:

a) Cópia do alvará ou da comunicação prévia;

b) .....;

c) .....

3 - Antes de decidir, o tribunal notifica a câmara municipal, o titular do alvará ou o apresentante da comunicação prévia para responderem no prazo de 30 dias e ordena a realização das diligências que entenda úteis para o conhecimento do pedido, nomeadamente a inspecção judicial do local.

4 - .....

5 - Na falta ou insuficiência da caução, o tribunal determina que os custos sejam suportados pelo município, sem prejuízo do direito de regresso deste sobre o titular do alvará ou o apresentante da comunicação prévia.

6 - .....

7 - .....

8 - .....

9 - .....:

a) .....

b) .....

Artigo 86.º

[…]

1 - Concluída a obra, o dono da mesma é obrigado a proceder ao levantamento do estaleiro e à limpeza da área, de acordo com o regime da gestão de resíduos de construção e demolição nela produzidos, e à reparação de quaisquer estragos ou deteriorações que tenha causado em infra-estruturas públicas.

2 - O cumprimento do disposto no número anterior é condição da emissão do alvará de autorização de utilização ou da recepção provisória das obras de urbanização, salvo quando tenha sido prestada, em prazo a fixar pela câmara municipal, caução para garantia da execução das operações referidas no mesmo número.

Artigo 88.º

Obras inacabadas

1 - Quando as obras já tenham atingido um estado avançado de execução mas a licença, autorização ou comunicação prévia haja caducado, pode ser requerida a concessão de licença ou autorização especial para a sua conclusão ou ser apresentada comunicação prévia para o mesmo efeito.

2 - A concessão da licença ou autorização especial e a apresentação da comunicação prévia referida no número anterior segue o procedimento previsto nos artigos 27.º, 33.º ou 36.º, consoante o caso, aplicando-se o disposto no artigo 60.º.

3 – Podem ser concedidas as licenças ou autorizações especiais previstas no n.º 1 ou apresentadas comunicações prévias quando a câmara municipal reconheça o interesse na conclusão da obra e não se mostre aconselhável a demolição da mesma, por razões ambientais, urbanísticas, técnicas ou económicas.

Artigo 89.º

[…]

1 - As edificações devem ser objecto de obras de conservação pelo menos uma vez em cada período de oito anos, devendo o proprietário, independentemente desse prazo, realizar todas as obras necessárias à manutenção da sua segurança, salubridade e arranjo estético.

2 - Sem prejuízo do disposto no número anterior, a câmara municipal pode a todo o tempo, oficiosamente ou a requerimento de qualquer interessado, determinar a execução de obras de conservação necessárias à correcção de más condições de segurança ou de salubridade ou à melhoria do arranjo estético.

3 - .....

4 - .....

Artigo 90.º

[…]

1 - As deliberações referidas nos n.ºs 2 e 3 do artigo 89.º são precedidas de vistoria a realizar por três técnicos a nomear pela câmara municipal com habilitação legal para ser autor de projecto, correspondentes à obra objecto de vistoria, segundo o regime da qualificação profissional dos técnicos responsáveis pela elaboração e subscrição de projectos.

2 - .....

3 - .....

4 - .....

5 - .....

6 - .....

7 - .....

Artigo 93.º

[…]

1 - A realização de quaisquer operações urbanísticas está sujeita a fiscalização administrativa, independentemente da sua sujeição a prévio licenciamento, autorização ou comunicação prévia.

2 - .....

Artigo 97.º

[…]

1 - Todos os factos relevantes relativos à execução de obras licenciadas, autorizadas ou objecto de comunicação prévia devem ser registados pelo respectivo director técnico no livro de obra, a conservar no local da sua realização para consulta pelos funcionários municipais responsáveis pela fiscalização de obras.

2 - .....

3 - O modelo, e demais registos a inscrever no livro de obra são definidos por portaria conjunta dos ministros responsáveis pelas obras públicas e pelo ordenamento do território, a qual fixa igualmente as características do livro de obra electrónico.

Artigo 98.º

[…]

1 - .....:

a) .....;

b) A realização de quaisquer operações urbanísticas em desconformidade com o respectivo projecto ou com as condições do licenciamento, autorização ou comunicação prévia;

c) [revogado]

d) A ocupação de edifícios ou suas fracções autónomas sem autorização de utilização ou em desacordo com o uso fixado no respectivo alvará, salvo se este não tiver sido emitido no prazo legal por razões exclusivamente imputáveis à câmara municipal;

e) As falsas declarações dos autores e coordenador de projectos no termo de responsabilidade, relativamente à observância das normas técnicas gerais e específicas de construção, bem como das disposições legais e regulamentares aplicáveis ao projecto;

f) As falsas declarações no termo de responsabilidade do director técnico da obra e do director de fiscalização de obra ou de outros técnicos relativamente:

i) À conformidade da execução da obra com o projecto aprovado e com as condições da licença e ou autorização;

ii) À conformidade das alterações efectuadas ao projecto com as normas legais e regulamentares aplicáveis;

g) .....;

h) .....;

i) .....;

j) A não manutenção de forma visível do exterior do prédio, até à conclusão da obra, do aviso que publicita o alvará ou comunicação prévia*;*

l) .....;

m) .....;

n) .....;

o) A ausência de requerimento a solicitar à câmara municipal o averbamento de substituição do requerente, do autor de projecto ou director de fiscalização de obra, bem como do titular de alvará de licença, autorização ou apresentante da comunicação prévia;

p) A ausência do número de alvará de loteamento ou comunicação prévia nos anúncios ou em quaisquer outras formas de publicidade à alienação dos lotes de terreno, de edifícios ou fracções autónomas nele construídos;

q) .....;

r) .....;

s) A não conclusão das operações urbanísticas referidas nos n.ºs 2 e 3 do artigo 89.º nos prazos fixados para o efeito;

t) A deterioração dolosa da edificação pelo proprietário ou por terceiro ou a violação grave do dever de conservação.

2 - A contra-ordenação prevista nas alíneas a) e r) do número anterior é punível com coima graduada de 500,00 € até ao máximo de 200.000,00 €, no caso de pessoa singular, e de 1.5000,00 € até 450.000,00 €, no caso de pessoa colectiva.

3 - A contra-ordenação prevista na alínea b) do n.º 1 é punível com coima graduada de 1.500,00 € até ao máximo de 200.000,00 €, no caso de pessoa singular, e de 3.000,00 € até 450.000,00 €, no caso de pessoa colectiva.

4 - A contra-ordenação prevista nas alíneas d), s) e t) do n.º 1 é punível com coima graduada de 500,00 € até ao máximo de 100.000,00 €, no caso de pessoa singular, e 1.500,00 € até 250.000,00 €, no caso de pessoa colectiva.

5 - As contra-ordenações previstas nas alíneas e) a h) do n.º 1 são puníveis com coima graduada de 1.500,00 € até ao máximo de 200.000,00 €.

6 - As contra-ordenações previstas nas alíneas i) a n) e p) do n.º 1 são puníveis com coima graduada de 250,00 € até ao máximo de 50.000,00 €, 1.000,00 € até 100.000,00 €, no caso de pessoa colectiva.

7 - A contra-ordenação prevista nas alíneas o) e q) do n.º 1 é punível com coima graduada de 100,00 € até ao máximo de 2.500,00 €, no caso de pessoa singular, e 500,00 € até 10.000,00 €, no caso de pessoa colectiva.

8 - Quando as contra-ordenações referidas no n.º 1 sejam praticadas em relação a operações urbanísticas que hajam sido objecto de autorização administrativa nos termos do presente diploma, os montantes máximos das coimas referidos nos n.º s 3 a 5 anteriores são agravados em 50.000,00 € e os das coimas referidas nos n.º s 6 e 7 em 25.000,00 €.

9 - .....

10 - .....

11 - .....

Artigo 99.º

[…]

1 - .....:

a) .....;

b) A interdição do exercício no município ou no território nacional, até ao máximo de quatro anos, da profissão ou actividade conexas com a infracção praticada;

c) .....

2 - As sanções previstas no n.º 1, bem como as previstas no artigo anterior, quando aplicadas a industriais de construção civil, são comunicadas ao Instituto da Construção e do Imobiliário, I.P..

3 - As sanções aplicadas ao abrigo do disposto nas alíneas e), f) e g) do n.º 1 do artigo anterior aos autores dos projectos, responsáveis pela direcção técnica da obra ou a quem subscreva o termo de responsabilidade previsto no artigo 63.º são comunicadas à respectiva ordem ou associação profissional, quando exista.

Artigo 102.º

[…]

1 - .....:

a) Sem a necessária licença, autorização ou comunicação prévia.

b) Em desconformidade com o respectivo projecto ou com as condições do licenciamento, autorização ou comunicação prévia, salvo o disposto no artigo 83.º; ou

c) .....

2 - A notificação é feita ao responsável pela direcção técnica da obra, bem como ao titular do alvará de licença, autorização ou apresentante da comunicação prévia e, quando possível, ao proprietário do imóvel no qual estejam a ser executadas as obras, ou seu representante, sendo suficiente para obrigar à suspensão dos trabalhos qualquer dessas notificações ou a de quem se encontre a executar a obra no local.

3 - .....

4 - .....

5 - .....

6 - O auto de embargo é notificado às pessoas identificadas no n.º 2.

7 - .....

8 - O embargo, assim como a sua cessação ou caducidade, é objecto de registo na conservatória do registo predial, mediante comunicação do despacho que o determinou, procedendo-se aos necessários averbamentos.

Artigo 103.º

[…]

1 - .....

2 - .....

3 - .....

4 - O embargo, ainda que parcial, suspende o prazo que estiver fixado para a execução das obras no respectivo alvará de licença ou autorização e estabelecido para a comunicação prévia.

Artigo 105.º

[…]

1 - .....

2 - .....

3 - Tratando-se de obras de urbanização ou de outras obras indispensáveis para assegurar a protecção de interesses de terceiros ou o correcto ordenamento urbano, a câmara municipal pode promover a realização dos trabalhos de correcção ou alteração por conta do titular da licença ou autorização ou do apresentante da comunicação prévia, nos termos dos artigos 107.º e 108.º

4 - A ordem de realização de trabalhos de correcção ou alteração suspende o prazo que estiver fixado no respectivo alvará de licença, autorização ou estabelecido para a comunicação prévia pelo período estabelecido nos termos do n.º 1.

5 - O prazo referido no n.º 1 interrompe-se com a apresentação de pedido de alteração à licença, autorização ou comunicação prévia, nos termos, respectivamente, dos artigos 27.º, 33.º e 35.º.

Artigo 106.º

Demolição da obra e reposição do terreno

1 - .....

2 - A demolição pode ser evitada se a obra for susceptível de ser licenciada, autorizada ou objecto de comunicação prévia ou se for possível assegurar a sua conformidade com as disposições legais e regulamentares que lhe são aplicáveis mediante a realização de trabalhos de correcção ou de alteração.

3 - .....

4 - .....

Artigo 109.º

[…]

1 - Sem prejuízo do disposto nos n.ºs 1 e 2 do artigo 2.º do Decreto-Lei n.º 281/99, de 26 de Julho, o presidente da câmara municipal é competente para ordenar e fixar prazo para a cessação da utilização de edifícios ou de suas fracções autónomas quando sejam ocupados sem a necessária autorização de utilização ou quando estejam a ser afectos a fim diverso do previsto no respectivo alvará.

2 - .....

3 - .....

4 - Na situação referida no número anterior, o despejo não pode prosseguir enquanto a câmara municipal não providencie pelo realojamento da pessoa em questão, a expensas do responsável pela utilização indevida, nos termos do artigo anterior.

Artigo 110.º

[…]

1 - .....

a) .....;

b) .....

2 - .....

3 - Os interessados têm o direito de consultar os processos que lhes digam directamente respeito, nomeadamente por via electrónica, e de obter as certidões ou reproduções autenticadas dos documentos que os integram, mediante o pagamento das importâncias que forem devidas.

4 - O acesso aos processos e a passagem de certidões deve ser requerido por escrito, salvo consulta por via electrónica, e é facultado independentemente de despacho e no prazo de 10 dias a contar da data da apresentação do respectivo requerimento.

5 - .....

6 - .....

Artigo 115.º

Acção administrativa especial

1 -……..

2 -……

3 - A todo o tempo e até à decisão em 1.ª instância, o juiz pode conceder o efeito meramente devolutivo à acção, oficiosamente ou a requerimento do recorrido ou do Ministério Público, caso do mesmo resultem indícios da ilegalidade da sua interposição ou da sua improcedência.

4 -……..

Artigo 116.º

[…]

1 - A emissão dos alvarás de licença e autorização, bem como a apresentação de comunicação prévia previstos no presente diploma estão sujeitos ao pagamento das taxas a que se refere a alínea b) do artigo 6.º do Decreto-Lei n.º 53-E/2006, de 29 de Janeiro.

2 - A emissão do alvará de licença, autorização ou a apresentação de comunicação prévia de loteamento estão sujeitas ao pagamento das taxas a que se refere a alínea a) do artigo 6.º do Decreto-Lei n.º 53-E/2006, de 29 de Janeiro.

3 - A emissão do alvará de licença, autorização ou a apresentação de comunicação prévia de obras de construção ou ampliação em área não abrangida por operação de

loteamento ou alvará de obras de urbanização está igualmente sujeita ao pagamento da taxa referida no número anterior.

4 - .....

5 - .....:

a) .....;

b) .....

6 – O disposto nos números anteriores aplica-se igualmente às operações urbanísticas objecto de comunicação prévia.

Artigo 117.º

1 - .....

2 - .....

3 - Da liquidação das taxas cabe reclamação graciosa ou impugnação judicial, nos termos e com os efeitos previstos no Código do Procedimento e do Processo Tributário.

4 - A exigência, pela câmara municipal ou por qualquer dos seus membros, de mais-valias não previstas na lei ou de quaisquer contrapartidas, compensações ou donativos confere ao titular da licença, autorização ou comunicação prévia para a realização de operação urbanística, quando dê cumprimento àquelas exigências, o direito a reaver as quantias indevidamente pagas ou, nos casos em que as contrapartidas, compensações ou donativos sejam realizados em espécie, o direito à respectiva devolução e à indemnização a que houver lugar.

5 - Nos casos de autoliquidação previstos no presente diploma, nomeadamente nas hipóteses de comunicação prévia, as câmaras municipais devem obrigatoriamente disponibilizar os regulamentos e demais elementos necessários à sua efectivação, podendo os requerentes usar do expediente previsto no n.º 3 do artigo 113.º

Artigo 119.º

Relação dos instrumentos de gestão territorial, das servidões e restrições de utilidade pública e de outros instrumentos relevantes

1 - As câmaras municipais devem manter actualizada a relação dos instrumentos de gestão territorial e as servidões administrativas e restrições de utilidade pública especialmente aplicáveis na área do município, nomeadamente:

a) .....;

b) Zonas de protecção de imóveis classificados, ou em vias de classificação, reservas arqueológicas de protecção e zonas especiais de protecção de parque arqueológico a que se refere a Lei n.º 107/2001, de 8 de Setembro;

c) [revogado]

d) .....;

e) Imóveis ou elementos naturais classificados como de interesse municipal, a que se refere a Lei n.º 107/2001, de 8 de Setembro;

f) .....;

g) Áreas integradas no domínio hídrico público ou privado, a que se refere o Decreto-Lei n.º 468/71, de 5 de Novembro, e a Lei n.º 58/2005, de 29 de Dezembro;

h) .....;

i) .....;

j) Áreas integradas na Reserva Ecológica Nacional, a que se refere o Decreto-Lei n.º 93/90, de 19 de Março, na redacção do Decreto-Lei n.º 180/2006, de 6 de Setembro;

l) Zonas de protecção estabelecidas pelo Decreto-Lei n.º 173/2006, de 24 de Agosto.

2 - .....

3 – A informação referida nos números anteriores deve ser disponibilizada no sítio Internet do município.

Artigo 120.º

[…]

1 - As câmaras municipais e as Comissões de Coordenação e Desenvolvimento Regional têm o dever de informação mútua sobre processos relativos a operações urbanísticas, o qual deve ser cumprido mediante comunicação a enviar no prazo de 20 dias a contar da data de recepção do respectivo pedido.

2 - Não sendo prestada a informação prevista no número anterior, as entidades que a tiverem solicitado podem recorrer ao processo de intimação regulado nos artigos 104.º e seguintes da Lei n.º 15/2002, de 22 de Fevereiro.

Artigo 121.º

[…]

As notificações e comunicações referidas neste diploma e dirigidas aos requerentes devem ser efectuadas através de correio electrónico ou de outro meio de transmissão electrónica de dados, salvo quando esta não for possível ou se mostrar inadequada.

Artigo 123.º

[…]

Até à codificação das normas técnicas de construção, compete aos ministros responsáveis pelas obras públicas e pelo ordenamento do território promover a publicação da relação das disposições legais e regulamentares a observar pelos técnicos responsáveis dos projectos de obras e sua execução, devendo essa relação constar dos sítios Internet dos ministérios em causa.

Artigo 126.º

[…]

1 - A câmara municipal envia mensalmente para o Instituto Nacional de Estatística os elementos estatísticos identificados em portaria do ministro responsável pelo ordenamento do território.

2 - .....

Artigo 128.º

[revogado]»

Artigo 2.º

Aditamento ao Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de Dezembro

São aditados ao Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de Dezembro, os artigos 6.º-A, 7.º-A, 13.º-A, 36.º-A, 48.º-A e 89.º-A com a seguinte redacção:

«Artigo 6.º-A

Obras de escassa relevância urbanística

1- São obras de escassa relevância urbanística:

a) As edificações com altura inferior a 2,20 metros, com área igual ou inferior a $10m^2$ e que não confinem com a via pública;

b) A edificação de muros de vedação até 1,8 metros de altura que não confinem com a via pública e de muros de suporte de terras até uma altura de 2,0 metros ou que não alterem significativamente a topografia dos terrenos existentes.

c) A edificação de estufas de jardim com altura inferior a 3 metros e área igual ou inferior a 20m2;

d) As pequenas obras de arranjo e melhoramento da área envolvente das edificações que não afectem área do domínio público;

e) A edificação de equipamento lúdico ou de lazer associado a edificação principal com área inferior à desta última.

f) A demolição das edificações referidas nas alíneas anteriores.

g) As obras como tal qualificadas em regulamento municipal.

2 – As obras realizadas ao abrigo do presente artigo devem observar as normas técnicas de construção.

3 - Exceptuam-se do disposto no n.º 1 as obras em imóveis classificados de interesse nacional ou interesse público e nas respectivas zonas de protecção.

4 – As obras de escassa relevância urbanística identificadas nas alíneas a) e c) a f) do n.º 1 constituem uso compatível para efeitos de edificação em áreas abrangidas por planos especiais de área protegida, bem como situados em áreas da reserva ecológica nacional e reserva agrícola.

Artigo 7.º-A

Licenciamento de actividades económicas

Ao licenciamento de actividades económicas que envolvam a edificação e a respectiva utilização aplica-se o disposto no respectivo regime.

Artigo 13.º-A

Efectivação das consultas

1 – As entidades consultadas, com excepção das previstas no n.º 2 do artigo anterior, devem pronunciar-se no prazo de 20 dias a contar da data de disponibilização do processo.

2 – Considera-se haver concordância daquelas entidades com a pretensão formulada se os respectivos pareceres, autorizações ou aprovações não forem recebidos dentro do prazo fixado no número anterior.

3 - O interessado na consulta a entidades externas pode solicitar previamente os pareceres, autorizações ou aprovações legalmente exigidos junto das entidades competentes, entregando-os com o requerimento inicial ou com a comunicação prévia, caso em que não há lugar a nova consulta desde que, até à data da apresentação de tal pedido ou comunicação na câmara municipal, não haja decorrido mais de um ano desde a emissão dos pareceres, autorizações ou aprovações emitidos ou desde que, caso tenha sido esgotado este prazo, não se tenham verificado alterações dos pressupostos de facto ou de direito em que os mesmos se basearam.

4- Para os efeitos do número anterior, caso qualquer das entidades consultadas não se haja pronunciado dentro do prazo referido no n.º 1, o requerimento inicial ou a comunicação prévia podem ser instruídos com prova da solicitação das consultas e declaração do requerente ou comunicante de que os mesmos não foram emitidos dentro daquele prazo.

5 – Não tendo o interessado promovido todas as consultas necessárias, o gestor do procedimento promove as consultas a que haja lugar, no prazo de 5 dias a contar da data do requerimento ou da data da entrega dos elementos solicitados nos termos do n.º 3 do artigo 11.º.

6 - No termo do prazo fixado no número anterior, o interessado pode solicitar a passagem de certidão da promoção das consultas devidas, a qual será emitida pela câmara municipal no prazo de oito dias.

7 - Se a certidão for negativa, o interessado pode promover directamente as consultas que não hajam sido realizadas ou pedir ao tribunal administrativo que intime a câmara municipal a fazê-lo, nos termos do artigo 112.º do presente diploma.

9 - As entidades exteriores ao município pronunciam-se exclusivamente no âmbito das suas atribuições e competências.

11 - Os pareceres das entidades exteriores ao município só têm carácter vinculativo quando tal resulte da lei, desde que se fundamentem em condicionamentos legais ou regulamentares e sejam recebidos dentro do prazo fixado no n.º 1.

Artigo 36.º-A

Registo predial e matricial

Para efeitos de realização do registo predial e da actualização matricial, os municípios devem publicitar, em sítio da Internet definido e regulado por portaria conjunta dos ministros responsáveis pela Justiça e pelas Finanças, informação relativa aos procedimentos de comunicação prévia.

