



A leitura deste documento, que transcreve o conteúdo da Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de Dezembro, com as alterações introduzidas pelo Decreto-Lei n.º 177/2001, de 4 de Junho, não substitui a consulta das suas publicações em Diário da República.

Decreto-Lei n.º 555/99 de 16 de Dezembro*

* Regime jurídico da Urbanização e Edificação, com as alterações introduzidas pelo Decreto-Lei n.º 177/2001, de 4 de Julho.

A revisão dos regimes jurídicos do licenciamento municipal de loteamentos urbanos e obras de urbanização e de obras particulares constitui uma necessidade porque, embora recente, a legislação actualmente em vigor não tem conseguido compatibilizar as exigências de salvaguarda do interesse público com a eficiência administrativa a que legitimamente aspiram os cidadãos.

Os regimes jurídicos que regem a realização destas operações urbanísticas encontram-se actualmente estabelecidos em dois diplomas legais, nem sempre coerentes entre si, e o procedimento administrativo neles desenhado é excessivamente complexo, determinando tempos de espera na obtenção de uma licença de loteamento ou de construção que ultrapassam largamente os limites do razoável.

Neste domínio, a Administração move-se num tempo que não tem correspondência na vida real, impondo um sacrifício desproporcional aos direitos e interesses dos particulares.

Mas, porque a revisão daqueles regimes jurídicos comporta também alguns riscos, uma nova lei só é justificável se representar um esforço sério de simplificação do sistema sem, contudo, pôr em causa um nível adequado de controlo público, que garanta o respeito intransigente dos interesses públicos urbanísticos e ambientais.

Se é certo que, por via de um aumento da responsabilidade dos particulares, é possível diminuir a intensidade do controlo administrativo a que actualmente se sujeita a realização de certas operações urbanísticas, designadamente no que respeita ao respectivo controlo prévio, isso não pode nem deve significar menor responsabilidade da Administração.

A Administração tem de conservar os poderes necessários para fiscalizar a actividade dos particulares e garantir que esta se desenvolve no estrito cumprimento das disposições legais e regulamentares aplicáveis.

O regime que agora se institui obedece, desde logo, a um propósito de simplificação legislativa.

Na impossibilidade de avançar, desde já, para uma codificação integral do direito do urbanismo, a reunião num só diploma destes dois regimes jurídicos, a par da

adopção de um único diploma para regular a elaboração, aprovação, execução e avaliação dos instrumentos de gestão territorial, constitui um passo decisivo nesse sentido.

Pretende-se, com isso, ganhar em clareza e coerência dos respectivos regimes jurídicos, evitando-se a dispersão e a duplicação desnecessárias de normas legais.

Numa época em que a generalidade do território nacional já se encontra coberto por planos municipais, e em que se renova a consciência das responsabilidades públicas na sua execução, o loteamento urbano tem de deixar de ser visto como um mecanismo de substituição da Administração pelos particulares no exercício de funções de planeamento e gestão urbanística.

As operações de loteamento urbano e obras de urbanização, tal como as obras particulares, concretizam e materializam as opções contidas nos instrumentos de gestão territorial, não se distinguindo tanto pela sua natureza quanto pelos seus fins. Justifica-se, assim, que a lei regule num único diploma o conjunto daquelas operações urbanísticas, tanto mais que, em regra, ambas são de iniciativa privada e a sua realização está sujeita a idênticos procedimentos de controlo administrativo.

A designação adoptada para o diploma - regime jurídico da urbanização e edificação - foge à terminologia tradicional no intuito de traduzir a maior amplitude do seu objecto.

Desde logo, porque, não obstante a particular atenção conferida às normas de procedimento administrativo, o mesmo não se esgota no regime de prévio licenciamento ou autorização das operações de loteamento urbano, obras de urbanização e obras particulares.

Para além de conter algumas normas do regime substantivo daquelas operações urbanísticas, o diploma abrange a actividade desenvolvida por entidades públicas ou privadas em todas as fases do processo urbano, desde a efectiva afectação dos solos à construção urbana até à utilização das edificações nele implantadas.

É no âmbito da regulamentação do controlo prévio que se faz sentir mais intensamente o propósito de simplificação de procedimentos que este anteprojecto visa prosseguir.

O sistema proposto diverge essencialmente daquele que vigora actualmente, ao fazer assentar a distinção das diferentes formas de procedimento não apenas na densidade de planeamento vigente na área de realização da operação urbanística mas também no tipo de operação a realizar.

Na base destes dois critérios está a consideração de que a intensidade do controlo que a administração municipal realiza preventivamente pode e deve variar em função do grau de concretização da posição subjectiva do particular perante determinada pretensão.

Assim, quando os parâmetros urbanísticos de uma pretensão já se encontram definidos em plano ou anterior acto da Administração, ou quando a mesma tenha escassa ou nenhuma relevância urbanística, o tradicional procedimento de licenciamento é substituído por um procedimento simplificado de autorização ou por um procedimento de mera comunicação prévia.

O procedimento de licença não se distingue, no essencial, do modelo consagrado na legislação em vigor.