Artigo 48.º-A

Alterações à operação de loteamento objecto de comunicação prévia

Sem prejuízo do disposto no artigo anterior, a alteração de operação de loteamento objecto de comunicação prévia só pode ser apresentada se for demonstrada a não oposição da maioria dos proprietários dos lotes constantes da comunicação.

Artigo 89.º-A

Proibição de deterioração

1 – O proprietário não pode, dolosamente, provocar ou agravar uma situação de falta de segurança ou de salubridade, provocar a deterioração do edifício ou prejudicar o seu arranjo estético.

2 – Presume-se, salvo prova em contrário, existir violação pelo proprietário do disposto no número anterior nas seguintes situações:

a) Quando o edifício, encontrando-se total ou parcialmente devoluto, tenha apenas os vãos do piso superior ou dos pisos superiores desguarnecidos;

b) Quando estejam em falta elementos decorativos, nomeadamente cantarias ou revestimento azulejar relevante, em áreas da edificação que não sejam acessíveis pelos transeuntes, sendo patente que tal falta resulta de actuação humana.

3 – A proibição constante do n.º 1 é aplicável, além do proprietário, a qualquer pessoa singular ou colectiva.»

Artigo 3.º

Norma revogatória

São revogados os artigos 19.º, 22.º, 40.º e 128.º do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de Dezembro.

Artigo 4.º

Republicação

É republicado, em anexo, que faz parte integrante do presente decreto-lei, o Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de Dezembro, com a redacção actual.

Artigo 5.º

Regiões Autónomas

O regime previsto neste diploma é aplicável às Regiões Autónomas, sem prejuízo das adaptações decorrentes da estrutura própria da administração regional autónoma, a introduzir por diploma regional adequado.

Artigo 6.º

Regime transitório

1 – Às obras de edificação e às operações de loteamento, obras de urbanização e trabalhos de remodelação de terrenos cujo processo de licenciamento decorra na respectiva câmara municipal à data da entrada em vigor do presente diploma é aplicável é aplicável o regime anteriormente vigente, sem prejuízo do disposto no número seguinte.

2 – A requerimento do interessado, o presidente da câmara municipal pode autorizar que aos procedimentos em curso se aplique o regime constante do presente diploma, determinando qual o procedimento de controlo prévio a que o procedimento fica sujeito, tendo em conta o disposto nos artigos 4.º e 6.º

Artigo 7.º

Entrada em vigor

A presente lei entra em vigor 160 dias após a sua publicação.

Visto e aprovado em Conselho de Ministros de

O Primeiro-Ministro

O Ministro da Presidência

O Ministro dos Assuntos Parlamentares

Anexo I

Republicação do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de Dezembro

Regime jurídico da urbanização e da edificação

CAPÍTULO I

Disposições preliminares

Artigo 1.º

Objecto

O presente diploma estabelece o regime jurídico da urbanização e da edificação.

Artigo 2.º

Definições

Para efeitos do presente diploma, entende-se por:

a) Edificação: a actividade ou o resultado da construção, reconstrução, ampliação, alteração ou conservação de um imóvel destinado a utilização humana, bem como de qualquer outra construção que se incorpore no solo com carácter de permanência;

b) Obras de construção: as obras de criação de novas edificações;

c) Obras de reconstrução sem preservação das fachadas: as obras de construção subsequentes à demolição total ou parcial de uma edificação existente, das quais resulte a reconstituição da estrutura das fachadas, da cércea e do número de pisos;

d) Obras de ampliação: as obras de que resulte o aumento da área de pavimento ou de implantação, da cércea ou do volume de uma edificação existente;

e) Obras de alteração: as obras de que resulte a modificação das características físicas de uma edificação existente ou sua fracção, designadamente a respectiva estrutura resistente, o número de fogos ou divisões interiores, ou a natureza e cor dos materiais de revestimento exterior, sem aumento da área de pavimento ou de implantação ou da cércea;

f) Obras de conservação: as obras destinadas a manter uma edificação nas condições existentes à data da sua construção, reconstrução, ampliação ou alteração, designadamente as obras de restauro, reparação ou limpeza;

g) Obras de demolição: as obras de destruição, total ou parcial, de uma edificação existente;

h) Obras de urbanização: as obras de criação e remodelação de infra-estruturas destinadas a servir directamente os espaços urbanos ou as edificações, designadamente arruamentos viários e pedonais, redes de esgotos e de abastecimento de água, electricidade, gás e telecomunicações, e ainda espaços verdes e outros espaços de utilização colectiva;

i) Operações de loteamento: as acções que tenham por objecto e efeito a constituição de lotes destinados imediata ou subsequentemente à edificação urbana, e que resultem da divisão de um prédio ou de vários prédios;

j) Operações urbanísticas: as operações materiais de urbanização, de edificação, utilização dos edifícios ou do solo, desde que, neste último caso, para fins não exclusivamente agrícolas, pecuários, florestais, mineiros ou de abastecimento público de água;

l) Trabalhos de remodelação dos terrenos: as operações urbanísticas não compreendidas nas alíneas anteriores que impliquem a destruição do revestimento vegetal, a alteração do relevo natural e das camadas de solo arável ou o derrube de árvores de alto porte ou em maciço para fins não exclusivamente agrícolas, pecuários, florestais ou mineiros.

m) Obras de escassa relevância urbanística: as obras de edificação ou demolição que, pela sua natureza, dimensão ou localização tenham escasso impacto urbanístico.

n) Obras de reconstrução com preservação das fachadas: as obras de construção subsequentes à demolição de parte de uma edificação existente, preservando as fachadas principais com todos os seus elementos não dissonantes e das quais não resulte edificação com cércea superior à das edificações confinantes mais elevadas.

Artigo 3.º

Regulamentos municipais

1 - No exercício do seu poder regulamentar próprio, os municípios aprovam regulamentos municipais de urbanização e ou de edificação, bem como regulamentos relativos ao lançamento e liquidação das taxas e caução que, nos termos da lei, sejam devidas pela realização de operações urbanísticas.

2 - Os regulamentos previstos no número anterior devem ter como objectivo a concretização e execução do presente diploma, não podendo contrariar o nele disposto, e devem fixar os montantes das taxas a cobrar nos casos de comunicação prévia e de deferimento tácito, não podendo estes valores exceder os previstos para o licenciamento, autorização ou acto expresso.

3 - Os projectos dos regulamentos referidos no n.º 1 são submetidos a apreciação pública, por prazo não inferior a 30 dias, antes da sua aprovação pelos órgãos municipais.

4 - Os regulamentos referidos no n.º 1 são objecto de publicação na 2.ª série do Diário da República, sem prejuízo das demais formas de publicidade previstas na lei.

CAPÍTULO II

Controlo prévio

SECÇÃO I

Âmbito e competência

Artigo 4.º

Licenças e autorizações administrativas

1 - A realização de operações urbanísticas depende de prévia licença ou autorização administrativas, nos termos e com as excepções constantes da presente secção.

2 - Estão sujeitas a licença administrativa:

a) As operações de loteamento em área não abrangida por plano de pormenor;

b) As obras de urbanização e os trabalhos de remodelação de terrenos em área não abrangida por operação de loteamento;

c) As obras de construção e de ampliação em área não abrangida por operação de loteamento, plano de pormenor ou plano de urbanização;

d) As obras de reconstrução, ampliação, alteração, conservação ou demolição de imóveis classificados, ou em vias de classificação, e as obras de construção, reconstrução, ampliação, alteração, conservação ou demolição de imóveis situados em zonas de protecção de imóveis classificados, bem como dos imóveis integrados em conjuntos ou sítios classificados, ou em áreas sujeitas a servidão administrativa ou restrição de utilidade pública;

e) [revogado].

3 - Estão sujeitas a autorização administrativa:

a) As operações de loteamento em área abrangida por plano de pormenor;

b) [revogado]

c) [revogado]

d) As obras de reconstrução sem preservação das fachadas, salvo as previstas na alínea d) do número anterior;

e) As obras de demolição das edificações que não se encontrem previstas em licença ou autorização de obras de reconstrução, salvo as previstas na alínea d) do número anterior;

f) As alterações à utilização dos edifícios, bem como o arrendamento para fins não habitacionais de prédios ou fracções não licenciados, nos termos do n.º 4.º do artigo 5.º do Decreto-Lei n.º 160/2006, de 8 de Agosto.

g) As demais operações urbanísticas que não estejam isentas de licença ou autorização, nos termos do presente diploma.

Artigo 5.º

Competência

1 - A concessão da licença prevista no n.º 2 do artigo anterior é da competência da câmara municipal, com faculdade de delegação no presidente e de subdelegação deste nos vereadores.

2 - A concessão da autorização prevista no n.º 3 do artigo anterior é da competência do presidente da câmara, podendo ser delegada nos vereadores, com faculdade de subdelegação, ou nos dirigentes dos serviços municipais.

3 - A aprovação da informação prévia regulada no presente diploma é da competência do presidente da câmara municipal, podendo ser delegada nos vereadores, com faculdade de subdelegação.

4 - Quando a informação prévia respeite as operações urbanísticas sujeitas a autorização, a competência prevista no número anterior pode ainda ser subdelegada nos dirigentes dos serviços municipais.

Artigo 6.º

Isenção de licença ou autorização

1 - Estão isentas de licença ou autorização:

a) As obras de conservação, sem prejuízo do disposto na alínea d) do número 2 do artigo 4º;

b) As obras de alteração no interior de edifícios ou suas fracções, à excepção dos imóveis classificados, ou em vias de classificação, que não impliquem modificações das cérceas, da forma das fachadas e da forma dos telhados;

c) As obras de reconstrução com preservação das fachadas, salvo as previstas na alínea

d) do número 2 do artigo 4º;

d) As obras de urbanização e os trabalhos de remodelação de terrenos em área abrangida por operação de loteamento;

e) As obras de construção, de alteração ou de ampliação em área abrangida por operação de loteamento ou plano de pormenor que contenham os elementos referidos nas alíneas c), d) e f) do n.º 1 do artigo 91.º do Decreto-Lei nº 380/99, de 22 de Setembro;

f) As obras de construção, de alteração ou de ampliação em zona urbana consolidada como tal identificada em plano municipal, que respeitem os planos municipais e das quais não resulte edificação com cércea superior à das edificações confinantes mais elevadas;

g) A edificação de piscinas associadas a edificação principal;

h) As obras identificadas no artigo 6.º-A, sem prejuízo do disposto na alínea d) do número 2 do artigo 4.º;

i) Os destaques referidos nos n.ºs 4 e 5.

2– [revogado]

3 – Sem prejuízo do disposto no artigo 37.º e nos procedimentos especiais que exijam consulta externa, as obras referidas nas alíneas c) a g) do n.º 1 ficam sujeitas ao regime de comunicação prévia previsto nos artigos 34.º a 36.º.

4 - Os actos que tenham por efeito o destaque de uma única parcela de prédio com descrição predial que se situe em perímetro urbano estão isentos de licença ou autorização, desde que cumpram, cumulativamente, as seguintes condições:

a) As duas parcelas resultantes do destaque confrontem com arruamentos públicos;
b) A construção erigida ou a erigir na parcela a destacar disponha de projecto aprovado quando exigível no momento da construção.

5 - Nas áreas situadas fora dos perímetros urbanos, os actos a que se refere o número anterior estão isentos de licença ou autorização quando, cumulativamente, se mostrem cumpridas as seguintes condições:

a) Na parcela destacada só seja construído edifício que se destine exclusivamente a fins habitacionais e que não tenha mais de dois fogos;

b) Na parcela restante se respeite a área mínima fixada no projecto de intervenção em espaço rural em vigor ou, quando aquele não exista, a área de unidade de cultura fixada nos termos da lei geral para a região respectiva.

6 - Nos casos referidos nos n.ºs 4 e 5, não é permitido efectuar, na área correspondente ao prédio originário, novo destaque nos termos aí referidos por um prazo de 10 anos contados da data do destaque anterior.

7 - O condicionamento da construção bem como o ónus do não fraccionamento, previstos nos n.ºs 4 e 5 devem ser inscritos no registo predial sobre as parcelas resultantes do destaque, sem o que não pode ser licenciada ou autorizada qualquer obra de construção nessas parcelas.

8 - O disposto neste artigo não isenta a realização das operações urbanísticas nele previstas da observância das normas legais e regulamentares aplicáveis, designadamente as constantes de plano municipal e plano especial de ordenamento do território e as normas técnicas de construção.

9 - A certidão emitida pela câmara municipal constitui documento bastante para efeitos de registo predial da parcela destacada.

Artigo 6.º-A

Obras de escassa relevância urbanística

1- São obras de escassa relevância urbanística:

h) As edificações com altura inferior a 2,20 metros, com área igual ou inferior a $10m^2$ e que não confinem com a via pública;

i) A edificação de muros de vedação até 1,8 metros de altura que não confinem com a via pública e de muros de suporte de terras até uma altura de 2,0 metros ou que não alterem significativamente a topografia dos terrenos existentes.

j) A edificação de estufas de jardim com altura inferior a 3 metros e área igual ou inferior a 20m2;;

k) As pequenas obras de arranjo e melhoramento da área envolvente das edificações que não afectem área do domínio público;

l) A edificação de equipamento lúdico ou de lazer associado a edificação principal com *área inferior à desta última*.

m) A demolição das edificações referidas nas alíneas anteriores.

n) As obras como tal qualificadas em regulamento municipal.

2 – As obras realizadas ao abrigo do presente artigo devem observar as normas técnicas de construção.

3 - Exceptuam-se do disposto no n.º 1 as obras em imóveis classificados de interesse nacional ou interesse público e nas respectivas zonas de protecção.

4 – As obras de escassa relevância urbanística identificadas nas alíneas a) e c) a f) do n.º 1 constituem uso compatível para efeitos de edificação em áreas abrangidas por planos especiais de área protegida, bem como situados em áreas da reserva ecológica nacional e reserva agrícola.

Artigo 7.º

Operações urbanísticas promovidas pela Administração Pública

1 - Estão igualmente isentas de licença ou autorização:

a) As operações urbanísticas promovidas pelas autarquias locais e suas associações em área abrangida por plano municipal de ordenamento do território;

b) As operações urbanísticas promovidas pelo Estado relativas a equipamentos ou infra-estruturas destinados à instalação de serviços públicos ou afectos ao uso directo e imediato do público, sem prejuízo do disposto no n.º 4;

c) As obras de edificação ou demolição promovidas pelos institutos públicos que tenham por atribuições específicas a salvaguarda do património cultural ou a promoção e gestão do parque habitacional do Estado e que estejam directamente relacionadas com a prossecução destas atribuições;

d) As obras de edificação ou demolição promovidas por entidades públicas que tenham por atribuições específicas a administração das áreas portuárias ou do domínio público ferroviário ou aeroportuário, quando realizadas na respectiva área de jurisdição e directamente relacionadas com a prossecução daquelas atribuições;

e) As obras de edificação ou de demolição e os trabalhos promovidos por entidades concessionárias de obras ou serviços públicos, quando se reconduzam à prossecução do objecto da concessão.

f) As operações urbanísticas promovidas por empresas públicas relativamente a parques empresarias e similares, nomeadamente áreas de localização empresarial, zonas industriais e de logística.

2 - A execução das operações urbanísticas previstas no número anterior, com excepção das promovidas pelos municípios, fica sujeita a parecer prévio não vinculativo da câmara municipal, que deve ser emitido no prazo de 20 dias a contar da data da recepção do respectivo pedido.

3 - As operações de loteamento e as obras de urbanização promovidas pelas autarquias locais e suas associações em área não abrangida por plano municipal de ordenamento do território devem ser previamente autorizadas pela assembleia municipal ou pela

assembleia de freguesia consoante se trate, respectivamente, de operações urbanísticas municipais ou de freguesia, depois de submetidas a parecer prévio não vinculativo da Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional, a qual deve pronunciar-se no prazo de 20 dias a contar da recepção do respectivo pedido.

4 - As operações de loteamento e as obras de urbanização promovidas pelo Estado devem ser previamente autorizadas pelo ministro da tutela e pelo ministro responsável pelo ordenamento do território, depois de ouvida a câmara municipal, a qual se deve pronunciar no prazo de 20 dias após a recepção do respectivo pedido.

5 - As operações de loteamento e as obras de urbanização promovidas pelas autarquias locais e suas associações ou pelo Estado, em área não abrangida por plano de urbanização ou plano de pormenor, são submetidas a discussão pública, nos termos estabelecidos no artigo 77.º do Decreto-Lei n.º 380/99, de 22 de Setembro, com as necessárias adaptações, excepto no que se refere aos períodos de anúncio e duração da discussão pública que são, respectivamente, de 8 e de 15 dias.

6 - A realização das operações urbanísticas previstas neste artigo deve observar as normas legais e regulamentares que lhes forem aplicáveis, designadamente as constantes de instrumento de gestão territorial e do regime jurídico aplicável à gestão de resíduos de construção e demolição e as normas técnicas de construção.

7 - À realização das operações urbanísticas previstas neste artigo aplica-se ainda, com as devidas adaptações, o disposto nos artigos 10.º, 12.º e 78.º

Artigo 7.º-A

Licenciamento de actividades económicas

Ao licenciamento de actividades económicas que envolvam a edificação e a respectiva utilização aplica-se o disposto no respectivo regime.

SECÇÃO II

Formas de procedimento

SUBSECÇÃO I

Disposições gerais

Artigo 8.º

Procedimento

1 - O controlo prévio das operações urbanísticas obedece às formas de procedimento previstas na presente secção, devendo ainda ser observadas as condições especiais de licenciamento ou autorização previstas na secção III do presente capítulo.

2 – Sem prejuízo das competências do gestor de procedimento, a direcção da instrução do procedimento compete ao presidente da câmara municipal, podendo ser delegada nos vereadores, com faculdade de subdelegação nos dirigentes dos serviços municipais.

3 - Cada procedimento é acompanhado por gestor interno, a quem compete assegurar o normal desenvolvimento da tramitação processual, acompanhado, nomeadamente, a instrução, o cumprimento de prazos, a prestação de informação e os esclarecimentos aos interessados.

4 – O recibo da apresentação de requerimento para licenciamento, autorização, informação prévia ou comunicação prévia contém a identificação do gestor do procedimento, bem como a indicação do local, do horário e da forma pelo qual poderá ser contactado.

5 – Em caso de substituição do gestor interno, é notificada ao interessado a identidade do novo gestor, bem como os elementos referidos no número anterior.

6 – A tramitação procedimental deve ser realizada com recurso a meios informáticos que permitam a desmaterialização do procedimento e deve ser compatível com o sistema previsto no artigo 13.º

Artigo 9.º

Requerimento e comunicação

1 - Salvo disposição em contrário, os procedimentos previstos no presente diploma iniciam-se através de requerimento ou comunicação apresentados com recurso a meios electrónicos e através do sistema previsto no artigo 13º, dirigidos ao presidente da câmara municipal, dos quais devem constar a identificação do requerente ou comunicante, incluindo o domicílio ou sede, bem como a indicação da qualidade de titular de qualquer direito que lhe confira a faculdade de realizar a operação urbanística.

2 - Do requerimento ou comunicação consta igualmente a indicação do pedido ou objecto em termos claros e precisos, identificando o tipo de operação urbanística a realizar por referência ao disposto no artigo 2.º, bem como a respectiva localização.

3 - Quando respeite a mais de um dos tipos de operações urbanísticas referidos no artigo 2.º directamente relacionadas, deve-se identificar todas as operações abrangidas, aplicando-se neste caso a forma de procedimento correspondente a cada tipo de operação, sem prejuízo da tramitação e apreciação conjunta.

4 - O pedido ou comunicação é acompanhado dos elementos instrutórios previstos em portaria aprovada pelos ministros responsáveis pelas obras públicas e pelo ordenamento do território, para além dos documentos especialmente referidos no presente diploma.

5 – [revogado]

6 - Com a apresentação de requerimento ou comunicação por via electrónica é emitido recibo entregue por via electrónica, quando apresentado em papel deve ser acompanhado de duplicado, sendo a cópia devolvida ao requerente ou comunicante depois de nela se ter aposto nota, datada, da recepção do original.

7 - No requerimento inicial pode o interessado solicitar a indicação das entidades que, nos termos da lei, devam emitir parecer, autorização ou aprovação relativamente ao pedido apresentado, sendo-lhe tal notificado no prazo de 15 dias, salvo rejeição liminar

do pedido nos termos do disposto no artigo 11.º

8 - O gestor do procedimento regista no processo a junção subsequente de quaisquer novos documentos e a data das consultas a entidades exteriores ao município e da recepção das respectivas respostas, quando for caso disso, bem como a data e o teor das decisões dos órgãos municipais.

9 - A substituição do requerente ou comunicante, do responsável por qualquer dos projectos apresentados ou do director técnico da obra deve ser comunicada ao gestor do procedimento para que este proceda ao respectivo averbamento no prazo de 15 dias a contar da data da substituição.

Artigo 10.º

Termo de responsabilidade

1 - O requerimento ou comunicação é sempre instruído com declaração dos autores e coordenador dos projectos da qual conste que foram observadas na elaboração dos mesmos as normas legais e regulamentares aplicáveis, designadamente as normas técnicas de construção em vigor.

2 - Da declaração mencionada no número anterior deve ainda constar referência à conformidade do projecto com os planos municipais de ordenamento do território aplicáveis à pretensão, bem como com a licença ou autorização de loteamento, quando exista.

3 – Sem prejuízo do disposto no número seguinte e em legislação especial, só podem subscrever projectos os técnicos que se encontrem inscritos em associação pública de natureza profissional e que façam prova da validade da sua inscrição aquando da apresentação do requerimento inicial.

4 – Os técnicos cuja actividade não esteja abrangida por associação pública podem subscrever os projectos para os quais possuam habilitação adequada, nos termos do disposto no regime da qualificação profissional exigível aos técnicos responsáveis pela

elaboração e subscrição de projectos ou em legislação especial relativa a organismo público legalmente reconhecido.

5 - Os autores e coordenador dos projectos devem declarar, nomeadamente nas situações previstas no artigo 60.º, quais as normas técnicas ou regulamentares em vigor que não foram observadas na elaboração dos mesmos, fundamentando as razões da sua não observância.

Artigo 11.º

Saneamento e apreciação liminar

1 - Compete ao presidente da câmara municipal, oficiosamente ou por indicação do gestor do procedimento, decidir as questões de ordem formal e processual que possam obstar ao conhecimento de qualquer pedido ou comunicação apresentados no âmbito do presente diploma.

2 - O presidente da câmara municipal profere despacho de aperfeiçoamento do pedido, no prazo de oito dias a contar da respectiva apresentação, sempre que o requerimento ou comunicação não contenham a identificação do requerente ou comunicante, do pedido ou da localização da operação urbanística a realizar, bem como no caso de faltar documento instrutório exigível que seja indispensável ao conhecimento da pretensão e cuja falta não possa ser oficiosamente suprida.

3 – Na hipótese prevista no número anterior, o requerente ou comunicante é notificado para, no prazo de 15 dias, corrigir ou completar o pedido, ficando suspensos os termos ulteriores do procedimento.

4 - No prazo de 10 dias a contar da apresentação do requerimento ou comunicação, o presidente da câmara municipal pode igualmente proferir despacho de rejeição liminar, oficiosamente ou por indicação do gestor do procedimento, quando da análise dos elementos instrutórios resultar que o pedido é manifestamente contrário às normas legais ou regulamentares aplicáveis.

5 - Não ocorrendo rejeição liminar, ou convite para corrigir ou completar o pedido ou comunicação, no prazo previsto nos n.ºs 2 e 4, presume-se que o requerimento ou comunicação se encontram correctamente instruídos.

6 - Sem prejuízo do disposto nos números anteriores, o gestor do procedimento deve dar a conhecer ao presidente da câmara municipal, até à decisão final, qualquer questão que prejudique o desenvolvimento normal do procedimento ou impeça a tomada de decisão sobre o objecto do pedido, nomeadamente a ilegitimidade do requerente e a caducidade do direito que se pretende exercer.

7 - Salvo no que respeita às consultas a que se refere o artigo 13.º, se a decisão final depender da decisão de uma questão que seja da competência de outro órgão administrativo ou dos tribunais, deve o presidente da câmara municipal suspender o procedimento até que o órgão ou o tribunal competente se pronunciem, notificando o requerente desse acto, sem prejuízo do disposto no n.º 2 do artigo 31.º do Código do Procedimento Administrativo.

8 - Sem prejuízo do disposto no número anterior, o interessado pode requerer a continuação do procedimento em alternativa à suspensão, ficando a decisão final condicionada, na sua execução, à decisão que vier a ser proferida pelo órgão administrativo ou tribunal competente.

9 - Havendo rejeição do pedido ou comunicação, nos termos do presente artigo, o interessado que apresente novo pedido ou comunicação para o mesmo fim está dispensado de juntar os documentos utilizados anteriormente que se mantenham válidos e adequados.

10 - O presidente da câmara municipal pode delegar nos vereadores com faculdade de subdelegação ou nos dirigentes dos serviços municipais as competências referidas nos n.ºs 1 a 4 e no número seguinte.

11 – Quando se verifique que a operação urbanística a que respeita o pedido ou comunicação não se integra no tipo de procedimento indicado, o requerente ou

comunicante é notificado, no prazo de 15 dias a contar da apresentação desse requerimento, para os efeitos seguintes:

a) No caso de o procedimento indicado ser mais simples do que o aplicável, para, em 30 dias, declarar se pretende que o procedimento, sob pena de extinção, siga na forma legalmente prevista, devendo, em caso afirmativo e no mesmo prazo, juntar os elementos que estiverem em falta, sob pena de indeferimento do pedido ou rejeição da comunicação;

b) No caso de o procedimento indicado ser mais exigente do que o aplicável, tomar conhecimento da conversão oficiosa do procedimento para a forma legalmente prevista;

c) No caso de a operação urbanística em causa estar dispensada de licença, autorização ou comunicação prévia, tomar conhecimento da extinção do procedimento.

Artigo 12.º

Publicidade do pedido

O pedido de licenciamento, de autorização ou a comunicação prévia de operação urbanística, devem ser publicitados sob forma de aviso, segundo o modelo aprovado pelo ministro responsável pelo ordenamento do território, a colocar no local de execução da operação de forma visível da via pública, no prazo de 10 dias a contar da apresentação do requerimento inicial ou comunicação.

Artigo 13.º

Consulta a entidades externas

1- A consulta às entidades que, nos termos da lei, devam emitir parecer, autorização ou aprovação sobre o pedido é promovida pelo gestor do procedimento e é efectuada em simultâneo, através de sistema informático comum onde é disponibilizada toda a informação necessária, bem como outras funcionalidades.

2- A consulta de entidades da administração central, directa ou indirecta, que se devam pronunciar sobre a operação urbanística em razão da localização, é efectuada através de uma única entidade coordenadora, a Comissão de Coordenação e Desenvolvimento

Regional territorialmente competente, a qual emite uma decisão global e vinculativa de toda a administração central.

3- A Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional define de forma preclusiva no prazo de cinco dias, após a recepção dos elementos através do sistema previsto no nº 1, as entidades a consultar, promovendo no fim daquele prazo a respectiva consulta.

4- As entidades consultadas devem pronunciar-se no prazo de 20 dias, sem possibilidade de suspensão do procedimento, sendo a decisão a que se refere o n.º 2 tomada nos cinco dias posteriores ao fim daquele prazo, mediante conferência decisória quando tal se mostre necessário para concertar posições.

5- Na falta da decisão a que se refere o n.º 2 dentro do prazo previsto no número anterior considera-se haver concordância com a pretensão consultada.

6- Sem prejuízo do disposto no n.º 1, são fixados em diploma próprio os projectos da engenharia de especialidades e as certificações técnicas que carecem de consulta, aprovação ou emissão, interna ou externa, bem como os termos em que estas têm lugar.

7- O sistema informático previsto no n.º 1 e o procedimento de decisão da administração central previsto nos n.ºs 2 a 4 são objecto de portaria do ministro responsável pelo ordenamento do território.

Artigo 13.º-A

Efectivação das consultas

1 – As entidades consultadas, com excepção das previstas no n.º 2 do artigo anterior, devem pronunciar-se no prazo de 20 dias a contar da data de disponibilização do processo.

2 – Considera-se haver concordância daquelas entidades com a pretensão formulada se os respectivos pareceres, autorizações ou aprovações não forem recebidos dentro do prazo fixado no número anterior.

3 - O interessado na consulta a entidades externas pode solicitar previamente os pareceres, autorizações ou aprovações legalmente exigidos junto das entidades

competentes, entregando-os com o requerimento inicial ou com a comunicação prévia, caso em que não há lugar a nova consulta desde que, até à data da apresentação de tal pedido ou comunicação na câmara municipal, não haja decorrido mais de um ano desde a emissão dos pareceres, autorizações ou aprovações emitidos ou desde que, caso tenha sido esgotado este prazo, não se tenham verificado alterações dos pressupostos de facto ou de direito em que os mesmos se basearam.

4- Para os efeitos do número anterior, caso qualquer das entidades consultadas não se haja pronunciado dentro do prazo referido no n.º 1, o requerimento inicial ou a comunicação prévia podem ser instruídos com prova da solicitação das consultas e declaração do requerente ou comunicante de que os mesmos não foram emitidos dentro daquele prazo.

5 – Não tendo o interessado promovido todas as consultas necessárias, o gestor do procedimento promove as consultas a que haja lugar, no prazo de 5 dias a contar da data do requerimento ou da data da entrega dos elementos solicitados nos termos do n.º 3 do artigo 11.º.

6 - No termo do prazo fixado no número anterior, o interessado pode solicitar a passagem de certidão da promoção das consultas devidas, a qual será emitida pela câmara municipal no prazo de oito dias.

7 - Se a certidão for negativa, o interessado pode promover directamente as consultas que não hajam sido realizadas ou pedir ao tribunal administrativo que intime a câmara municipal a fazê-lo, nos termos do artigo 112.º do presente diploma.

9 - As entidades exteriores ao município pronunciam-se exclusivamente no âmbito das suas atribuições e competências.

11 - Os pareceres das entidades exteriores ao município só têm carácter vinculativo quando tal resulte da lei, desde que se fundamentem em condicionamentos legais ou regulamentares e sejam recebidos dentro do prazo fixado no n.º 1.

SUBSECÇÃO II

Informação prévia

Artigo 14.º

Pedido de informação prévia

1 - Qualquer interessado pode pedir à câmara municipal, a título prévio, informação sobre a viabilidade de realizar determinada operação urbanística ou conjunto de operações urbanísticas directamente relacionadas, bem como sobre os respectivos condicionamentos legais ou regulamentares, nomeadamente relativos a infra-estruturas, servidões administrativas e restrições de utilidade pública, índices urbanísticos, cérceas, afastamentos e demais condicionantes aplicáveis à pretensão.

2 - Quando o pedido respeite a operação de loteamento, em área não abrangida por plano de pormenor, ou a obra de construção, ampliação ou alteração em área não abrangida por plano de pormenor ou operação de loteamento, o interessado pode requerer que a informação prévia contemple especificamente os seguintes aspectos, em função da informação pretendida:

a) A volumetria, alinhamento, cércea, e implantação da edificação e dos muros de vedação;

b) Condicionantes para um adequado relacionamento formal e funcional com a envolvente;

c) Programa de utilização das edificações, incluindo a área bruta de construção a afectar aos diversos usos e o número de fogos e outras unidades de utilização;

d) Infra-estruturas locais e ligação às infra-estruturas gerais;

e) Estimativa de encargos urbanísticos devidos;

f) Áreas de cedência destinadas à implantação de espaços verdes, equipamentos de utilização colectiva e infra estruturas viárias.

3 - Quando o interessado não seja o proprietário do prédio, o pedido de informação prévia inclui a identificação daquele bem como dos titulares de qualquer outro direito real sobre o prédio, através de certidão emitida pela conservatória do registo predial.

4 - No caso previsto no número anterior, a câmara municipal deve notificar o proprietário e os demais titulares de qualquer outro direito real sobre o prédio da abertura do procedimento.

Artigo 15.º

Consultas no âmbito do procedimento de informação prévia

No âmbito do procedimento de informação prévia há lugar a consulta, nos termos do disposto nos artigos 13.º e 13.º-A, às entidades cujos pareceres, autorizações ou aprovações condicionem, nos termos da lei, a informação a prestar, sempre que tal consulta deva ser promovida num eventual pedido de licenciamento da pretensão em causa.

Artigo 16.º

Decisão

1 - O presidente da câmara municipal decide sobre o pedido de informação prévia no prazo de 20 dias ou, no caso previsto no n.º 2 do artigo 14.º, no prazo de 30 dias contados a partir:

a) Da data da recepção do pedido ou dos elementos solicitados nos termos do n.º 3 do artigo 11.º; ou

b) Da data da recepção do último dos pareceres, autorizações ou aprovações emitidos pelas entidades exteriores ao município, quando tenha havido lugar a consultas; ou ainda

c) Do termo do prazo para a recepção dos pareceres, autorizações ou aprovações, sempre que alguma das entidades consultadas não se pronuncie até essa data.

2 - Os pareceres, autorizações ou aprovações emitidos pelas entidades exteriores ao município são obrigatoriamente notificados ao requerente juntamente com a informação

prévia aprovada pela câmara municipal, dela fazendo parte integrante.

3 – O presidente da câmara indica sempre, na informação aprovada, o procedimento de controlo prévio a que se encontra sujeita a realização da operação urbanística projectada, de acordo com o disposto na secção I do capítulo II do presente diploma.

4 - No caso de a informação ser desfavorável, dela deve constar a indicação dos termos em que a mesma, sempre que possível, pode ser revista por forma a serem cumpridas as prescrições urbanísticas aplicáveis, designadamente as constantes de plano municipal de ordenamento do território ou de operação de loteamento.

Artigo 17.º

Efeitos

1 - A informação prévia favorável vincula as entidades competentes na decisão sobre um eventual pedido de licenciamento ou autorização da operação urbanística a que respeita e quando proferida nos termos do nº.2 do artigo 14.º, tem por efeito a sujeição da operação urbanística em causa, a efectuar nos exactos termos que foi apreciada, ao regime de comunicação prévia previsto nos artigos 34.º a 36.º.

2 – O eventual pedido de licenciamento ou autorização, bem como a comunicação prévia prevista no artigo anterior, deve ser efectuado no prazo de um ano após a decisão favorável do pedido de informação prévia e no caso de previsto na parte final do n.º 1 é acompanhada de declaração do promotor assumindo a responsabilidade pelo respeito pela operação urbanística dos limites constantes da decisão da informação.

3 – Decorrido o prazo fixado no número anterior, o particular pode requerer ao presidente da câmara a declaração de que se mantêm os pressupostos de facto e de direito que levaram à anterior decisão favorável, devendo o mesmo decidir no prazo de 20 dias, correndo novo prazo de um ano para efectuar a comunicação prévia se os pressupostos se mantiverem ou se o presidente da câmara municipal não tiver respondido no prazo legalmente previsto.

4 – Não se suspende o procedimento ou comunicação prévia requerido ou apresentado com suporte em informação prévia nas áreas a abranger por novas regras urbanísticas, constantes de plano municipal ou especial de ordenamento do território ou sua revisão a partir da data fixada para o início da discussão pública e até à data da entrada em vigor daquele instrumento.

SUBSECÇÃO III

Licença

Artigo 18.º

Âmbito

1 - Obedece ao procedimento regulado na presente subsecção a apreciação dos pedidos relativos às operações urbanísticas previstas no n.º 2 do artigo 4.º

2 – [revogado].

Artigo 19.º

[revogado]

Artigo 20.º

Apreciação dos projectos de obras de edificação

1 - A apreciação do projecto de arquitectura, no caso de pedido de licenciamento relativo a obras previstas nas alíneas c) e d) do n.º 2 do artigo 4.º, incide sobre a sua conformidade com planos municipais de ordenamento no território, planos especiais de ordenamento do território, medidas preventivas, área de desenvolvimento urbano prioritário, área de construção prioritária, servidões administrativas, restrições de utilidade pública e quaisquer outras normas legais e regulamentares relativas ao aspecto exterior e a inserção urbana e paisagística das edificações, bem como sobre o uso proposto.

2 - Para os efeitos do número anterior, a apreciação da inserção urbana das edificações é efectuada na perspectiva formal e funcional, tendo em atenção o edificado existente, bem como o espaço público envolvente e as infra-estruturas existentes e previstas.

3 - A câmara municipal delibera sobre o projecto de arquitectura no prazo de 30 dias contado a partir:

a) Da data da recepção do pedido ou dos elementos solicitados nos termos do n.º 3 do artigo 11.º; ou

b) Da data da recepção do último dos pareceres, autorizações ou aprovações emitidos pelas entidades exteriores ao município, quando tenha havido lugar a consultas; ou ainda

c) Do termo do prazo para a recepção dos pareceres, autorizações ou aprovações, sempre que alguma das entidades consultadas não se pronuncie até essa data.

4 - O interessado deve apresentar os projectos da engenharia de especialidades necessários à execução da obra no prazo de seis meses a contar da notificação do acto que aprovou o projecto de arquitectura, caso não tenha apresentado tais projectos com o requerimento inicial.

5 - O presidente da câmara poderá prorrogar o prazo referido no número anterior, por uma só vez e por período não superior a três meses, mediante requerimento fundamentado apresentado antes do respectivo termo.

6 - A falta de apresentação dos projectos da engenharia de especialidades no prazo estabelecido no n.º 4, ou naquele que resultar da prorrogação concedida nos termos do número anterior, implica a suspensão do processo de licenciamento pelo período máximo de 6 meses, findo o qual é declarada a caducidade após audiência prévia do interessado.

7 – [revogado]

8 - As declarações de responsabilidade dos autores dos projectos da engenharia de especialidades que estejam inscritos em associação pública constituem garantia bastante do cumprimento das normas legais e regulamentares aplicáveis aos projectos, excluindo a sua apreciação prévia, salvo quando as declarações sejam formuladas nos termos do n.º 5 do artigo 10.º.

Artigo 21.º

Apreciação dos projectos de loteamento, de obras de urbanização e trabalhos de remodelação de terrenos

A apreciação dos projectos de loteamento, obras de urbanização e dos trabalhos de remodelação de terrenos pela câmara municipal incide sobre a sua conformidade com planos municipais de ordenamento do território, planos especiais de ordenamento do território, medidas preventivas, área de desenvolvimento urbano prioritário, área de construção prioritária, servidões administrativas, restrições de utilidade pública e quaisquer outras obras legais e regulamentares aplicáveis, bem como sobre o uso e a integração urbana e paisagística.

Artigo 22.º

[revogado]

Artigo 23.º

Deliberação final

1 - A câmara municipal delibera sobre o pedido de licenciamento:

a) No prazo de 45 dias, no caso de operação de loteamento;

b) No prazo de 30 dias, no caso de obras de urbanização;

c) No prazo de 45 dias, no caso de obras previstas nas alíneas c) e d) do n.º 2 do artigo 4.º;

d) [revogado]

2 – [revogado]

3 - Os prazos previstos nas alíneas a) e b) do n.º 1 contam-se a partir:

a) Da data da recepção do pedido ou dos elementos solicitados nos termos do n.º 3 do artigo 11.º;

b) Da data da recepção do último dos pareceres, autorizações ou aprovações emitidos pelas entidades exteriores ao município, quando tenha havido lugar a consultas; ou ainda

c) Do termo do prazo para a recepção dos pareceres, autorizações ou aprovações, sempre que alguma das entidades consultadas não se pronuncie até essa data.

4 - O prazo previsto na alínea c) do n.º 1 conta-se:

a) Da data da apresentação dos projectos da engenharia de especialidades ou da data da aprovação do projecto de arquitectura, se o interessado os tiver apresentado juntamente com o requerimento inicial; ou

b) Quando haja lugar a consulta de entidades externas nos termos dos n.ºs 2 e 6 do artigo 13.º, a partir da data da recepção do parecer, autorização ou aprovação; ou ainda

c) Do termo do prazo para a recepção dos pareceres, autorizações ou aprovações, sempre que alguma das entidades consultadas não se pronuncie até essa data.

5- Quando o pedido de licenciamento de obras de urbanização seja apresentado em simultâneo com o pedido de licenciamento de operação de loteamento, o prazo previsto na alínea b) do n.º 1 conta-se a partir da deliberação que aprove o pedido de loteamento.

6 - No caso das obras previstas nas alíneas c) e d) do n.º 2 do artigo 4.º, a câmara municipal pode, a requerimento do interessado, aprovar uma licença parcial para construção da estrutura, imediatamente após a entrega de todos os projectos da engenharia de especialidades e desde que se mostrem aprovado o projecto de arquitectura e prestada caução para demolição da estrutura até ao piso de menor cota em caso de indeferimento.

7 - Nos casos referidos no número anterior, o deferimento do pedido de licença parcial dá lugar à emissão de alvará.

Artigo 24.

Indeferimento do pedido de licenciamento

1 - O pedido de licenciamento é indeferido quando:

a) Violar plano municipal de ordenamento do território, plano especial de ordenamento do território, medidas preventivas, área de desenvolvimento urbano prioritário, área de construção prioritária, servidão administrativa, restrição de utilidade pública ou quaisquer outras normas legais e regulamentares aplicáveis;

b) Existir declaração de utilidade pública para efeitos de expropriação que abranja o prédio objecto do pedido de licenciamento, salvo se tal declaração tiver por fim a realização da própria operação urbanística;

c) Tiver sido objecto de parecer negativo, ou recusa de aprovação ou autorização de qualquer entidade consultada nos termos do presente diploma cuja decisão seja vinculativa para os órgãos municipais.

2 - Quando o pedido de licenciamento tiver por objecto a realização das operações urbanísticas referidas nas alíneas a), b), c) e d) do n.º 2 do artigo 4.º, o indeferimento pode ainda ter lugar com fundamento em:

3 – Quando o pedido de licenciamento tiver por objecto a realização de operações urbanísticas referidas na alínea b) do n.º 2 do artigo 4.º, o indeferimento pode ainda ter lugar com fundamento na desconformidade com as condições impostas no licenciamento ou autorização da operação de loteamento nos casos em que esta tenha precedido ou acompanhado o pedido.

4 – Quando o pedido de licenciamento tiver por objecto a realização das obras referidas nas alíneas c) e d) do n.º 2 do artigo 4.º, pode ainda ser indeferido quando a obra seja susceptível de manifestamente afectar o acesso e a utilização de imóveis classificados de

interesse nacional ou interesse público, a estética das povoações, a sua adequada inserção no ambiente urbano ou a beleza das paisagens, designadamente em resultado da desconformidade com as cérceas dominantes, a volumetria das edificações e outras prescrições expressamente previstas em regulamento.

5 - O pedido de licenciamento das obras referidas na alínea c) do n.º 2 do artigo 4.º deve ser indeferido na ausência de arruamentos ou de infra-estruturas de abastecimento de água e saneamento ou se a obra projectada constituir, comprovadamente, uma sobrecarga incomportável para as infra-estruturas existentes.