Como inovações mais significativas são de salientar o princípio da sujeição a prévia discussão pública dos procedimentos de licenciamento de operações de loteamento urbano e a possibilidade de ser concedida uma licença parcial para a construção da estrutura de um edifício, mesmo antes da aprovação final do projecto da obra.

No primeiro caso, por se entender que o impacte urbanístico causado por uma operação de loteamento urbano em área não abrangida por plano de pormenor tem implicações no ambiente urbano que justificam a participação das populações locais no respectivo processo de decisão, não obstante poder existir um plano director municipal ou plano de urbanização, sujeitos, eles próprios, a prévia discussão pública.

No segundo caso, por existir a convicção de que, ultrapassada a fase de apreciação urbanística do projecto da obra, é razoavelmente seguro permitir o início da execução da mesma enquanto decorre a fase de apreciação dos respectivos projectos de especialidade, reduzindo-se assim, em termos úteis, o tempo de espera necessário para a concretização de um projecto imobiliário.

O procedimento de autorização caracteriza-se pela dispensa de consultas a entidades estranhas ao município, bem como de apreciação dos projectos de arquitectura e das especialidades, os quais são apresentados em simultâneo juntamente com o requerimento inicial.

Ao diminuir substancialmente a intensidade do controlo realizado preventivamente pela Administração, o procedimento de autorização envolve necessariamente uma maior responsabilização do requerente e dos autores dos respectivos projectos, pelo que tem como «contrapartida» um regime mais apertado de fiscalização.

Deste modo, nenhuma obra sujeita a autorização pode ser utilizada sem que tenha, pelo menos uma vez, sido objecto de uma inspecção ou vistoria pelos fiscais municipais de obras, seja no decurso da sua execução, seja após a sua conclusão e como condição prévia da emissão da respectiva autorização de utilização.

Também nos casos em que a realização de uma obra depende de mera comunicação prévia, a câmara municipal pode, através do seu presidente, determinar se a mesma se subsume ou não à previsão normativa que define a respectiva forma de procedimento, sujeitando-a, se for caso disso, a licenciamento ou autorização.

Do mesmo modo, a dispensa de licença ou autorização não envolve diminuição dos poderes de fiscalização, podendo a obra ser objecto de qualquer das medidas de tutela da legalidade urbanística previstas no diploma, para além da aplicação das sanções que ao caso couberem.

Para além do seu tronco comum, os procedimentos de licenciamento ou autorização sujeitam-se ainda às especialidades resultantes do tipo de operação urbanística a realizar.

Em matéria de operações de loteamento urbano, e no que se refere a cedências gratuitas ao município de parcelas para implantação de espaços verdes públicos, equipamentos de utilização colectiva e infra-estruturas urbanísticas, estabelece-

se, para além do direito de reversão sobre as parcelas cedidas quando as mesmas não sejam afectas pelo município aos fins para as quais hajam sido cedidas, que o cedente tem a possibilidade de, em alternativa, exigir o pagamento de uma indemnização, nos termos estabelecidos para a expropriação por utilidade pública.

Consagra-se ainda expressamente o princípio da protecção do existente em matéria de obras de edificação, retomando assim um princípio já aflorado nas disposições do Regulamento Geral das Edificações Urbanas mas esquecido nas sucessivas revisões do regime do licenciamento municipal de obras particulares.

Assim, à realização de obras em construções já existentes não se aplicam as disposições legais e regulamentares que lhe sejam supervenientes, desde que tais obras não se configurem como obras de ampliação e não agravem a desconformidade com as normas em vigor.

Por esta via se dá um passo importante na recuperação do património construído, já que, sem impor um sacrifício desproporcional aos proprietários, o regime proposto permite a realização de um conjunto de obras susceptíveis de melhorar as condições de segurança e salubridade das construções existentes.

A realização de uma vistoria prévia à utilização das edificações volta a constituir a regra geral nos casos de obras sujeitas a mera autorização, em virtude da menor intensidade do controlo prévio a que as mesmas foram sujeitas.

Porém, mesmo nesses casos é possível dispensar a realização daquela vistoria prévia, desde que no decurso da sua execução a obra tenha sido inspeccionada ou vistoriada pelo menos uma vez.

Manifesta-se, aqui, uma clara opção pelo reforço da fiscalização em detrimento do controlo prévio, na expectativa de que este regime constitua um incentivo à reestruturação e modernização dos serviços municipais de fiscalização de obras.

Para além da definição das condições legais do início dos trabalhos, em conjugação com o novo regime de garantias dos particulares, estabelece-se um conjunto de regras que acompanham todas as fases da execução de uma operação urbanística.

No que respeita à utilização e conservação do edificado, foram recuperadas e actualizadas disposições dispersas por diversos diplomas legais, designadamente o Regulamento Geral das Edificações Urbanas e a Lei das Autarquias Locais, obtendo-se assim um ganho de sistematização e de articulação das normas respeitantes às tradicionais atribuições municipais de polícia das edificações com as relativas aos seus poderes de tutela da legalidade urbanística.