6 – [revogado]

Artigo 25.º

Reapreciação do pedido

1 - Quando exista projecto de decisão de indeferimento com os fundamentos referidos na alínea b) do n.º 2 e no n.º 5 do artigo anterior, pode haver deferimento do pedido desde que o requerente, na audiência prévia, se comprometa a realizar os trabalhos necessários ou a assumir os encargos inerentes à sua execução, bem como os encargos de funcionamento das infra-estruturas por um período mínimo de 10 anos.

2 – [revogado]

3 - Em caso de deferimento nos termos do n.º 1, o requerente deve, antes da emissão do alvará, celebrar com a câmara municipal contrato relativo ao cumprimento das obrigações assumidas e prestar caução adequada, beneficiando de redução proporcional ou isenção das taxas por realização de infra-estruturas urbanísticas, nos termos a fixar em regulamento municipal.

4 - A prestação da caução referida no número anterior, bem como a execução ou manutenção das obras de urbanização que o interessado se compromete a realizar ou a câmara municipal entenda indispensáveis, devem ser mencionadas expressamente como condição do deferimento do pedido.

5 - À prestação da caução referida no n.º 3 aplica-se, com as necessárias adaptações, o disposto no artigo 54.º

6 - Os encargos a suportar pelo requerente ao abrigo do contrato referido no n.º 3 devem ser proporcionais à sobrecarga para as infra-estruturas existentes resultante da operação urbanística.

Artigo 26.

Licença

A deliberação final de deferimento do pedido de licenciamento consubstancia a licença para a realização da operação urbanística.

Artigo 27.º

Alterações à licença

1 - A requerimento do interessado, podem ser alterados os termos e condições da licença.

2 – [revogado]

3 - Sem prejuízo do disposto no artigo 48.º, a alteração da licença de operação de loteamento não pode ser aprovada se ocorrer oposição escrita da maioria dos proprietários dos lotes constantes do alvará, devendo, para o efeito, a câmara municipal proceder à sua notificação para pronúncia no prazo de 10 dias.

4 - A alteração à licença obedece ao procedimento estabelecido na presente subsecção, com as especialidades constantes dos números seguintes.

5 - É dispensada a consulta às entidades exteriores ao município desde que o pedido de alteração se conforme com os pressupostos de facto e de direito dos pareceres, autorizações ou aprovações que hajam sido emitidos no procedimento.
6 - No procedimento de alteração são utilizados os documentos constantes do processo que se mantenham válidos e adequados, promovendo a câmara municipal, quando

necessário, a actualização dos mesmos.

7 - A alteração da licença dá lugar a aditamento ao alvará, que, no caso de operação de loteamento, deve ser comunicado oficiosamente à conservatória do registo predial competente para efeitos de averbamento, contendo a comunicação os elementos em que se traduz a alteração.

8 - As alterações à licença de loteamento, com ou sem variação do número de lotes, que se traduzam na variação das áreas de implantação ou de construção até 3%, desde que não impliquem aumento do número de fogos, alteração de parâmetros urbanísticos ou utilizações constantes de plano municipal de ordenamento do território, são aprovadas por simples deliberação da câmara municipal, com dispensa de quaisquer outras formalidades, sem prejuízo das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis.

9 - Exceptuam-se do disposto nos n.ºs 3 a 6 as alterações às condições da licença que se refiram ao prazo de conclusão das operações urbanísticas licenciadas ou ao montante da caução para garantia das obras de urbanização, que se regem pelos artigos 53.º, 54.º e 58.º

SUBSECÇÃO IV

Autorização

Artigo 28.º

Âmbito

1 - Obedece ao procedimento regulado na presente subsecção a apreciação dos pedidos relativos às operações urbanísticas previstas no n.º 3 do artigo 4.º.

2 – [revogado]

3 - No procedimento de autorização não há lugar à apreciação do projecto de arquitectura.

4 – Os projectos de arquitectura e da engenharia de especialidades são entregues com o pedido de autorização, excepto quando o requerente opte por apresentar inicialmente apenas o projecto de arquitectura, apresentando os projectos da engenharia de especialidades, contendo o termo de responsabilidade previsto no artigo 10.º, apenas em caso de obtenção da autorização, mas antes da execução da operação urbanística.

Artigo 29.º

Apreciação liminar

Sem prejuízo do disposto no artigo 11.º, e no prazo previsto no n.º 4 deste último, o pedido de autorização é liminarmente rejeitado quando seja manifesto que o pedido de autorização das operações urbanísticas referidas na alínea a) do n.º 3 do artigo 4.º viola plano de pormenor.

Artigo 30.º

Decisão final

1 - O presidente da câmara municipal decide sobre o pedido de autorização:

a) No prazo de 30 dias, no caso de operação de loteamento;

b) No prazo de 20 dias, no caso das demais operações urbanísticas previstas no n.º 3

do artigo 4.º

2 - Sem prejuízo do disposto no n.º 3 do artigo 37.º, os prazos previstos no número anterior contam-se a partir da recepção do pedido ou dos elementos solicitados nos termos do n.º 3 do artigo 11.º, com excepção do disposto nos números seguintes.
3 - No caso de pedido de autorização para alteração da utilização de edifício ou de sua fracção, bem como para alteração à utilização ou para arrendamento para fins não habitacionais nos termos previstos na alínea d) do n.º 3 do artigo 4.º, o prazo para a decisão do presidente da câmara municipal conta-se a partir da data da recepção do pedido ou da recepção dos elementos solicitados, nos termos do n.º 3 do artigo 11.º.

4 – [revogado]

Artigo 31.º

Indeferimento do pedido de autorização

1 - O pedido de autorização é indeferido:

a) Nos casos previstos nas alíneas a) e b) do n.º 1 do artigo 24.º;

b) Quando se verifique a recusa das aprovações previstas no artigo 37.º;

c) Em resultado da consulta de entidades externas, quando vinculativa.

2 – Quando o pedido de autorização tiver por objecto a realização das operações urbanísticas referidas nas alíneas a) e d) do n.º 3 do artigo 4.º, o indeferimento pode ainda ter lugar com fundamento no disposto na alínea b) do n.º 2 do artigo 24.º.

3 – Quando o pedido de autorização tiver por objecto a realização das obras referidas nas alíneas d) e e) do n.º 3 do artigo 4.º pode ainda ser indeferido quando a obra seja manifestamente susceptível de afectar o acesso e a utilização de imóveis classificados de interesse nacional ou interesse público, a estética das povoações, a sua adequada inserção no ambiente urbano ou a beleza das paisagens.

4 - O disposto nos números anteriores é aplicável às operações previstas na alínea g) do n.º 3 do artigo 4.º, com as necessárias adaptações.

5 – [revogado]

6 - O pedido de autorização das operações referidas na alínea f) do n.º 3 do artigo 4.º pode ainda ser objecto de indeferimento quando:

a) Não respeite as condições constantes dos n.ºs 1 e 2 do artigo 62.º, consoante o caso;

b) Constitua, comprovadamente, uma sobrecarga incomportável para as infra-estruturas existentes.

7 - Quando exista projecto de indeferimento com os fundamentos constantes do n.º 1 e da alínea b) do número anterior é aplicável o disposto no artigo 25.º, com as necessárias adaptações.

Artigo 32.º

Autorização

O acto de deferimento do pedido consubstancia a autorização para a realização da operação urbanística.

Artigo 33.º

Alterações à autorização

1 - A requerimento do interessado, podem ser alterados os termos e condições da autorização.

2 – [revogado]

3 - Sem prejuízo do disposto no artigo 48.º, a alteração da autorização de loteamento não pode ser aprovada se ocorrer oposição escrita da maioria dos proprietários dos lotes constantes do alvará, devendo, para o efeito, a câmara municipal proceder à sua notificação para pronúncia no prazo de 10 dias.

4 - A alteração à autorização obedece ao procedimento estabelecido na presente subsecção, aplicando-se, com as necessárias adaptações, o que se dispõe no artigo 27.º

SUBSECÇÃO V

Comunicação prévia

Artigo 34.º

Âmbito

Obedece ao procedimento regulado na presente subsecção a realização das operações urbanísticas referidas no n.º 3 do artigo 6.º

Artigo 35.º

Comunicação à câmara municipal

1 – As obras referidas no artigo anterior podem realizar-se decorrido o prazo de 20 dias sobre a apresentação de comunicação prévia dirigida ao presidente da câmara municipal e após o pagamento da taxa devida nos termos do n.º 5 do artigo 117.º, excepto no caso de consulta externa a realizar nos termos dos artigos 13.º e 13.º-A, em que o prazo é de 30 dias.

2 – As operações urbanísticas realizadas ao abrigo de comunicação prévia devem observar as normas legais e regulamentares que lhes forem aplicáveis, designadamente as constantes de instrumento de gestão territorial e as normas técnicas de construção.

3 – A comunicação prévia é acompanhada pelos elementos instrutórios fixados pela portaria a que se refere o n.º 4 do artigo 9.º, de termo de responsabilidade nos termos do artigo 10.º e das especificações a que se refere o artigo 77.º.

Artigo 36.º

Apreciação liminar

Sem prejuízo do disposto no n.º 11 do artigo 11º, no prazo de 15 dias a contar da entrega da comunicação e demais elementos a que se refere o artigo anterior, o presidente da câmara municipal deve determinar a sujeição da obra a autorização quando verifique haver fortes indícios de que a obra viola as normas legais e regulamentares aplicáveis, designadamente as constantes de plano municipal de ordenamento do território, ou as normas técnicas de construção em vigor, ou viola os termos de informação prévia existente.

Artigo 36.º-A

Registo predial e matricial

Para efeitos de realização do registo predial e da actualização matricial, os municípios devem publicitar, em sítio da Internet definido e regulado por portaria conjunta dos ministros responsáveis pela Justiça e pelas Finanças, informação relativa aos procedimentos de comunicação prévia.

SUBSECÇÃO VI

Procedimentos especiais

Artigo 37.º

Operações urbanísticas cujo projecto carece de aprovação

da administração central

1 - As operações urbanísticas referidas no artigo 4.º e 6.º cujo projecto, nos termos da legislação especial aplicável, careça de aprovação da administração central, nomeadamente as relativas a empreendimentos industriais, estabelecimentos comerciais, recintos de espectáculos e divertimentos públicos e as que tenham lugar em imóveis classificados ou em vias de classificação estão também sujeitas a licença ou autorização administrativa municipal, nos termos do disposto no presente diploma.

2 - Salvo o disposto em lei especial, os órgãos municipais não podem aprovar informação prévia favorável, nem deferir pedidos de licença ou de autorização relativos a operações urbanísticas previstas no n.º 1, sem que o requerente apresente documento comprovativo da aprovação da administração central.

3 - Os prazos para a câmara municipal decidir sobre os pedidos de informação prévia, de licença ou de autorização relativos a operações urbanísticas previstas no n.º 1 contam-se a partir da data da entrega pelo requerente do documento referido no número anterior.

Artigo 38.º

Empreendimentos turísticos

1 - Os empreendimentos turísticos estão sujeitos ao regime jurídico das operações de loteamento nos casos em que se pretenda efectuar a divisão jurídica do terreno em lotes.

2 - Nas situações referidas no número anterior não é aplicável o disposto no artigo 41.º, podendo a operação de loteamento realizar-se em áreas em que o uso turístico seja compatível com o disposto nos instrumentos de gestão territorial válidos e eficazes.

Artigo 39.º

Autorização prévia de localização

Sempre que as obras se situem em área que nos termos de plano de urbanização, plano de pormenor ou licença ou autorização de loteamento em vigor esteja expressamente afecta ao uso proposto, é dispensada a autorização prévia de localização que, nos termos da lei, devesse ser emitida por parte de órgãos da administração central, sem prejuízo das demais autorizações ou aprovações exigidas por lei relativas a servidões administrativas ou restrições de utilidade pública.

Artigo 40.º

[revogado]

SECÇÃO III

Condições especiais de licenciamento ou autorização

SUBSECÇÃO I

Operações de loteamento

Artigo 41.º

Localização

As operações de loteamento só podem realizar-se em áreas situadas dentro do

perímetro urbano e em terrenos já urbanizados ou cuja urbanização se encontre programada em plano municipal de ordenamento do território.

Artigo 42.º

Parecer da Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional

1 - O licenciamento de operação de loteamento que se realize em área não abrangida por qualquer plano municipal de ordenamento do território está sujeito a parecer prévio favorável da Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional.

2 - O parecer da Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional destina-se a avaliar a operação de loteamento do ponto de vista do ordenamento do território e a verificar a sua articulação com os instrumentos de desenvolvimento territorial previstos na lei.

3 - O parecer da Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional caduca no prazo de dois anos, salvo se, dentro desse prazo, for licenciada a operação de loteamento, ou, uma vez esgotado, não existirem alterações nos pressupostos de facto e de direito em que se fundamentou o parecer.

4 - A apresentação de requerimento nos termos referidos no artigo 112.º suspende a contagem do prazo referido no número anterior.

Artigo 43.º

Áreas para espaços verdes e de utilização colectiva,

infra-estruturas e equipamentos

1 - Os projectos de loteamento devem prever áreas destinadas à implantação de espaços verdes e de utilização colectiva, infra-estruturas viárias e equipamentos.

2 - Os parâmetros para o dimensionamento das áreas referidas no número anterior são os que estiverem definidos em plano municipal de ordenamento do território, de acordo com as directrizes estabelecidas pelo plano regional de ordenamento do território.

3 - Para aferir se o projecto de loteamento respeita os parâmetros a que alude o número anterior consideram-se quer as parcelas de natureza privada a afectar àqueles fins quer as parcelas a ceder à câmara municipal nos termos do artigo seguinte.

4 - Os espaços verdes e de utilização colectiva, infra-estruturas viárias e equipamentos de natureza privada constituem partes comuns dos lotes resultantes da operação de loteamento e dos edifícios que neles venham a ser construídos e regem-se pelo disposto nos artigos 1420.º a 1438.º-A do Código Civil.

Artigo 44.º

Cedências

1 - O proprietário e os demais titulares de direitos reais sobre o prédio a lotear cedem gratuitamente ao município as parcelas para implantação de espaços verdes públicos e equipamentos de utilização colectiva e as infra-estruturas que, de acordo com a lei e a licença ou autorização de loteamento, devam integrar o domínio municipal.

2 - Para os efeitos do número anterior, o requerente deve assinalar as áreas de cedência ao município em planta a entregar com o pedido de licenciamento, autorização ou comunicação prévia.

3 - As parcelas de terreno cedidas ao município integram-se no domínio municipal com a emissão do alvará, ou, nas situações previstas no n.º 1 do artigo 17.º, através de instrumento próprio a realizar pelo notário privativo da câmara municipal no prazo previsto no n.º 1 do artigo 35º, devendo a câmara municipal definir no momento da recepção as parcelas afectas aos domínios público e privado do município.

4 - Se o prédio a lotear já estiver servido pelas infra-estruturas a que se refere a alínea h) do artigo 2.º ou não se justificar a localização de qualquer equipamento ou espaço verde públicos no referido prédio, ou ainda nos casos referidos no n.º 4 do artigo anterior, não há lugar a qualquer cedência para esses fins.

Artigo 45.º

Reversão

1 - O cedente tem o direito de reversão sobre as parcelas cedidas nos termos do artigo anterior sempre que estas sejam afectas a fins diversos daqueles para que hajam sido cedidas.

2 - Ao exercício do direito de reversão previsto no número anterior aplica-se, com as necessárias adaptações, o disposto no Código das Expropriações.

3 - Em alternativa ao exercício do direito referido no n.º 1 ou no caso do n.º 9, o cedente pode exigir ao município uma indemnização, a determinar nos termos estabelecidos no Código das Expropriações com referência ao fim a que se encontre afecta a parcela, calculada à data em que pudesse haver lugar à reversão.

4 - As parcelas que, nos termos do n.º 1, tenham revertido para o cedente ficam sujeitas às mesmas finalidades a que deveriam estar afectas aquando da cedência, salvo quando se trate de parcela a afectar a equipamento de utilização colectiva, devendo nesse caso ser afecta a espaço verde, procedendo-se ainda ao averbamento desse facto no respectivo alvará e integração na comunicação prévia.

5 - Os direitos referidos nos n.ºs 1 a 3 podem ser exercidos pelos proprietários de, pelo menos, um terço dos lotes constituídos em consequência da operação de loteamento.

6 - Havendo imóveis construídos na parcela revertida, o tribunal pode ordenar a sua demolição, a requerimento do cedente, nos termos estabelecidos nos artigos 37.º e seguintes da Lei n.º 15/2002, de 22 de Fevereiro.

7 - O município é responsável pelos prejuízos causados aos proprietários dos imóveis referidos no número anterior, nos termos estabelecidos no Decreto-Lei n.º 48051, de 21 de Novembro de 1967, em matéria de actos ilícitos.

8 - À demolição prevista no n.º 6 é aplicável o disposto nos artigos 52.º e seguintes do Decreto-Lei n.º 794/76, de 5 de Novembro.

9 - O direito de reversão previsto no n.º 1 não pode ser exercido quando os fins das parcelas cedidas sejam alterados ao abrigo do disposto no n.º 1 do artigo 48.º

Artigo 46.º

Gestão das infra-estruturas e dos espaços verdes e de utilização colectiva

1 - A gestão das infra-estruturas e dos espaços verdes e de utilização colectiva pode ser confiada a moradores ou a grupos de moradores das zonas loteadas e urbanizadas, mediante a celebração com o município de acordos de cooperação ou de contratos de concessão do domínio municipal.

2 - Os acordos de cooperação podem incidir, nomeadamente, sobre os seguintes aspectos:

a) Limpeza e higiene;

b) Conservação de espaços verdes existentes;

c) Manutenção dos equipamentos de recreio e lazer;

d) Vigilância da área, por forma a evitar a sua degradação.

3 - Os contratos de concessão devem ser celebrados sempre que se pretenda realizar investimentos em equipamentos de utilização colectiva ou em instalações fixas e não desmontáveis em espaços verdes, ou a manutenção de infra-estruturas.

Artigo 47.º

Contrato de concessão

1 - Os princípios a que devem subordinar-se os contratos administrativos de concessão do domínio municipal a que se refere o artigo anterior são estabelecidos em diploma próprio, no qual se fixam as regras a observar em matéria de prazo de vigência, conteúdo do direito de uso privativo, obrigações do concessionário e do município em matéria de realização de obras, prestação de serviços e manutenção de infra-estruturas, garantias a prestar e modos e termos do sequestro e rescisão.

2 - A utilização das áreas concedidas nos termos do número anterior e a execução dos contratos respectivos estão sujeitas a fiscalização da câmara municipal, nos termos a estabelecer no diploma aí referido.

3 - Os contratos referidos no número anterior não podem, sob pena de nulidade das cláusulas respectivas, proibir o acesso e utilização do espaço concessionado por parte do público, sem prejuízo das limitações a tais acesso e utilização que sejam admitidas no diploma referido no n.º 1.

Artigo 48.º

Execução de instrumentos de planeamento territorial
e outros instrumentos urbanísticos

1 - As condições da licença, autorização ou comunicação prévia de operação de loteamento podem ser alteradas por iniciativa da câmara municipal, desde que tal alteração se mostre necessária à execução de plano municipal de ordenamento do território, plano especial de ordenamento do território, área de desenvolvimento urbano prioritário, área de construção prioritária ou área crítica de recuperação e reconversão urbanística.

2 - A deliberação da câmara municipal que determine as alterações referidas no número anterior é devidamente fundamentada e implica a emissão de novo alvará, e a publicação e submissão a registo deste, a expensas do município.

3 - A deliberação referida no número anterior é precedida da audiência prévia do titular do alvará ou comunicação e demais interessados, que dispõem do prazo de 30 dias para se pronunciarem sobre o projecto de decisão.

4 - A pessoa colectiva que aprovar os instrumentos referidos no n.º 1 que determinem directa ou indirectamente os danos causados ao titular do alvará e demais interessados, em virtude do exercício da faculdade prevista no n.º 1, é responsável pelos mesmos nos termos estabelecidos no Decreto-Lei n.º 48051, de 21 de Novembro de 1967, em matéria de responsabilidade por actos lícitos.

Artigo 48.º-A

Alterações à operação de loteamento objecto de comunicação prévia

Sem prejuízo do disposto no artigo anterior, a alteração de operação de loteamento objecto de comunicação prévia só pode ser apresentada se for demonstrada a não oposição da maioria dos proprietários dos lotes constantes da comunicação.

Artigo 49.º

Negócios jurídicos

1 - Nos títulos de arrematação ou outros documentos judiciais, bem como nos instrumentos relativos a actos ou negócios jurídicos de que resulte, directa ou indirectamente, a constituição de lotes nos termos da alínea i) do artigo 2.º, sem prejuízo do disposto nos artigos 6.º e 7.º, ou a transmissão de lotes legalmente constituídos, deve constar o número do alvará ou comunicação, a data da sua emissão pela câmara municipal e a certidão do registo predial.

2 - Não podem ser celebradas escrituras públicas de primeira transmissão de imóveis construídos nos lotes ou de fracções autónomas desses imóveis sem que seja exibida, perante o notário, certidão emitida pela câmara municipal, comprovativa da recepção provisória das obras de urbanização ou certidão, emitida pela câmara municipal, comprovativa de que a caução a que se refere o artigo 54.º é suficiente para garantir a boa execução das obras de urbanização.

3 - Caso as obras de urbanização sejam realizadas nos termos dos artigos 84.º e 85.º, as escrituras referidas no número anterior podem ser celebradas mediante a exibição de certidão, emitida pela câmara municipal, comprovativa da conclusão de tais obras, devidamente executadas em conformidade com os projectos aprovados.

4 - A exibição das certidões referidas nos n.ºs 2 e 3 é dispensada sempre que o alvará de loteamento tenha sido emitido ao abrigo dos Decretos-Leis n.ºs 289/73, de 6 de Junho, e 400/84, de 31 de Dezembro.

Artigo 50.º

Fraccionamento de prédios rústicos

1 - Ao fraccionamento de prédios rústicos aplica-se o disposto nos Decretos-Leis n.ºs 384/88, de 25 de Outubro, e 103/90, de 22 de Março, na redacção do Decreto-Lei n.º 59/91, de 30 de Janeiro.

2 - Os negócios jurídicos de que resulte o fraccionamento ou divisão de prédios rústicos são comunicados pelas partes intervenientes à câmara municipal do local da situação dos prédios e ao Instituto Português de Cartografia e Cadastro.

3 - A comunicação a que se refere o número anterior é efectuada no prazo de 20 dias a contar da celebração do negócio.

Artigo 51.º

Informação registral

1 - O conservador do registo predial remete mensalmente à Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional, até ao dia 15 de cada mês, cópia dos elementos respeitantes a operações de loteamento e respectivos anexos cujos registos tenham sido requeridos no mês anterior.

2 - [revogado]

Artigo 52.º

Publicidade à alienação

Na publicidade à alienação de lotes de terreno, de edifícios ou fracções autónomas neles construídos, em construção ou a construir, é obrigatório mencionar o número do alvará de loteamento ou comunicação e a data da sua emissão pela câmara municipal, bem como o respectivo prazo de validade.

SUBSECÇÃO II

Obras de urbanização

Artigo 53.º

Condições e prazo de execução

1 - Com a deliberação prevista no artigo 26.º, decisão referida no artigo 32.º ou através de regulamento municipal nas situações previstas no artigo 34.º, o órgão competente para o licenciamento ou a autorização das obras de urbanização estabelece:

a) As condições a observar na execução das mesmas, onde se inclui o cumprimento do disposto no regime da gestão de resíduos de construção e demolição nelas produzidos, e o prazo para a sua conclusão;

b) O montante da caução destinada a assegurar a boa e regular execução das obras;

c) As condições gerais do contrato de urbanização a que se refere o artigo 55.º, se for caso disso.

2 - O prazo estabelecido nos termos da alínea a) do n.º 1 pode ser prorrogado a requerimento fundamentado do interessado, por uma única vez e por período não superior a metade do prazo inicial, quando não seja possível concluir as obras dentro do prazo para o efeito estabelecido.

3 - Quando a obra se encontre em fase de acabamentos, pode ainda o presidente da câmara municipal, a requerimento fundamentado do interessado, conceder nova prorrogação, mediante o pagamento de um adicional à taxa referida no n.º 2 do artigo 116.º, de montante a fixar em regulamento municipal.

4 - O prazo referido no n.º 2 pode ainda ser prorrogado em consequência de alteração da licença, autorização ou comunicação prévia.

5 - A prorrogação do prazo nos termos referidos nos números anteriores não dá lugar à emissão de novo alvará nem à apresentação de nova comunicação prévia, devendo ser

averbada no alvará ou comunicação existentes.

6 - As condições da licença, autorização ou comunicação prévia de obras de urbanização podem ser alteradas por iniciativa da câmara municipal, nos ternos e com os fundamentos estabelecidos no artigo 48.º

Artigo 54.º

Caução

1 - O requerente ou comunicante presta caução destinada a garantir a boa e regular execução das obras de urbanização.

2 - A caução referida no número anterior é prestada a favor da câmara municipal, mediante garantia bancária autónoma à primeira solicitação, hipoteca sobre bens imóveis propriedade do requerente, depósito em dinheiro ou seguro-caução, devendo constar do próprio título que a mesma está sujeita a actualização nos termos do n.º 4 e se mantém válida até à recepção definitiva das obras de urbanização.

3 - O montante da caução é igual ao valor constante dos orçamentos para execução dos projectos das obras a executar, eventualmente corrigido pela câmara municipal com a emissão da licença ou da autorização, a que pode ser acrescido um montante, não superior a 5% daquele valor, destinado a remunerar encargos de administração caso se mostre necessário aplicar o disposto nos artigos 84.º e 85.º

4 - O montante da caução deve ser:

a) Reforçado, precedendo deliberação fundamentada da câmara municipal, tendo em atenção a correcção do valor dos trabalhos por aplicação das regras legais e regulamentares relativas a revisões de preços dos contratos de empreitada de obras públicas, quando se mostre insuficiente para garantir a conclusão dos trabalhos, em caso de prorrogação do prazo de conclusão ou em consequência de acentuada subida no custo dos materiais ou de salários;

b) Reduzido, nos mesmos termos, em conformidade com o andamento dos trabalhos a requerimento do interessado, que deve ser decidido no prazo de 15 dias.

5 - O conjunto das reduções efectuadas ao abrigo do disposto na alínea b) do número anterior não pode ultrapassar 90% do montante inicial da caução, sendo o remanescente libertado com a recepção definitiva das obras de urbanização.

6 - O reforço ou a redução da caução, nos termos do n.º 4, não dá lugar à emissão de novo alvará ou à apresentação de nova comunicação.

Artigo 55.º

Contrato de urbanização

1 - Quando a execução de obras de urbanização envolva, em virtude de disposição legal ou regulamentar ou por força de convenção, mais de um responsável, a realização das mesmas pode ser objecto de contrato de urbanização.

2 - São partes no contrato de urbanização, obrigatoriamente, o município e o proprietário e outros titulares de direitos reais sobre o prédio e, facultativamente, as empresas que prestem serviços públicos, bem como outras entidades envolvidas na operação de loteamento ou na urbanização dela resultante, designadamente interessadas na aquisição dos lotes.

3 - O contrato de urbanização estabelece as obrigações das partes contratantes relativamente à execução das obras de urbanização e as responsabilidades a que ficam sujeitas, bem como o prazo para cumprimento daquelas.

4 - Quando haja lugar à celebração de contrato de urbanização, a ele se fará menção no alvará ou comunicação.

5 - Juntamente com o requerimento inicial, comunicação e a qualquer momento do procedimento até à aprovação das obras de urbanização, o interessado pode apresentar proposta de contrato de urbanização.

Artigo 56.º

Execução por fases

1 - O interessado pode requerer a execução por fases das obras de urbanização, identificando as obras incluídas em cada fase e indicando o orçamento correspondente e os prazos dentro dos quais se propõe requerer a respectiva licença ou autorização.

2 - O requerimento referido no número anterior deve ser apresentado com o pedido de licenciamento ou de autorização de loteamento, ou, quando as obras de urbanização não se integrem em operação de loteamento, com o pedido de licenciamento das mesmas.

3 - Cada fase deve ter coerência interna e corresponder a uma zona da área a lotear ou a urbanizar que possa funcionar autonomamente.

4 - O requerimento é decidido no prazo de 30 dias a contar da data da sua apresentação.

5 - Admitida a execução por fases, o alvará abrange apenas a primeira fase das obras de urbanização, implicando cada fase subsequente um aditamento ao alvará.

6 - Quando se trate de operação efectuada ao abrigo de comunicação prévia, o interessado identifica na comunicação as fases em que pretende proceder à execução das obras de urbanização, aplicando-se com as necessárias adaptações o disposto n.ºs 1, 2, 3 e 5.

SUBSECÇÃO III

Obras de edificação

Artigo 57.º

Condições de execução

1 - A câmara municipal fixa as condições a observar na execução da obra com o deferimento do pedido de licenciamento ou autorização das obras referidas nas alíneas

c) e d) do n.º 2 e d) e f) do n.º 3 do artigo 4.º, e através de regulamento municipal para as obras previstas nas alíneas c) a g) do n.º 1 do artigo 6.º, devendo salvaguardar o cumprimento do disposto no regime da gestão de resíduos de construção e demolição.

2 - As condições relativas à ocupação da via pública ou à colocação de tapumes e vedações são estabelecidas mediante proposta do requerente, a qual nas situações previstas nas alíneas c) a g) do n.º 1 do artigo 6º deve acompanhar a informação prévia, não podendo a câmara municipal alterá-las senão com fundamento na violação de normas legais ou regulamentares aplicáveis, ou na necessidade de articulação com outras ocupações previstas ou existentes.

3 - No caso previsto no artigo 113.º, as condições a observar na execução das obras são aquelas que forem propostas pelo requerente.

4 – A comunicação prévia de construção para obras de construção em área abrangida por operação de loteamento não pode ter lugar antes da recepção provisória das respectivas obras de urbanização ou da prestação de caução a que se refere o artigo 54.º.

5 – O disposto no artigo 43.º é aplicável aos pedidos de licenciamento, autorização ou comunicação prévia das obras referidas nas alíneas c) e d) do n.º 2 e d) do n.º 3 do artigo 4º, bem como às previstas nas alíneas c), d) e e) do nº. 1 do artigo 6º, quando respeitem a edifícios contíguos e funcionalmente ligados entre si que determinem, em termos urbanísticos, impactes semelhantes a uma operação de loteamento, nos termos a definir por regulamento municipal.

6 – O disposto no n.º 4 do artigo 44.º é aplicável aos pedidos de licenciamento, autorização ou comunicação prévia das obras referidas nas alíneas c) e d) do n.º 2 e alínea d) do n.º 3 do artigo 4º, bem como às previstas nas alíneas c), d) e e) do n.º 1 do artigo 6º, quando a operação contemple a criação de áreas de circulação viária e pedonal, espaços verdes e equipamento de uso privativo.

7 – O disposto no número anterior é igualmente aplicável às comunicações prévias das

operações urbanísticas previstas nas alíneas d) e e) do n.º 1 do artigo 6º, desde que esteja prevista a sua realização em área não abrangida por operação de loteamento.

Artigo 58.º

Prazo de execução

1 – A câmara municipal fixa, com o deferimento do pedido de licenciamento ou autorização das obras referidas nas alíneas c) e d) do n.º 2 e d) e e) do n.º 3 do artigo 4.º, o prazo de execução da obra, em conformidade com a programação proposta pelo requerente.

2 – Na situações previstas nas alíneas c) a g) do n.º 1 do artigo 6.º o prazo de execução é o fixado pelo interessado, não podendo, no entanto, ultrapassar os limites fixados mediante regulamento municipal.

3 - Os prazos referidos nos números anteriores começam a contar da data de emissão do respectivo alvará, da data do pagamento ou do depósito das taxas ou da caução nas situações previstas no artigo 113.º, ou do fim do prazo a que se refere o artigo 36.º, na hipótese de comunicação prévia.

4 - O prazo para a conclusão da obra pode ser alterado por motivo de interesse público, devidamente fundamentado, no acto de deferimento a que se refere o n.º 1 ou, na situação prevista no n.º 2, até ao fim do prazo previsto no n.º 1 do artigo 35.º

5 - Quando não seja possível concluir as obras no prazo previsto, este pode ser prorrogado, a requerimento fundamentado do interessado, por uma única vez e por período não superior a metade do prazo inicial, salvo o disposto nos números seguintes.

6 - Quando a obra se encontre em fase de acabamentos, pode o presidente da câmara municipal, a requerimento fundamentado do interessado, conceder nova prorrogação, mediante o pagamento de um adicional à taxa referida no n.º 1 do artigo 116.º, de montante a fixar em regulamento municipal.

7 - O prazo estabelecido nos termos dos números anteriores pode ainda ser prorrogado em consequência da alteração da licença ou da autorização, bem como da apresentação de alteração aos projectos apresentados com comunicação prévia.

8 - A prorrogação do prazo nos termos referidos nos números anteriores não dá lugar à emissão de novo alvará nem à apresentação de nova comunicação prévia, devendo apenas, ser nestes averbada.

9 - No caso previsto no artigo 113.º, o prazo para a conclusão da obra é aquele que for proposto pelo requerente.

Artigo 59.º

Execução por fases

1 - O requerente pode optar pela execução faseada da obra, devendo para o efeito, em caso de operação urbanística sujeita a licenciamento, identificar no projecto de arquitectura os trabalhos incluídos em cada uma das fases e indicar os prazos, a contar da data de aprovação daquele projecto, em que se propõe requerer a aprovação dos projectos da engenharia de especialidades relativos a cada uma dessas fases, podendo a câmara municipal fixar diferentes prazos por motivo de interesse público devidamente fundamentado.

2 - Cada fase deve corresponder a uma parte da edificação passível de utilização autónoma.

3 - Nos casos referidos no n.º 1, o requerimento referido no n.º 4 do artigo 20.º deverá identificar a fase da obra a que se reporta.

4 - A falta de apresentação do requerimento referido no número anterior dentro dos prazos previstos no n.º 1 implica a caducidade do acto de aprovação do projecto de arquitectura e o arquivamento oficioso do processo.

5 - Quando se trate de operação urbanística sujeita a autorização, o requerente identificará, no projecto de arquitectura, as fases em que pretende proceder à execução da obra e o prazo para início de cada uma delas, podendo optar por juntar apenas os da engenharia de especialidades referentes à fase que se propõe executar inicialmente, juntando nesse caso os projectos relativos às fases subsequentes com o requerimento de emissão do alvará da fase respectiva.

6 - Admitida a execução por fases, o alvará abrange apenas a primeira fase das obras, implicando cada fase subsequente um aditamento ao alvará.

7 - Quando se trate de operação urbanística sujeita a comunicação prévia, o interessado identifica na comunicação as fases em que pretende proceder à execução da obra, juntando os projectos necessários à sua execução faseada.

Artigo 60.º

Edificações existentes

1 - As edificações construídas ao abrigo do direito anterior e as utilizações respectivas não são afectadas por normas legais e regulamentares supervenientes.

2 - A licença, autorização ou comunicação prévia de obras de reconstrução ou de alteração das edificações não pode ser recusada com fundamento em normas legais ou regulamentares supervenientes à construção originária, desde que tais obras não originem ou agravem desconformidade com as normas em vigor, ou tenham como resultado a melhoria das condições de segurança e de salubridade da edificação.

3 - Sem prejuízo do disposto nos números anteriores, a lei pode impor condições específicas para o exercício de certas actividades em edificações já afectas a tais actividades ao abrigo do direito anterior, bem como condicionar a execução das obras referidas no número anterior à realização dos trabalhos acessórios que se mostrem necessários para a melhoria das condições de segurança e salubridade da edificação.

Artigo 61.º

Identificação do director técnico da obra

O titular da licença ou autorização de construção e o apresentante da comunicação prévia ficam obrigados a afixar numa placa em material imperecível no exterior da edificação, ou a gravar num dos seus elementos exteriores, a identificação do director técnico da obra.

SUBSECÇÃO IV

Utilização de edifícios ou suas fracções

Artigo 62.º

Âmbito

1 - A autorização de utilização de edifícios ou suas fracções autónomas destina-se a verificar a conformidade da obra concluída com o projecto aprovado e com as condições do licenciamento, da autorização ou da comunicação prévia.

2 - A autorização, quando não haja lugar à realização de obras, quando se trate de alteração da utilização ou de autorização de arrendamento para fins não habitacionais de prédios ou fracções não licenciados, nos termos do n.º 4.º do artigo 5.º do Decreto-Lei n.º 160/2006, de 8 de Agosto, destina-se a verificar a conformidade do uso previsto com as normas legais e regulamentares aplicáveis e a idoneidade do edifício ou sua fracção autónoma para o fim pretendido.

Artigo 63.º

Instrução do pedido

1 - O pedido de autorização de utilização deve ser instruído termo de responsabilidade subscrito pelo director de fiscalização de obra, na qual aquele deve declarar que a obra foi executada de acordo com o projecto aprovado e com as condições da licença, autorização ou da comunicação prévia e, se for caso disso, que as alterações efectuadas ao projecto estão em conformidade com as normas legais e regulamentares que lhe são

aplicáveis.

2 – O pedido de autorização nos termos previstos no n.º 2 do artigo anterior deve ser instruído com termo de responsabilidade subscrito por pessoa habilitada a ser autor de projecto segundo o regime da qualificação profissional dos técnicos responsáveis pela elaboração e subscrição de projectos.

Artigo 64.º

Concessão da autorização

1 - A autorização de utilização é concedida, no prazo de 10 dias a contar do recebimento do requerimento, com base no termo de responsabilidade referido no artigo anterior, salvo na situação prevista no número seguinte.

2 - O presidente da câmara municipal, oficiosamente ou a requerimento do gestor do procedimento e no prazo previsto no número anterior, determina a realização de vistoria, a efectuar nos termos do artigo seguinte, quando se verifique alguma das seguintes situações:

a) O pedido de autorização de utilização não estar instruído com o termo de responsabilidade previsto no artigo anterior;

b) Existirem indícios sérios, nomeadamente com base nos elementos constantes do processo ou do livro de obra, a concretizar no despacho que determina a vistoria, de que a obra se encontra em desconformidade com o respectivo projecto ou condições estabelecidas.

c) Tratando-se da autorização prevista no n.º 2 do artigo 62.º, existam indícios sérios de que o edifício, ou sua fracção autónoma, não é idóneo para o fim pretendido.

Artigo 65.º

Realização da vistoria

1 - A vistoria realiza-se no prazo de 15 dias a contar da decisão do presidente da câmara

referida no nº 2 do artigo anterior, decorrendo sempre que possível em data a acordar com o requerente.

2 - A vistoria é efectuada por uma comissão composta, no mínimo, por três técnicos, a designar pela câmara municipal, dos quais pelo menos dois devem ter habilitação legal *para ser autor de projecto, correspondente à obra objecto de vistoria, segundo o regime da qualificação profissional dos técnicos responsáveis pela elaboração e subscrição de projectos.*

3 - A data da realização da vistoria é notificada pela câmara municipal ao requerente da autorização de utilização, o qual pode fazer-se acompanhar dos autores dos projectos e do técnico responsável pela direcção técnica da obra, que participam, sem direito a voto, na vistoria.

4 - As conclusões da vistoria são obrigatoriamente seguidas na decisão sobre o pedido de autorização.

5 - No caso da imposição de obras de alteração decorrentes da vistoria, a emissão da autorização requerida depende da verificação da adequada realização dessas obras, mediante nova vistoria a requerer pelo interessado, a qual deve decorrer no prazo de 15 dias a contar do respectivo requerimento.

6 - Não sendo a vistoria realizada nos prazos referidos nos n.ºs 1 ou 5, o requerente pode solicitar a emissão do título de autorização de utilização, mediante a apresentação do comprovativo do requerimento da mesma nos termos do artigo 63.º ou do número anterior, o qual é emitido no prazo de 5 dias e sem a prévia realização de vistoria.

Artigo 66.º

Propriedade horizontal

1 - No caso de edifícios constituídos em regime de propriedade horizontal, a autorização pode ter por objecto o edifício na sua totalidade ou cada uma das suas fracções autónomas.

2 - A autorização de utilização só pode ser concedida autonomamente para uma ou mais fracções autónomas quando as partes comuns dos edifícios em que se integram estejam também em condições de serem utilizadas.

3 - Caso o interessado não tenha ainda requerido a certificação pela câmara municipal de que o edifício satisfaz os requisitos legais para a sua constituição em regime de propriedade horizontal, tal pedido pode integrar o requerimento de autorização de utilização.

4 - O disposto nos números 2 e 3 é aplicável, com as necessárias adaptações, aos edifícios compostos por unidades susceptíveis de utilização independente que não estejam sujeitos ao regime da propriedade horizontal.

SECÇÃO IV

Validade e eficácia dos actos de licenciamento ou autorização

SUBSECÇÃO I

Validade

Artigo 67.º

Requisitos

A validade das licenças, autorizações ou comunicações prévias das operações urbanísticas depende da sua conformidade com as normas legais e regulamentares aplicáveis em vigor à data da sua prática, sem prejuízo do disposto no artigo 60.º.

Artigo 68.º

Nulidades

São nulas as licenças, autorizações ou comunicações prévias previstas no presente diploma que:

a) Violem o disposto em plano municipal de ordenamento do território, plano especial de ordenamento do território, medidas preventivas ou licença ou autorização de loteamento em vigor;

b) Violem o disposto no n.º 2 do artigo 37.º;

c) Não tenham sido precedidas de consulta das entidades cujos pareceres, autorizações ou aprovações sejam legalmente exigíveis, bem como quando não estejam em conformidade com esses pareceres, autorizações ou aprovações.

Artigo 69.º

Participação, recurso contencioso e declaração

Participação, acção administrativa especial e declaração

1 - Os factos geradores das nulidades previstas no artigo anterior e quaisquer outros factos de que possa resultar a invalidade dos actos administrativos previstos no presente diploma devem ser participados, por quem deles tenha conhecimento, ao Ministério Público, para efeitos de interposição da competente acção administrativa especial e respectivos meios processuais acessórios.

2 - Quando tenha por objecto actos de licenciamento, autorização ou comunicação prévia com fundamento em qualquer das invalidades previstas no artigo anterior, a citação ao titular da licença, autorização ou comunicação prévia para contestar a acção referida no n.º 1 tem os efeitos previstos no artigo 103.º para o embargo, sem prejuízo do disposto no número seguinte.

3 - O tribunal pode, oficiosamente ou a requerimento dos interessados, autorizar o prosseguimento dos trabalhos caso do recurso resultem indícios de ilegalidade da sua interposição ou da sua improcedência, devendo o juiz decidir esta questão, quando a ela houver lugar, no prazo de 10 dias.

4 - A acção prevista no n.º 1 caduca se não for intentada no prazo de 5 anos, bem como a possibilidade de o órgão que emitiu o acto ou deliberação declarar a nulidade.

Artigo 70.º

Responsabilidade civil da Administração

1 - O município responde civilmente pelos prejuízos causados em caso de revogação, anulação ou declaração de nulidade de licenças, autorizações ou comunicações prévias sempre que a causa da revogação, anulação ou declaração de nulidade resulte de uma conduta ilícita dos titulares dos seus órgãos ou dos seus funcionários e agentes.

2 - Os titulares dos órgãos do município e os seus funcionários e agentes respondem solidariamente com aquele quando tenham dolosamente dado causa à ilegalidade que fundamenta de revogação, anulação ou declaração de nulidade.

3 - Quando a ilegalidade que fundamenta a revogação, anulação ou declaração de nulidade resulte de parecer vinculativo, autorização ou aprovação legalmente exigível, a entidade que o emitiu responde solidariamente com o município, que tem sobre aquela direito de regresso.

4 - O disposto no presente artigo em matéria de responsabilidade solidária não prejudica o direito de regresso que ao caso couber, nos termos gerais de direito.

SUBSECÇÃO II

Caducidade e revogação da licença ou autorização

Artigo 71.º

Caducidade

1 - A licença ou autorização para a realização de operação de loteamento caduca se:

a) Não for requerida a autorização para a realização das respectivas obras de urbanização no prazo de um ano a contar da notificação do acto de licenciamento ou de autorização; ou se

b) Não for requerido o alvará único a que se refere o n.º 3 do artigo 76.º no prazo de um ano a contar da notificação do acto de autorização das respectivas obras de urbanização.

2 - A licença ou autorização para a realização de operação de loteamento que não exija a realização de obras de urbanização, bem como a licença para a realização das operações urbanísticas previstas nas alíneas b) a d) do n.º 2 e nas alíneas d), e) e g) do n.º 3 do artigo 4.º caduca se, no prazo de um ano a contar da notificação do acto de licenciamento ou autorização, não for requerida a emissão do respectivo alvará.

3 - Para além das situações previstas no número anterior, a licença ou autorização para a realização das operações urbanísticas referidas no número anterior, bem como a licença ou a autorização para a realização de operação de loteamento que exija a realização de obras de urbanização, caduca ainda:

a) Se as obras não forem iniciadas no prazo de nove meses a contar da data de emissão do alvará ou, nos casos previstos no artigo 113.º, da data do pagamento das taxas, do seu depósito ou da garantia do seu pagamento;

b) Se as obras estiverem suspensas por período superior a seis meses, salvo se a suspensão decorrer de facto não imputável ao titular da licença ou autorização;
c) Se as obras estiverem abandonadas por período superior a seis meses;

d) Se as obras não forem concluídas no prazo fixado na licença ou na autorização ou suas prorrogações, contado a partir da data de emissão do alvará;

e) [Revogado].

4 - Para os efeitos do disposto na alínea c) do número anterior, presumem-se abandonadas as obras ou trabalhos sempre que:

a) Se encontrem suspensos sem motivo justificativo registado no respectivo livro de obra;

b) Decorram na ausência do técnico responsável pela respectiva execução;

c) Se desconheça o paradeiro do titular da respectiva licença, sem que este haja indicado à câmara municipal procurador bastante que o represente.

5 - As caducidades previstas no presente artigo são declaradas pela câmara municipal, com audiência prévia do interessado.

6 - Os prazos a que se referem os números anteriores contam-se de acordo com o disposto no artigo 279.º do Código Civil.

7 - Tratando-se de licença para a realização de operação de loteamento ou de obras de urbanização, a caducidade pelos motivos previstos nos n.ºs 3 e 4 não produz efeitos relativamente aos lotes para os quais já haja sido aprovado pedido de licenciamento ou autorização para obras de edificação ou já tenha sido apresentada comunicação prévia da realização dessas obras.

Artigo 72.º

Renovação

1 - O titular de licença ou autorização que haja caducado podem requerer nova licença ou autorização.

2 - No caso referido no número anterior, serão utilizados no novo processo os elementos que instruíram o processo anterior, desde que o novo requerimento seja apresentado no prazo de 18 meses a contar da data da caducidade ou se este prazo estiver esgotado não existirem alterações de facto e de direito que justifiquem nova apresentação.

3 – [revogado]

Artigo 73.º

Revogação

1 - Sem prejuízo do que se dispõe no número seguinte, a licença ou autorização só pode ser revogada nos termos estabelecidos na lei para os actos constitutivos de direitos.

2 - Nos casos a que se refere o n.º 2 do artigo 105.º a licença ou autorização pode ser revogada pela câmara municipal decorrido o prazo de seis meses a contar do termo do prazo estabelecido de acordo com o n.º 1 do mesmo artigo.

SUBSECÇÃO III

Alvará de licença ou autorização

Artigo 74.º

Título

1 - O licenciamento ou autorização das operações urbanísticas é titulado por alvará.

2 - A emissão do alvará é condição de eficácia da licença ou autorização e depende do pagamento das taxas devidas pelo requerente.

Artigo 75.º

Competência

Compete ao presidente da câmara municipal emitir o alvará de licença ou autorização para a realização das operações urbanísticas, podendo delegar esta competência nos vereadores com faculdade de subdelegação, ou nos dirigentes dos serviços municipais.

Artigo 76.º

Requerimento

1 - O interessado deve, no prazo de um ano a contar da data da notificação do acto de licenciamento ou autorização, requerer a emissão do respectivo alvará, apresentando para o efeito os elementos previstos em portaria aprovada pelo ministro responsável pelo ordenamento do território.

2 - Pode ainda o presidente da câmara municipal, a requerimento fundamentado do interessado, conceder prorrogação, por uma única vez, do prazo previsto no número anterior.

3 - No caso de operação de loteamento que exija a realização de obras de urbanização é emitido um único alvará, que deve ser requerido no prazo de um ano a contar da notificação do acto de autorização das obras de urbanização.

4 - O alvará é emitido no prazo de 30 dias a contar da apresentação do requerimento previsto nos números anteriores, ou da recepção dos elementos a que se refere o n.º 3 do artigo 11.º, desde que se mostrem pagas as taxas devidas.

5 - O requerimento de emissão de alvará só pode ser indeferido com fundamento na caducidade, suspensão, revogação, anulação ou declaração de nulidade da licença ou autorização ou na falta de pagamento das taxas referidas no número anterior.

6 - O alvará obedece a um modelo tipo a estabelecer por portaria aprovada pelo ministro responsável pelo ordenamento do território.

Artigo 77.º

Especificações

1 - O alvará de licença ou autorização de operação de loteamento ou de obras de urbanização deve conter, nos termos da licença ou autorização, a especificação dos seguintes elementos, consoante forem aplicáveis:

a) Identificação do titular do alvará;

b) Identificação do prédio objecto da operação de loteamento ou das obras de urbanização;

c) Identificação dos actos dos órgãos municipais relativos ao licenciamento ou autorização da operação de loteamento e das obras de urbanização;

d) Enquadramento da operação urbanística em plano municipal de ordenamento do território em vigor bem como na respectiva unidade de execução, se a houver;

e) Número de lotes e indicação da área, localização, finalidade, área de implantação, área de construção, número de pisos e número de fogos de cada um dos lotes, com

especificação dos fogos destinados a habitações a custos controlados, quando previstos;

f) Cedências obrigatórias, sua finalidade e especificação das parcelas a integrar no domínio municipal;

g) Prazo para a conclusão das obras de urbanização;

h) Montante da caução prestada e identificação do respectivo título.

2 - O alvará a que se refere o número anterior deve conter, em anexo, as plantas representativas dos elementos referidos nas alíneas e) e f).

3 - As especificações do alvará a que se refere o n.º 1 vinculam a câmara municipal, o proprietário do prédio, bem como os adquirentes dos lotes.

4 - O alvará de licença ou autorização para a realização das operações urbanísticas a que se referem as alíneas b) a g) e l) do artigo 2.º deve conter, nos termos da licença ou autorização, os seguintes elementos, consoante sejam aplicáveis:

a) Identificação do titular da licença ou autorização;

b) Identificação do lote ou do prédio onde se realizam as obras ou trabalhos;

c) Identificação dos actos dos órgãos municipais relativos ao licenciamento ou

autorização das obras ou trabalhos;

d) Enquadramento das obras em operação de loteamento ou plano municipal de ordenamento do território em vigor, no caso das obras previstas nas alíneas b), c) e e) do artigo 2.º;

e) Os condicionamentos a que fica sujeita a licença ou autorização;

f) As cérceas e o número de pisos acima e abaixo da cota de soleira;

g) A área de construção e a volumetria dos edifícios;

h) O uso a que se destinam as edificações;

i) O prazo de validade da licença ou autorização, o qual corresponde ao prazo para a conclusão das obras ou trabalhos.

5 - O alvará de licença ou autorização relativo à utilização de edifício ou de sua fracção deve conter, nos termos da licença ou autorização, a especificação dos seguintes elementos:

a) Identificação do titular da licença ou autorização;

b) Identificação do edifício ou fracção autónoma;

c) O uso a que se destina o edifício ou fracção autónoma.

6 - O alvará de licença ou autorização a que se refere o número anterior deve ainda mencionar, quando for caso disso, que o edifício a que respeita preenche os requisitos legais para a constituição da propriedade horizontal.

7 - No caso de substituição do titular de alvará de licença ou autorização, o substituto deve disso fazer prova junto do presidente da câmara para que este proceda ao respectivo averbamento no prazo de 15 dias a contar da data da substituição.

Artigo 78.º

Publicidade

1 – O titular do alvará deve promover, no prazo de 10 dias após a emissão do alvará, a afixação no prédio objecto de qualquer operação urbanística de um aviso, visível do exterior, que deve permanecer até à conclusão das obras.

2 - A emissão do alvará de licença ou autorização de loteamento deve ainda ser publicitada pela câmara municipal, no prazo estabelecido no n.º 1, através de:

a) Publicação de aviso em boletim municipal e na página da Internet do município ou, quando estes não existam, através de edital a afixar nos paços do concelho e nas sedes das juntas de freguesia abrangidas;

b) Publicação de aviso num jornal de âmbito local, quando o número de lotes seja

inferior a 20, ou num jornal de âmbito nacional, nos restantes casos.

3 - Compete ao ministro responsável pelo ordenamento do território aprovar, por portaria, o modelo do aviso referido no n.º 1.

4 - O aviso previsto no número anterior deve mencionar, consoante os casos, as especificações previstas nas alíneas a) a g) do n.º 1 e a) a c) e f) a i) do n.º 4 do artigo 74.º

5- O disposto nos números anteriores aplica-se, com as necessárias adaptações, às situações previstas no artigo 34º.

Artigo 79.º

Cassação

1 - O alvará é cassado pelo presidente da câmara municipal quando caduque a licença ou autorização por ele titulada ou quando esta seja revogada, anulada ou declarada nula.

2 - A cassação do alvará de loteamento é comunicada pelo presidente da câmara municipal à conservatória do registo predial competente, para efeitos de anotação à descrição e de cancelamento do registo do alvará.

3 - Com a comunicação referida no número anterior, o presidente da câmara municipal dá igualmente conhecimento à conservatória dos lotes que se encontrem na situação referida no n.º 7 do artigo 71.º, requerendo a esta o cancelamento parcial do alvará nos termos da alínea f) do n.º 2 do artigo 101.º do Código do Registo Predial e indicando as descrições a manter.

4 - O alvará cassado é apreendido pela câmara municipal, na sequência de notificação ao respectivo titular.

CAPÍTULO III

Execução e fiscalização

SECÇÃO I

Início dos trabalhos

Artigo 80.º

Início dos trabalhos

1 - A execução das obras e trabalhos sujeitos a licença ou autorização nos termos do presente diploma só pode iniciar-se depois de emitido o respectivo alvará, com excepção das situações referidas no artigo seguinte e salvo o disposto no artigo 113.º

2 - As obras e trabalhos sujeitos ao regime de comunicação prévia podem iniciar-se logo que decorrido o prazo referido no n.º 1 do artigo 35.º

3 - As obras e trabalhos referidos no artigo 7.º só podem iniciar-se depois de emitidos os pareceres ou autorizações aí referidos, ou após o decurso dos prazos fixados para a respectiva emissão.

4 - No prazo de 60 dias a contar do início dos trabalhos relativos às operações urbanísticas referidas nas alíneas c) e d) do n.º 2 e alínea d) do n.º 3 do artigo 4.º deve o promotor da obra apresentar na câmara municipal cópia do projecto de execução de arquitectura e de engenharias de especialidades.

Artigo 81.º

Demolição, escavação e contenção periférica

1 - Quando o procedimento de licenciamento ou autorização haja sido precedido de informação prévia favorável que vincule a câmara municipal, emitida nos termos do disposto no n.º 2 do artigo 14.º, pode o presidente da câmara municipal, a pedido do interessado, permitir a execução de trabalhos de demolição ou de escavação e contenção periférica até à profundidade do piso de menor cota, logo após o saneamento referido

no artigo 11.º, desde que seja prestada caução para reposição do terreno nas condições em que se encontrava antes do início dos trabalhos.

2 - Nas obras sujeitas a licença nos termos do presente diploma, a decisão referida no número anterior pode ser proferida em qualquer momento após a aprovação do projecto de arquitectura.

3 - Para os efeitos dos números anteriores, o requerente deve apresentar, consoante os casos, o plano de demolições, o projecto de estabilidade ou o projecto de escavação e contenção periférica até à data da apresentação do pedido referido no mesmo número.

4 - O presidente da câmara decide sobre o pedido previsto no n.º 1 no prazo de 15 dias a contar da data da sua apresentação.

5 - É título bastante para a execução dos trabalhos de demolição, escavação ou contenção periférica a notificação do deferimento do respectivo pedido, que o requerente, a partir do início da execução dos trabalhos por ela abrangidos, deverá guardar no local da obra.

Artigo 82.º

Ligação às redes públicas

1 - Os alvarás a que se referem os n.ºs 1 e 4 do artigo 77.º, a comunicação prévia do artigo 35.º, bem como a notificação referida no n.º 5 do artigo anterior, constituem título bastante para instruir os pedidos de ligação das redes de água, de saneamento, de gás, de electricidade e de telecomunicações, podendo os requerentes optar, mediante autorização das entidades fornecedoras, pela realização das obras indispensáveis à sua concretização nas condições regulamentares e técnicas definidas por aquelas entidades.

2 - Até à apresentação do alvará de autorização de utilização, as ligações referidas no número anterior são efectuadas pelo prazo fixado no alvará respectivo e para a comunicação prévia e apenas podem ser prorrogadas pelo período correspondente à prorrogação daquele prazo, salvo nos casos em que aquele alvará não haja sido emitido

por razões exclusivamente imputáveis à câmara municipal.

3 - Na situação prevista no artigo 113.º, os pedidos de ligação referidos no n.º 1 podem ser instruídos com o recibo do pagamento ou do depósito das taxas ou da caução.

4 - Nos casos referidos no n.º 3 do artigo 6.º, os pedidos de ligação são instruídos com cópia do recibo da apresentação de comunicação prévia e se for necessária a compatibilização de projectos com as infra estruturas existentes, ou a sua realização no caso de inexistência, estas serão promovidas pela entidade prestadora ou pelo requerente, nos termos da parte final n.º 1.

5 – Para efeitos do número anterior, o município deve disponibilizar em sítio da Internet adequado informação sobre a não rejeição da comunicação prévia.

SECÇÃO II

Execução dos trabalhos

Artigo 83.º

Alterações durante a execução da obra

1 - Podem ser realizadas em obra alterações ao projecto, mediante comunicação prévia nos termos previstos nos artigos 34.º a 36.º, desde que essa comunicação seja efectuada com a antecedência necessária para que as obras estejam concluídas antes da apresentação do requerimento a que se refere o n.º 1 do artigo 63.º

2 - Podem ser efectuadas sem dependência de comunicação prévia à câmara municipal as alterações em obra que não correspondam a obras que estivessem sujeitas a prévio licenciamento ou autorização administrativa.

3 - As alterações em obra ao projecto inicialmente aprovado ou apresentado que envolvam a realização de obras de ampliação ou de alterações à implantação das edificações estão sujeitas ao procedimento previsto nos artigos 27.º, 33.º ou 34.º, consoante os casos.

Artigo 84.º

Execução das obras pela câmara municipal

1 - Sem prejuízo do disposto no presente diploma em matéria de suspensão, caducidade das licenças, autorizações ou comunicação prévia, ou de cassação dos respectivos alvarás, a câmara municipal, para salvaguarda do património cultural, da qualidade do meio urbano e do meio ambiente, da segurança das edificações e do público em geral ou, no caso de obras de urbanização, também para protecção de interesses de terceiros adquirentes de lotes, pode promover a realização das obras por conta do titular do alvará ou do apresentante da comunicação prévia quando, por causa que seja imputável a este último:

a) Não tiverem sido iniciadas no prazo de um ano a contar da data da emissão do alvará ou do prazo previsto no nº 1 do artigo 35.º;

b) Permanecerem interrompidas por mais de um ano;

c) Não tiverem sido concluídas no prazo fixado ou suas prorrogações, nos casos em que a câmara municipal tenha declarado a caducidade;

d) Não hajam sido efectuadas as correcções ou alterações que hajam sido intimadas nos termos do artigo 105.º

2 - A execução das obras referidas no número anterior e o pagamento das despesas suportadas com as mesmas efectuam-se nos termos dos artigos 107.º e 108.º

3 - A câmara municipal pode ainda accionar as cauções referidas nos artigos 25.º e 54.º

4 - Logo que se mostre reembolsada das despesas efectuadas nos termos do presente artigo, a câmara municipal procede ao levantamento do embargo que possa ter sido decretado ou, quando se trate de obras de urbanização, emite oficiosamente novo alvará, competindo ao presidente da câmara dar conhecimento das respectivas deliberações, quando seja caso disso, à direcção regional do ambiente e do ordenamento do território

e ao conservador do registo predial.

Artigo 85.º

Execução das obras de urbanização por terceiro

1 - Qualquer adquirente dos lotes, de edifícios construídos nos lotes ou de fracções autónomas dos mesmos tem legitimidade para requerer a autorização judicial para promover directamente a execução das obras de urbanização quando, verificando-se as situações previstas no n.º 1 do artigo anterior, a câmara municipal não tenha promovido a sua execução.

2 - O requerimento é instruído com os seguintes elementos:

a) Cópia do alvará ou da comunicação prévia;

b) Orçamento, a preços correntes do mercado, relativo à execução das obras de urbanização em conformidade com os projectos aprovados e condições fixadas no licenciamento;

c) Quaisquer outros elementos que o requerente entenda necessários para o conhecimento do pedido.

3 - Antes de decidir, o tribunal notifica a câmara municipal, o titular do alvará ou o apresentante da comunicação prévia para responderem no prazo de 30 dias e ordena a realização das diligências que entenda úteis para o conhecimento do pedido, nomeadamente a inspecção judicial do local.

4 - Se deferir o pedido, o tribunal fixa especificadamente as obras a realizar e o respectivo orçamento e determina que a caução a que se refere o artigo 54.º fique à sua ordem, a fim de responder pelas despesas com as obras até ao limite do orçamento.

5 - Na falta ou insuficiência da caução, o tribunal determina que os custos sejam suportados pelo município, sem prejuízo do direito de regresso deste sobre o titular do alvará ou o apresentante da comunicação prévia.

6 - O processo a que se referem os números anteriores é urgente e isento de custas.

7 - Da sentença cabe recurso nos termos gerais.

8 - Compete ao tribunal judicial da comarca onde se localiza o prédio no qual se devem realizar as obras de urbanização conhecer dos pedidos previstos no presente artigo.

9 - A câmara municipal emite oficiosamente novo alvará, competindo ao seu presidente dar conhecimento das respectivas deliberações à direcção regional do ambiente e do ordenamento do território e ao conservador do registo predial, quando:

a) Tenha havido recepção provisória das obras; ou

b) Seja integralmente reembolsada das despesas efectuadas, caso se verifique a situação prevista no n.º 5.

SECÇÃO III

Conclusão e recepção dos trabalhos

Artigo 86.º

Limpeza da área e reparação de estragos

1 - Concluída a obra, o dono da mesma é obrigado a proceder ao levantamento do estaleiro e à limpeza da área, de acordo com o regime da gestão de resíduos de construção e demolição nela produzidos, e à reparação de quaisquer estragos ou deteriorações que tenha causado em infra-estruturas públicas.

2 - O cumprimento do disposto no número anterior é condição da emissão do alvará de autorização de utilização ou da recepção provisória das obras de urbanização, salvo quando tenha sido prestada, em prazo a fixar pela câmara municipal, caução para garantia da execução das operações referidas no mesmo número.

Artigo 87.º

Recepção provisória e definitiva das obras de urbanização

1 - É da competência da câmara municipal deliberar sobre a recepção provisória e definitiva das obras de urbanização após a sua conclusão e o decurso do prazo de garantia, respectivamente, mediante requerimento do interessado.

2 - A recepção é precedida de vistoria, a realizar por uma comissão da qual fazem parte o interessado ou um seu representante e, pelo menos, dois representantes da câmara municipal.

3 - À recepção provisória e definitiva, bem como às respectivas vistorias, é aplicável, com as necessárias adaptações, o regime aplicável à recepção provisória e definitiva das empreitadas de obras públicas.

4 - Em caso de deficiência das obras de urbanização, como tal assinaladas no auto de vistoria, se o titular das obras de urbanização não reclamar ou vir indeferida a sua reclamação e não proceder à sua correcção no prazo para o efeito fixado, a câmara municipal procede em conformidade com o disposto no artigo 84.º

5 - O prazo de garantia das obras de urbanização é de cinco anos.

Artigo 88.º

Obras inacabadas

1 - Quando as obras já tenham atingido um estado avançado de execução mas a licença, autorização ou comunicação prévia haja caducado, pode ser requerida a concessão de licença ou autorização especial para a sua conclusão ou ser apresentada comunicação prévia para o mesmo efeito.

2 - A concessão da licença ou autorização especial e a apresentação da comunicação prévia referida no número anterior segue o procedimento previsto nos artigos 27.º, 33.º ou 36.º, consoante o caso, aplicando-se o disposto no artigo 60.º.

3 – Podem ser concedidas as licenças ou autorizações especiais previstas no n.º 1 ou apresentadas comunicações prévias quando a câmara municipal reconheça o interesse na conclusão da obra e não se mostre aconselhável a demolição da mesma, por razões ambientais, urbanísticas, técnicas ou económicas.

SECÇÃO IV

Utilização e conservação do edificado

Artigo 89.º

Dever de conservação

1 - As edificações devem ser objecto de obras de conservação pelo menos uma vez em cada período de oito anos, devendo o proprietário, independentemente desse prazo, realizar todas as obras necessárias à manutenção da sua segurança, salubridade e arranjo estético.

2 - Sem prejuízo do disposto no número anterior, a câmara municipal pode a todo o tempo, oficiosamente ou a requerimento de qualquer interessado, determinar a execução de obras de conservação necessárias à correcção de más condições de segurança ou de salubridade ou à melhoria do arranjo estético.

3 - A câmara municipal pode, oficiosamente ou a requerimento de qualquer interessado, ordenar a demolição total ou parcial das construções que ameacem ruína ou ofereçam perigo para a saúde pública e para a segurança das pessoas.

4 - Os actos referidos nos números anteriores são eficazes a partir da sua notificação ao proprietário.

Artigo 89.º-A

Proibição de deterioração

1 – O proprietário não pode, dolosamente, provocar ou agravar uma situação de falta de segurança ou de salubridade, provocar a deterioração do edifício ou prejudicar o seu arranjo estético.

2 – Presume-se, salvo prova em contrário, existir violação pelo proprietário do disposto no número anterior nas seguintes situações:

a) Quando o edifício, encontrando-se total ou parcialmente devoluto, tenha apenas os vãos do piso superior ou dos pisos superiores desguarnecidos;

b) Quando estejam em falta elementos decorativos, nomeadamente cantarias ou revestimento azulejar relevante, em áreas da edificação que não sejam acessíveis pelos transeuntes, sendo patente que tal falta resulta de actuação humana.

3 – A proibição constante do n.º 1 é aplicável, além do proprietário, a qualquer pessoa singular ou colectiva.

Artigo 90.º

Vistoria prévia

1 - As deliberações referidas nos n.ºs 2 e 3 do artigo 89.º são precedidas de vistoria a realizar por três técnicos a nomear pela câmara municipal com habilitação legal para ser autor de projecto, correspondentes à obra objecto de vistoria, segundo o regime da qualificação profissional dos técnicos responsáveis pela elaboração e subscrição de projectos.

2 - Do acto que determinar a realização da vistoria e respectivos fundamentos é notificado o proprietário do imóvel, mediante carta registada expedida com, pelo menos, sete dias de antecedência.

3 - Até à véspera da vistoria, o proprietário pode indicar um perito para intervir na realização da vistoria e formular quesitos a que deverão responder os técnicos nomeados.

4 - Da vistoria é imediatamente lavrado auto, do qual consta obrigatoriamente a identificação do imóvel, a descrição do estado do mesmo e as obras preconizadas e, bem assim, as respostas aos quesitos que sejam formuladas pelo proprietário.

5 - O auto referido no número anterior é assinado por todos os técnicos e pelo perito que hajam participado na vistoria e, se algum deles não quiser ou não puder assiná-lo, faz-se menção desse facto.

6 - Quando o proprietário não indique perito até à data referida no número anterior, a vistoria é realizada sem a presença deste, sem prejuízo de, em eventual impugnação administrativa ou contenciosa da deliberação em causa, o proprietário poder alegar factos não constantes do auto de vistoria, quando prove que não foi regularmente notificado nos termos do n.º 2.

7 - As formalidades previstas no presente artigo podem ser preteridas quando exista risco iminente de desmoronamento ou grave perigo para a saúde pública, nos termos previstos na lei para o estado de necessidade.

Artigo 91.º

Obras coercivas

1 - Quando o proprietário não iniciar as obras que lhe sejam determinadas nos termos do artigo 89.º ou não as concluir dentro dos prazos que para o efeito lhe forem fixados, pode a câmara municipal tomar posse administrativa do imóvel para lhes dar execução imediata.

2 - À execução coerciva das obras referidas no número anterior aplica-se, com as devidas adaptações, o disposto nos artigos 107.º e 108.º

Artigo 92.º

Despejo administrativo

1 - A câmara municipal pode ordenar o despejo sumário dos prédios ou parte de prédios nos quais haja de realizar-se as obras referidas nos n.ºs 2 e 3 do artigo 89.º, sempre que tal se mostre necessário à execução das mesmas.

2 - O despejo referido no número anterior pode ser determinado oficiosamente ou, quando o proprietário pretenda proceder às mesmas, a requerimento deste.
3 - A deliberação que ordene o despejo é eficaz a partir da sua notificação aos ocupantes.

4 - O despejo deve executar-se no prazo de 45 dias a contar da sua notificação aos ocupantes, salvo quando houver risco iminente de desmoronamento ou grave perigo para a saúde pública, em que poderá executar-se imediatamente.

5 – Ao despejo de ocupante titular de contrato de arrendamento aplica-se o disposto no Decreto-Lei n.º 157/2006, de 8 de Agosto.

SECÇÃO V

Fiscalização

SUBSECÇÃO I

Disposições gerais

Artigo 93.º

Âmbito

1 - A realização de quaisquer operações urbanísticas está sujeita a fiscalização administrativa, independentemente da sua sujeição a prévio licenciamento, autorização ou comunicação prévia.

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

Artigo 94.º

Competência

1 - Sem prejuízo das competências atribuídas por lei a outras entidades, a fiscalização prevista no artigo anterior compete ao presidente da câmara municipal, com a faculdade de delegação em qualquer dos vereadores.

2 - Os actos praticados pelo presidente da câmara municipal no exercício dos poderes de fiscalização previstos no presente diploma e que envolvam um juízo de legalidade de actos praticados pela câmara municipal respectiva, ou que suspendam ou ponham termo à sua eficácia, podem ser por esta revogados ou suspensos.

3 - No exercício da actividade de fiscalização, o presidente da câmara municipal é auxiliado por funcionários municipais com formação adequada, a quem incumbe preparar e executar as suas decisões.

4 - O presidente da câmara municipal pode ainda solicitar colaboração de quaisquer autoridades administrativas ou policiais.

5 - A câmara municipal pode contratar com empresas privadas habilitadas a efectuar fiscalização de obras a realização das inspecções a que se refere o artigo seguinte, bem como as vistorias referidas no artigo 64.º

6 - A celebração dos contratos referidos no número anterior depende da observância das regras constantes de decreto regulamentar, de onde consta o âmbito das obrigações a assumir pelas empresas, o respectivo regime da responsabilidade e as garantias a prestar.

Artigo 95.º

Inspecções

1 - Os funcionários municipais responsáveis pela fiscalização de obras ou as empresas privadas a que se refere o n.º 5 do artigo anterior podem realizar inspecções aos locais onde se desenvolvam actividades sujeitas a fiscalização nos termos do presente diploma, sem dependência de prévia notificação.

2 - O disposto no número anterior não dispensa a obtenção de prévio mandado judicial para a entrada no domicílio de qualquer pessoa sem o seu consentimento.

3 - O mandado previsto no número anterior é concedido pelo juiz da comarca respectiva a pedido do presidente da câmara municipal e segue os termos do procedimento cautelar comum.

Artigo 96.º

Vistorias

1 - Para além dos casos especialmente previstos no presente diploma, o presidente da câmara municipal pode ordenar a realização de vistorias aos imóveis em que estejam a ser executadas operações urbanísticas quando o exercício dos poderes de fiscalização dependa da prova de factos que, pela sua natureza ou especial complexidade, impliquem uma apreciação valorativa de carácter pericial.

2 - As vistorias ordenadas nos termos do número anterior regem-se pelo disposto no artigo 90.º e as suas conclusões são obrigatoriamente seguidas na decisão a que respeita.

Artigo 97.º

Livro de obra

1 - Todos os factos relevantes relativos à execução de obras licenciadas, autorizadas ou objecto de comunicação prévia devem ser registados pelo respectivo director técnico no livro de obra, a conservar no local da sua realização para consulta pelos funcionários municipais responsáveis pela fiscalização de obras.

2 - São obrigatoriamente registados no livro de obra, para além das respectivas datas de início e conclusão, todos os factos que impliquem a sua paragem ou suspensão, bem como todas as alterações feitas ao projecto licenciado ou autorizado.

3 - O modelo, e demais registos a inscrever no livro de obra são definidos por portaria conjunta dos ministros responsáveis pelas obras públicas e pelo ordenamento do território, a qual fixa igualmente as características do livro de obra electrónico.

SUBSECÇÃO II

Sanções

Artigo 98.º

Contra-ordenações

1 - Sem prejuízo da responsabilidade civil, criminal ou disciplinar, são puníveis como contra-ordenação:

a) A realização de quaisquer operações urbanísticas sujeitas a prévio licenciamento ou autorização sem o respectivo alvará de licenciamento ou autorização, excepto nos casos previstos nos artigos 81.º e 113.º;

b) A realização de quaisquer operações urbanísticas em desconformidade com o respectivo projecto ou com as condições do licenciamento, autorização ou comunicação prévia;

c) [revogado]

d) A ocupação de edifícios ou suas fracções autónomas sem autorização de utilização ou em desacordo com o uso fixado no respectivo alvará, salvo se este não tiver sido emitido no prazo legal por razões exclusivamente imputáveis à câmara municipal;

e) As falsas declarações dos autores e coordenador de projectos no termo de responsabilidade, relativamente à observância das normas técnicas gerais e específicas de construção, bem como das disposições legais e regulamentares aplicáveis ao projecto;

f) As falsas declarações no termo de responsabilidade do director técnico da obra e do director de fiscalização de obra ou de outros técnicos relativamente:

i) À conformidade da execução da obra com o projecto aprovado e com as condições da licença e ou autorização;

ii) À conformidade das alterações efectuadas ao projecto com as normas legais e regulamentares aplicáveis;

g) A subscrição de projecto da autoria de quem, por razões de ordem técnica, legal ou disciplinar, se encontre inibido de o elaborar;

h) O prosseguimento de obras cujo embargo tenha sido legitimamente ordenado;

i) A não manutenção de forma visível no exterior do prédio do aviso a que alude o artigo 12º;

j) A não manutenção de forma visível do exterior do prédio, até à conclusão da obra, do aviso que publicita o alvará ou comunicação prévia;

l) A falta do livro de obra no local onde se realizam as obras;

m) A falta dos registos do estado de execução das obras no livro de obra;

n) A não remoção dos entulhos e demais detritos resultantes da obra nos termos do artigo 83.º;

o) A ausência de requerimento a solicitar à câmara municipal o averbamento de substituição do requerente, do autor de projecto ou director de fiscalização de obra, bem como do titular de alvará de licença, autorização ou apresentante da comunicação prévia;

p) A ausência do número de alvará de loteamento ou comunicação prévia nos anúncios ou em quaisquer outras formas de publicidade à alienação dos lotes de terreno, de edifícios ou fracções autónomas nele construídos;

q) A não comunicação à câmara municipal e ao Instituto Português de Cartografia e Cadastro dos negócios jurídicos de que resulte o fraccionamento ou a divisão de prédios rústicos no prazo de 20 dias a contar da data de celebração;

r) A realização de operações urbanísticas sujeitas a comunicação prévia sem que esta haja sido efectuada;

s) A não conclusão das operações urbanísticas referidas nos n.ºs 2 e 3 do artigo 89.º nos prazos fixados para o efeito.

t) A deterioração dolosa da edificação pelo proprietário ou por terceiro ou a violação grave do dever de conservação.

2 - A contra-ordenação prevista nas alíneas a) e r) do número anterior é punível com coima graduada de 500,00 € até ao máximo de 200.000,00 €, no caso de pessoa singular, e de 1.5000,00 € até 450.000,00 €, no caso de pessoa colectiva.

3 - A contra-ordenação prevista na alínea b) do n.º 1 é punível com coima graduada de 1.500,00 € até ao máximo de 200.000,00 €, no caso de pessoa singular, e de 3.000,00 € até 450.000,00 €, no caso de pessoa colectiva.

4 - A contra-ordenação prevista nas alíneas d), s) e t) do n.º 1 é punível com coima graduada de 500,00 € até ao máximo de 100.000,00 €, no caso de pessoa singular, e 1.500,00 € até 250.000,00 €, no caso de pessoa colectiva.

5 - As contra-ordenações previstas nas alíneas e) a h) do n.º 1 são puníveis com coima graduada de 1.500,00 € até ao máximo de 200.000,00 €.

6 - As contra-ordenações previstas nas alíneas i) a n) e p) do n.º 1 são puníveis com coima graduada de 250,00 € até ao máximo de 50.000,00 €, 1.000,00 € até 100.000,00 €, no caso de pessoa colectiva.

7 - A contra-ordenação prevista nas alíneas o) e q) do n.º 1 é punível com coima graduada de 100,00 € até ao máximo de 2.500,00 €, no caso de pessoa singular, e 500,00 € até 10.000,00 €, no caso de pessoa colectiva.

8 - Quando as contra-ordenações referidas no n.º 1 sejam praticadas em relação a operações urbanísticas que hajam sido objecto de autorização administrativa nos termos do presente diploma, os montantes máximos das coimas referidos nos n.º s 3 a 5 anteriores são agravados em 50.000,00 € e os das coimas referidas nos n.º s 6 e 7 em 25.000,00 €.

9 - A tentativa e a negligência são puníveis.

10 - A competência para determinar a instauração dos processos de contra-ordenação, para designar o instrutor e para aplicar as coimas pertence ao presidente da câmara municipal, podendo ser delegada em qualquer dos seus membros.

11 - O produto da aplicação das coimas referidas no presente artigo reverte para o município, inclusive quando as mesmas sejam cobradas em juízo.

Artigo 99.º

Sanções acessórias

1 - As contra-ordenações previstas no n.º 1 do artigo anterior podem ainda determinar, quando a gravidade da infracção o justifique, a aplicação das seguintes sanções acessórias:

a) A apreensão dos objectos pertencentes ao agente que tenham sido utilizados como instrumento na prática da infracção;

b) A interdição do exercício no município ou no território nacional, até ao máximo de quatro anos, da profissão ou actividade conexas com a infracção praticada;

c) A privação do direito a subsídios outorgados por entidades ou serviços públicos.

2 - As sanções previstas no n.º 1, bem como as previstas no artigo anterior, quando aplicadas a industriais de construção civil, são comunicadas ao Instituto da Construção e do Imobiliário, I.P..

3 - As sanções aplicadas ao abrigo do disposto nas alíneas e), f) e g) do n.º 1 do artigo anterior aos autores dos projectos, responsáveis pela direcção técnica da obra ou a quem subscreva o termo de responsabilidade previsto no artigo 63.º são comunicadas à respectiva ordem ou associação profissional, quando exista.

Artigo 100.º

Responsabilidade criminal

1 - O desrespeito dos actos administrativos que determinem qualquer das medidas de tutela da legalidade urbanística previstas no presente diploma constitui crime de desobediência, nos termos do artigo 348.º do Código Penal.

2 - As falsas declarações ou informações prestadas pelos responsáveis referidos nas alíneas e) e f) do n.º 1 do artigo 98.º nos termos de responsabilidade ou no livro de obra integram o crime de falsificação de documentos, nos termos do artigo 256.º do Código Penal.

Artigo 101.º

Responsabilidade dos funcionários e agentes da Administração Pública

Os funcionários e agentes da Administração Pública que deixem de participar infracções às entidades fiscalizadoras ou prestem informações falsas ou erradas sobre as infracções à lei e aos regulamentos de que tenham conhecimento no exercício das suas funções incorrem em responsabilidade disciplinar, punível com pena de suspensão a demissão.

SUBSECÇÃO III

Medidas de tutela da legalidade urbanística

Artigo 102.º

Embargo

1 - Sem prejuízo das competências atribuídas por lei a outras entidades, o presidente da câmara municipal é competente para embargar obras de urbanização, de edificação ou de demolição, bem como quaisquer trabalhos de remodelação de terrenos, quando estejam a ser executadas:

a) Sem a necessária licença, autorização ou comunicação prévia.

b) Em desconformidade com o respectivo projecto ou com as condições do licenciamento, autorização ou comunicação prévia, salvo o disposto no artigo 83.º; ou

c) Em violação das normas legais e regulamentares aplicáveis.

2 - A notificação é feita ao responsável pela direcção técnica da obra, bem como ao titular do alvará de licença, autorização ou apresentante da comunicação prévia e, quando possível, ao proprietário do imóvel no qual estejam a ser executadas as obras, ou seu representante, sendo suficiente para obrigar à suspensão dos trabalhos qualquer dessas notificações ou a de quem se encontre a executar a obra no local.

3 - Após o embargo, é de imediato lavrado o respectivo auto, que contém, obrigatória e expressamente, a identificação do funcionário municipal responsável pela fiscalização de obras, das testemunhas e do notificado, a data, hora e local da diligência e as razões de facto e de direito que a justificam, o estado da obra e a indicação da ordem de suspensão e proibição de prosseguir a obra e do respectivo prazo, bem como as cominações legais do seu incumprimento.

4 - O auto é redigido em duplicado e assinado pelo funcionário e pelo notificado, ficando o duplicado na posse deste.

5 - No caso de a ordem de embargo incidir apenas sobre parte da obra, o respectivo auto fará expressa menção de que o embargo é parcial e identificará claramente qual é a parte da obra que se encontra embargada.

6 - O auto de embargo é notificado às pessoas identificadas no n.º 2.

7 - No caso de as obras estarem a ser executadas por pessoa colectiva, o embargo e o respectivo auto são ainda comunicados para a respectiva sede social ou representação em território nacional.

8 - O embargo, assim como a sua cessação ou caducidade, é objecto de registo na conservatória do registo predial, mediante comunicação do despacho que o determinou, procedendo-se aos necessários averbamentos.

Artigo 103.º

Efeitos do embargo

1 - O embargo obriga à suspensão imediata, no todo ou em parte, dos trabalhos de execução da obra.

2 - Tratando-se de obras licenciadas ou autorizadas, o embargo determina também a suspensão da eficácia da respectiva licença ou autorização, bem como, no caso de obras de urbanização, da licença ou autorização de loteamento urbano a que as mesmas respeitam.

3 - É interdito o fornecimento de energia eléctrica, gás e água às obras embargadas, devendo para o efeito ser notificado o acto que o ordenou às entidades responsáveis pelos referidos fornecimentos.

4 - O embargo, ainda que parcial, suspende o prazo que estiver fixado para a execução das obras no respectivo alvará de licença ou autorização e estabelecido para a comunicação prévia.

Artigo 104.º

Caducidade do embargo

1 - A ordem de embargo caduca logo que for proferida uma decisão que defina a situação jurídica da obra com carácter definitivo ou no termo do prazo que tiver sido fixado para o efeito.

2 - Na falta de fixação de prazo para o efeito, a ordem de embargo caduca se não for proferida uma decisão definitiva no prazo de seis meses, prorrogável uma única vez por igual período.

Artigo 105.º

Trabalhos de correcção ou alteração

1 - Nas situações previstas nas alíneas b) e c) do n.º 1 do artigo 102.º, o presidente da câmara municipal pode ainda, quando for caso disso, ordenar a realização de trabalhos de correcção ou alteração da obra, fixando um prazo para o efeito, tendo em conta a natureza e o grau de complexidade dos mesmos.

2 - Decorrido o prazo referido no número anterior sem que aqueles trabalhos se encontrem integralmente realizados, a obra permanece embargada até ser proferida uma decisão que defina a sua situação jurídica com carácter definitivo.

3 - Tratando-se de obras de urbanização ou de outras obras indispensáveis para assegurar a protecção de interesses de terceiros ou o correcto ordenamento urbano, a câmara municipal pode promover a realização dos trabalhos de correcção ou alteração por conta do titular da licença ou autorização ou do apresentante da comunicação prévia, nos termos dos artigos 107.º e 108.º

4 - A ordem de realização de trabalhos de correcção ou alteração suspende o prazo que estiver fixado no respectivo alvará de licença, autorização ou estabelecido para a comunicação prévia pelo período estabelecido nos termos do n.º 1.

5 - O prazo referido no n.º 1 interrompe-se com a apresentação de pedido de alteração à licença, autorização ou comunicação prévia, nos termos, respectivamente, dos artigos 27.º, 33.º e 35.º.

Artigo 106.º

Demolição da obra e reposição do terreno

1 - O presidente da câmara municipal pode igualmente, quando for caso disso, ordenar a demolição total ou parcial da obra ou a reposição do terreno nas condições em que se encontrava antes da data de início das obras ou trabalhos, fixando um prazo para o efeito.

2 - A demolição pode ser evitada se a obra for susceptível de ser licenciada, autorizada ou objecto de comunicação prévia ou se for possível assegurar a sua conformidade com as disposições legais e regulamentares que lhe são aplicáveis mediante a realização de trabalhos de correcção ou de alteração.

3 - A ordem de demolição ou de reposição a que se refere o n.º 1 é antecedida de audição do interessado, que dispõe de 15 dias a contar da data da sua notificação para se pronunciar sobre o conteúdo da mesma.

4 - Decorrido o prazo referido no n.º 1 sem que a ordem de demolição da obra ou de reposição do terreno se mostre cumprida, o presidente da câmara municipal determina a demolição da obra ou a reposição do terreno por conta do infractor.

Artigo 107.º

Posse administrativa e execução coerciva

1 - Sem prejuízo da responsabilidade criminal, em caso de incumprimento de qualquer das medidas de tutela da legalidade urbanística previstas nos artigos anteriores o presidente da câmara pode determinar a posse administrativa do imóvel onde está a ser realizada a obra, por forma a permitir a execução coerciva de tais medidas.

2 - O acto administrativo que tiver determinado a posse administrativa é notificado ao dono da obra e aos demais titulares de direitos reais sobre o imóvel por carta registada com aviso de recepção.

3 - A posse administrativa é realizada pelos funcionários municipais responsáveis pela fiscalização de obras, mediante a elaboração de um auto onde, para além de se identificar o acto referido no número anterior, é especificado o estado em que se encontra o terreno, a obra e as demais construções existentes no local, bem como os equipamentos que ali se encontrarem.

4 - Tratando-se da execução coerciva de uma ordem de embargo, os funcionários municipais responsáveis pela fiscalização de obras procedem à selagem do estaleiro da obra e dos respectivos equipamentos.

5 - Em casos devidamente justificados, o presidente da câmara pode autorizar a transferência ou a retirada dos equipamentos do local de realização da obra, por sua iniciativa ou a requerimento do dono da obra ou do seu empreiteiro.

6 - O dono da obra ou o seu empreiteiro devem ser notificados sempre que os equipamentos sejam depositados noutro local.

7 - A posse administrativa do terreno e dos equipamentos mantém-se pelo período necessário à execução coerciva da respectiva medida de tutela da legalidade urbanística, caducando no termo do prazo fixado para a mesma.

8 - Tratando-se de execução coerciva de uma ordem de demolição ou de trabalhos de correcção ou alteração de obras, estas devem ser executadas no mesmo prazo que havia sido concedido para o efeito ao seu destinatário, contando-se aquele prazo a partir da data de início da posse administrativa.

9 - A execução a que se refere o número anterior pode ser feita por administração directa ou em regime de empreitada por ajuste directo, mediante consulta a três empresas titulares de alvará de empreiteiro de obras públicas de classe e categoria

adequadas à natureza e valor das obras.

Artigo 108.º

Despesas realizadas com a execução coerciva

1 - As quantias relativas às despesas realizadas nos termos do artigo anterior, incluindo quaisquer indemnizações ou sanções pecuniárias que a Administração tenha de suportar para o efeito, são de conta do infractor.

2 - Quando aquelas quantias não forem pagas voluntariamente no prazo de 20 dias a contar da notificação para o efeito, são cobradas judicialmente em processo de execução fiscal, servindo de título executivo certidão, passada pelos serviços competentes, comprovativa das despesas efectuadas, podendo ainda a câmara aceitar, para extinção da dívida, dação em cumprimento ou em função do cumprimento nos termos da lei.

3 - O crédito referido no n.º 1 goza de privilégio imobiliário sobre o lote ou terrenos onde se situa a edificação, graduado a seguir aos créditos referidos na alínea b) do artigo 748.º do Código Civil.

Artigo 109.º

Cessação da utilização

1 - Sem prejuízo do disposto nos n.ºs 1 e 2 do artigo 2.º do Decreto-Lei n.º 281/99, de 26 de Julho, o presidente da câmara municipal é competente para ordenar e fixar prazo para a cessação da utilização de edifícios ou de suas fracções autónomas quando sejam ocupados sem a necessária autorização de utilização ou quando estejam a ser afectos a fim diverso do previsto no respectivo alvará.

2 - Quando os ocupantes dos edifícios ou suas fracções não cessem a utilização indevida no prazo fixado, pode a câmara municipal determinar o despejo administrativo, aplicando-se, com as devidas adaptações, o disposto no artigo 92.º

3 - O despejo determinado nos termos do número anterior deve ser sobrestado quando, tratando-se de edifício ou sua fracção que estejam a ser utilizados para habitação, o ocupante mostre, por atestado médico, que a execução do mesmo põe em risco de vida, por razão de doença aguda, a pessoa que se encontre no local.

4 - Na situação referida no número anterior, o despejo não pode prosseguir enquanto a câmara municipal não providencie pelo realojamento da pessoa em questão, a expensas do responsável pela utilização indevida, nos termos do artigo anterior.

CAPÍTULO IV

Garantias dos particulares

Artigo 110.º

Direito à informação

1 - Qualquer interessado tem o direito de ser informado pela respectiva câmara municipal:

a) Sobre os instrumentos de desenvolvimento e planeamento territorial em vigor para determinada área do município, bem como das demais condições gerais a que devem obedecer as operações urbanísticas a que se refere o presente diploma;

b) Sobre o estado e andamento dos processos que lhes digam directamente respeito, com especificação dos actos já praticados e do respectivo conteúdo, e daqueles que ainda devam sê-lo, bem como dos prazos aplicáveis a estes últimos.

2 - As informações previstas no número anterior devem ser prestadas independentemente de despacho e no prazo de 15 dias.

3 - Os interessados têm o direito de consultar os processos que lhes digam directamente respeito, nomeadamente por via electrónica, e de obter as certidões ou reproduções autenticadas dos documentos que os integram, mediante o pagamento das importâncias que forem devidas.

4 - O acesso aos processos e a passagem de certidões deve ser requerido por escrito, salvo consulta por via electrónica, e é facultado independentemente de despacho e no prazo de 10 dias a contar da data da apresentação do respectivo requerimento.

5 - A câmara municipal fixa, no mínimo, um dia por semana para que os serviços municipais competentes estejam especificadamente à disposição dos cidadãos para a apresentação de eventuais pedidos de esclarecimento ou de informação ou reclamações.

6 - Os direitos referidos nos n.ºs 1 e 3 são extensivos a quaisquer pessoas que provem ter interesse legítimo no conhecimento dos elementos que pretendem e ainda, para defesa de interesses difusos definidos na lei, quaisquer cidadãos no gozo dos seus direitos civis e políticos e as associações e fundações defensoras de tais interesses.

Artigo 111.º

Silêncio da Administração

Decorridos os prazos fixados para a prática de qualquer acto especialmente regulado no presente diploma sem que o mesmo se mostre praticado, observa-se o seguinte:

a) Tratando-se de acto que devesse ser praticado por qualquer órgão municipal no âmbito do procedimento de licenciamento, o interessado pode recorrer ao processo regulado no artigo 112.º;

b) Tratando-se de acto que devesse ser praticado no âmbito do procedimento de autorização, considera-se tacitamente deferida a pretensão formulada, com as consequências referidas no artigo 113.º;

c) Tratando-se de qualquer outro acto, considera-se tacitamente deferida a pretensão, com as consequências gerais.

Artigo 112.º

Intimação judicial para a prática de acto legalmente devido

1 - No caso previsto na alínea a) do artigo 111.º, pode o interessado pedir ao tribunal administrativo de círculo da área da sede da autoridade requerida a intimação da autoridade competente para proceder à prática do acto que se mostre devido.
2 - O requerimento de intimação deve ser apresentado em duplicado e instruído com cópia do requerimento para a prática do acto devido.
3 - A secretaria, logo que registe a entrada do requerimento, expede por via postal notificação à autoridade requerida, acompanhada do duplicado, para responder no prazo de 14 dias.
4 - Junta a resposta ou decorrido o respectivo prazo, o processo vai com vista ao Ministério Público, por dois dias, e seguidamente é concluso ao juiz, para decidir no prazo de cinco dias.
5 - Se não houver fundamento de rejeição, o requerimento só será indeferido quando a autoridade requerida faça prova da prática do acto devido até ao termo do prazo fixado para a resposta.
6 - Na decisão, o juiz estabelece prazo não superior a 30 dias para que a autoridade requerida pratique o acto devido e fixa sanção pecuniária compulsória, nos termos previstos no Código de Processo nos Tribunais Administrativos.
7 - Ao pedido de intimação é aplicável o disposto no Código de Processo nos Tribunais Administrativos quanto aos processos urgentes.
8 - O recurso da decisão tem efeito meramente devolutivo.
9 - Decorrido o prazo fixado pelo Tribunal sem que se mostre praticado o acto devido, o interessado pode prevalecer-se do disposto no artigo 113.º, com excepção do disposto no número seguinte.
10 - Na situação prevista no número anterior, tratando-se de aprovação do projecto de arquitectura, o interessado pode juntar os projectos de especialidade ou, caso já o tenha

feito no requerimento inicial, inicia-se a contagem do prazo previsto na alínea c) do n.º 1 do artigo 23.º.

Artigo 113.º

Deferimento tácito

1 - Nas situações referidas na alínea b) do artigo 111.º e no n.º 9 do artigo anterior, o interessado pode iniciar e prosseguir a execução dos trabalhos de acordo com o requerimento apresentado nos termos do n.º 4 do artigo 9.º, ou dar de imediato utilização à obra.

2 - O início dos trabalhos ou da utilização depende do prévio pagamento das taxas que se mostrem devidas nos termos do presente diploma.

3 - Quando a câmara municipal se recuse a liquidar ou a receber as taxas devidas, o interessado pode proceder ao depósito do respectivo montante em instituição de crédito à ordem da câmara municipal, ou, quando não esteja efectuada a liquidação, provar que se encontra garantido o seu pagamento mediante caução, por qualquer meio em direito admitido, por montante calculado nos termos do regulamento referido no artigo 3.º

4 - Para os efeitos previstos no número anterior, deve ser afixado nos serviços de tesouraria da câmara municipal o número e a instituição bancária em que a mesma tenha conta e onde seja possível efectuar o depósito, bem como a indicação do regulamento municipal no qual se encontram previstas as taxas a que se refere o n.º 2.

5 - Caso a câmara municipal não efectue a liquidação da taxa devida nem dê cumprimento ao disposto no número anterior, o interessado pode iniciar os trabalhos ou dar de imediato utilização à obra, dando desse facto conhecimento à câmara municipal e requerendo ao tribunal administrativo de círculo da área da sede da autarquia que intime esta a emitir o alvará de licença ou autorização de utilização.

6 - Ao pedido de intimação referido no número anterior aplica-se o disposto no n.º 7 do artigo anterior.

7 - A certidão da sentença transitada em julgado que haja intimado à emissão do alvará de licença ou autorização de utilização substitui, para todos os efeitos legais, o alvará não emitido.

8 - Nas situações referidas no presente artigo, a obra não pode ser embargada por qualquer autoridade administrativa com fundamento na falta de licença ou autorização.

Artigo 114.º

Impugnação administrativa

1 - Os pareceres expressos que sejam emitidos por órgãos da administração central no âmbito dos procedimentos regulados no presente diploma podem ser objecto de impugnação administrativa autónoma.

2 - A impugnação administrativa de quaisquer actos praticados ou pareceres emitidos nos termos do presente diploma deve ser decidida no prazo de 30 dias, findo o qual se considera deferida.

Artigo 115.º

Acção administrativa especial

1 - O recurso contencioso dos actos previstos no artigo 106.º tem efeito suspensivo.
2 - Com a citação da petição de recurso, a autoridade administrativa tem o dever de impedir, com urgência, o início ou a prossecução da execução do acto recorrido.

3 - A todo o tempo e até à decisão em 1.ª instância, o juiz pode conceder o efeito meramente devolutivo à acção, oficiosamente ou a requerimento do recorrido ou do Ministério Público, caso do mesmo resultem indícios da ilegalidade da sua interposição ou da sua improcedência.

4 - Da decisão referida no número anterior cabe recurso com efeito meramente devolutivo, que sobe imediatamente, em separado.

CAPÍTULO V

Taxas inerentes às operações urbanísticas

Artigo 116.º

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

1 - A emissão dos alvarás de licença e autorização, bem como a apresentação de comunicação prévia previstos no presente diploma estão sujeitos ao pagamento das taxas a que se refere a alínea b) do artigo 6.º do Decreto-Lei n.º 53-E/2006, de 29 de Janeiro.

2 - A emissão do alvará de licença, autorização ou a apresentação de comunicação prévia de loteamento estão sujeitas ao pagamento das taxas a que se refere a alínea a) do artigo 6.º do Decreto-Lei n.º 53-E/2006, de 29 de Janeiro.

3 - A emissão do alvará de licença, autorização ou a apresentação de comunicação prévia de obras de construção ou ampliação em área não abrangida por operação de loteamento ou alvará de obras de urbanização está igualmente sujeita ao pagamento da taxa referida no número anterior.

4 - A emissão do alvará de licença parcial a que se refere o n.º 5 do artigo 23.º está também sujeita ao pagamento da taxa referida no n.º 1, não havendo lugar à liquidação da mesma aquando da emissão do alvará definitivo.

5 - Os projectos de regulamento municipal da taxa pela realização, manutenção e reforço de infra-estruturas urbanísticas devem ser acompanhados da fundamentação do cálculo das taxas previstas, tendo em conta, designadamente, os seguintes elementos:

a) Programa plurianual de investimentos municipais na execução, manutenção e reforço das infra-estruturas gerais, que pode ser definido por áreas geográficas diferenciadas;

b) Diferenciação das taxas aplicáveis em função dos usos e tipologias das edificações e, eventualmente, da respectiva localização e correspondentes infra-estruturas locais.

6 – O disposto nos números anteriores aplica-se igualmente às operações urbanísticas objecto de comunicação prévia.

Artigo 117.º

Liquidação das taxas

1 - O presidente da câmara municipal, com o deferimento do pedido de licenciamento ou de autorização, procede à liquidação das taxas, em conformidade com o regulamento aprovado pela assembleia municipal.

2 - O pagamento das taxas referidas nos n.ºs 2 a 4 do artigo anterior pode, por deliberação da câmara municipal, com faculdade de delegação no presidente e de subdelegação deste nos vereadores ou nos dirigentes dos serviços municipais, ser fraccionado até ao termo do prazo de execução fixado no alvará, desde que seja prestada caução nos termos do artigo 54.º

3 - Da liquidação das taxas cabe reclamação graciosa ou impugnação judicial, nos termos e com os efeitos previstos no Código do Procedimento e do Processo Tributário.

4 - A exigência, pela câmara municipal ou por qualquer dos seus membros, de mais-valias não previstas na lei ou de quaisquer contrapartidas, compensações ou donativos confere ao titular da licença ou autorização para a realização de operação urbanística, quando dê cumprimento àquelas exigências, o direito a reaver as quantias indevidamente pagas ou, nos casos em que as contrapartidas, compensações ou donativos sejam realizados em espécie, o direito à respectiva devolução e à indemnização a que houver lugar.

5 - Nos casos de autoliquidação previstos no presente diploma, as câmaras municipais devem obrigatoriamente disponibilizar os regulamentos e demais elementos necessários à sua efectivação, podendo os requerentes usar do expediente previsto no n.º 3 do artigo 113.º

CAPÍTULO VI

Disposições finais e transitórias

Artigo 118.º

Conflitos decorrentes da aplicação dos regulamentos municipais

1 - Para a resolução de conflitos na aplicação dos regulamentos municipais previstos no artigo 3.º podem os interessados requerer a intervenção de uma comissão arbitral.

2 - Sem prejuízo do disposto no n.º 5, a comissão arbitral é constituída por um representante da câmara municipal, um representante do interessado e um técnico designado por cooptação, especialista na matéria sobre que incide o litígio, o qual preside.

3 - Na falta de acordo, o técnico é designado pelo presidente do tribunal administrativo de círculo competente na circunscrição administrativa do município.

4 - À constituição e funcionamento das comissões arbitrais aplica-se o disposto na lei sobre a arbitragem voluntária.

5 - As associações públicas de natureza profissional e as associações empresariais do sector da construção civil podem promover a criação de centros de arbitragem institucionalizada para a realização de arbitragens no âmbito das matérias previstas neste artigo, nos termos da lei.

Artigo 119.º

Relação dos instrumentos de gestão territorial, das servidões e restrições de utilidade pública e de outros instrumentos relevantes

1 - As câmaras municipais devem manter actualizada a relação dos instrumentos de gestão territorial e as servidões administrativas e restrições de utilidade pública especialmente aplicáveis na área do município, nomeadamente:

a) Os referentes a plano regional de ordenamento do território, planos especiais de

ordenamento do território, planos municipais e intermunicipais de ordenamento do território, medidas preventivas, áreas de desenvolvimento urbano prioritário, áreas de construção prioritária, áreas críticas de recuperação e reconversão urbanística e alvarás de loteamento em vigor;

b) Zonas de protecção de imóveis classificados, ou em vias de classificação, reservas arqueológicas de protecção e zonas especiais de protecção de parque arqueológico a que se refere a Lei n.º 107/2001, de 8 de Setembro;

c) [revogado]

d) Zonas de protecção a edifícios e outras construções de interesse público, a que se refere o Decreto-Lei n.º 40388, de 21 de Novembro de 1955;

e) Imóveis ou elementos naturais classificados como de interesse municipal, a que se refere a Lei n.º 107/2001, de 8 de Setembro;

f) Zonas de protecção de albufeiras de águas públicas, a que se refere o Decreto-Lei n.º 502/71, de 18 de Novembro;

g) Áreas integradas no domínio hídrico público ou privado, a que se refere o Decreto-Lei n.º 468/71, de 5 de Novembro, e a Lei n.º 58/2005, de 29 de Dezembro;

h) Parques nacionais, parques naturais, reservas naturais, reservas de recreio, áreas de paisagem protegida e lugares, sítios, conjuntos e objectos classificados, a que se refere o Decreto-Lei n.º 19/93, de 23 de Janeiro;

i) Áreas integradas na Reserva Agrícola Nacional, a que se refere o Decreto-Lei n.º 196/89, de 14 de Junho;

j) Áreas integradas na Reserva Ecológica Nacional, a que se refere o Decreto-Lei n.º 93/90, de 19 de Março, na redacção do Decreto-Lei n.º 180/2006, de 6 de Setembro;

l) Zonas de protecção estabelecidas pelo Decreto-Lei n.º 173/2006, de 24 de Agosto.

2 - As câmaras municipais mantêm igualmente actualizada a relação dos regulamentos municipais referidos no artigo 3.º, dos programas de acção territorial em execução, bem como das unidades de execução delimitadas.

3 – A informação referida nos números anteriores deve ser disponibilizada no sítio Internet do município.

Artigo 120.º

Dever de informação

1 - As câmaras municipais e as Comissões de Coordenação e Desenvolvimento Regional têm o dever de informação mútua sobre processos relativos a operações urbanísticas, o qual deve ser cumprido mediante comunicação a enviar no prazo de 20 dias a contar da data de recepção do respectivo pedido.

2 - Não sendo prestada a informação prevista no número anterior, as entidades que a tiverem solicitado podem recorrer ao processo de intimação regulado nos artigos 104.º e seguintes da Lei n.º 15/2002, de 22 de Fevereiro.

Artigo 121.º

Regime das notificações e comunicações

As notificações e comunicações referidas neste diploma e dirigidas aos requerentes devem ser efectuadas através de correio electrónico ou de outro meio de transmissão electrónica de dados, salvo quando esta não for possível ou se mostrar inadequada.

Artigo 122.º

Legislação subsidiária

A tudo o que não esteja especialmente previsto no presente diploma aplica-se subsidiariamente o Código do Procedimento Administrativo.

Artigo 123.º

Relação das disposições legais referentes à construção

Até à codificação das normas técnicas de construção, compete aos ministros responsáveis pelas obras públicas e pelo ordenamento do território promover a publicação da relação das disposições legais e regulamentares a observar pelos técnicos responsáveis dos projectos de obras e sua execução, devendo essa relação constar dos sítios Internet dos ministérios em causa.

Artigo 124.º

Depósito legal dos projectos

O Governo regulamentará, no prazo de seis meses a contar da data de entrada em vigor do presente diploma, o regime do depósito legal dos projectos de urbanização e edificação.

Artigo 125.º

Alvarás anteriores

As alterações aos alvarás emitidos ao abrigo da legislação agora revogada e dos Decretos-Leis n.ºs 166/70, de 15 de Abril, 46673, de 29 de Novembro de 1965, 289/73, de 6 de Junho, e 400/84, de 31 de Dezembro, regem-se pelo disposto no presente diploma.

Artigo 126.º

Elementos estatísticos

1 - A câmara municipal envia mensalmente para o Instituto Nacional de Estatística os elementos estatísticos identificados em portaria do ministro responsável pelo ordenamento do território.

2 - Os suportes a utilizar na prestação da informação referida no número anterior serão fixados pelo Instituto Nacional de Estatística, após auscultação das entidades envolvidas.

Artigo 127.º

Regiões Autónomas

O regime previsto neste diploma é aplicável às Regiões Autónomas, sem prejuízo das adaptações decorrentes da estrutura própria da administração regional autónoma, a introduzir por diploma regional adequado.

Artigo 128.º

[revogado]

Artigo 129.º

Revogações

São revogados:

a) O Decreto-Lei n.º 445/91, de 20 de Novembro;

b) O Decreto-Lei n.º 448/91, de 29 de Novembro;

c) O Decreto-Lei n.º 83/94, de 14 de Março;

d) O Decreto-Lei n.º 92/95, de 9 de Maio;

e) Os artigos 9.º, 10.º e 165.º a 168.º do Regulamento Geral das Edificações Urbanas, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 38382, de 7 de Agosto de 1951.

Artigo 130.º

Entrada em vigor

O presente diploma entra em vigor 120 dias após a data da sua publicação.