No domínio da fiscalização da execução das operações urbanísticas estabelece-se uma distinção clara entre as acções de verificação do cumprimento das disposições legais e regulamentares aplicáveis e de repressão das infracções cometidas, distinguindo neste último caso as sanções propriamente ditas das medidas de tutela da legalidade urbanística.

Quanto a estas medidas, e porque a sua função é única e exclusivamente a de reintegrar a legalidade urbanística violada, estabelece-se um regime que, sem diminuir a intensidade dos poderes atribuídos às entidades fiscalizadoras, submete o seu exercício ao cumprimento estrito do princípio da proporcionalidade.

Merece especial destaque a este propósito o reconhecimento da natureza provisória do embargo de obras, cuja função é a de acautelar a utilidade das medidas que, a título definitivo, reintegrem a legalidade urbanística violada, incluindo nestas o licenciamento ou autorização da obra.

Procura-se assim evitar o prolongamento indefinido da vigência de ordens de embargo que, a pretexto da prossecução do interesse público, consolidam situações de facto que se revelam ainda mais prejudiciais ao ambiente e à qualidade de vida dos cidadãos do que aquelas que o próprio embargo procurava evitar.

Em matéria de garantias, procede-se à alteração da função do deferimento tácito nas operações urbanísticas sujeitas a licenciamento, sem que daí advenha qualquer prejuízo para os direitos dos particulares.

Com efeito, na sequência da revisão do artigo 268.º da CRP propõe-se a substituição da intimação judicial para a emissão do alvará pela intimação judicial para a prática de acto legalmente devido como instrumento privilegiado de protecção jurisdicional.

Significa isto que deixa de ser necessário ficcionar a existência de um acto tácito de deferimento do projecto para permitir o recurso do requerente aos tribunais para a obtenção de uma intimação judicial para a emissão do alvará.

O particular pode agora recorrer aos tribunais no primeiro momento em que se verificar o silêncio da Administração, já não lhe sendo exigível que percorra todas as fases do procedimento com base em sucessivos actos de deferimento tácito, com os riscos daí inerentes.

E, se o silêncio da Administração só se verificar no momento da emissão do alvará, o particular dispõe do mesmo mecanismo para obter uma intimação para a sua emissão.

O deferimento tácito tem, assim, a sua função restrita às operações sujeitas a mera autorização, o que também é reflexo da maior concretização da posição jurídica do particular e da conseqüente menor intensidade do controlo prévio da sua actividade.

Diferentemente do que acontece hoje, porém, nestes casos o particular fica dispensado de recorrer aos tribunais, podendo dar início à execução da sua operação urbanística sem a prévia emissão do respectivo alvará desde que se mostrem pagas as taxas urbanísticas devidas.

Propõe-se igualmente um novo regime das taxas urbanísticas devidas pela realização de operações urbanísticas, no sentido de terminar com a polémica sobre se no licenciamento de obras particulares pode ou não ser cobrada a taxa pela realização, manutenção e reforço das infra-estruturas urbanísticas actualmente prevista no artigo 19.º, alínea a), da Lei das Finanças Locais, clarificando-se que a realização daquelas obras está sujeita ao pagamento da aludida taxa, sempre que pela sua natureza impliquem um acréscimo dos encargos públicos de realização, manutenção e reforço das infra-estruturas e serviços gerais do município equivalente ou até mesmo superior ao que resulta do licenciamento de uma operação de loteamento urbano.

Sujeita-se, assim, a realização de obras de construção e de ampliação ao pagamento daquela taxa, excepto se as mesmas se situarem no âmbito de uma operação de loteamento urbano onde aquelas taxas já tenham sido pagas.

Desta forma se alcança uma solução que, sem implicar com o equilíbrio precário das finanças municipais, distingue de forma equitativa o regime tributário da realização de obras de construção em função da sua natureza e finalidade.

Pelas mesmas razões, se prevê que os regulamentos municipais de taxas possam e devam distinguir o montante das taxas devidas, não apenas em função das necessidades concretas de infra-estruturas e serviços gerais do município, justificadas no respectivo programa plurianual de investimentos, como também em função dos usos e tipologias das edificações e, eventualmente, da respectiva localização.

Tendo sido ouvida a Associação Nacional de Municípios Portugueses, foram ouvidos os órgãos de Governo próprio dos Regiões Autónomas.

Assim, no uso da autorização legislativa concedida pelo artigo 1.º da Lei n.º 110/99, de 3 de Agosto, e nos termos da alínea b) do n.º 1 do artigo 198.º da Constituição, o Governo decreta o seguinte:¹

¹ Republicado em anexo ao Decreto-Lei n.º 177/2001, com as alterações por este introduzidas. Rectificado pela Declaração de Rectificação n.º 13-T/2001 de 30 de Junho.

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: as obras de construção subsequentes à demolição total ou parcial de uma edificação existente, das quais resulte a manutenção ou a reconstituição da estrutura das fachadas, da cêrcea e do número de pisos;
 - d) Obras de ampliação: as obras de que resulte o aumento da área de pavimento ou de implantação, da cêrcea 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 cêrcea;
 - 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 ou por efeito a constituição de um ou mais lotes destinados imediata ou subsequentemente à edificação urbana, e que resulte da divisão de um ou vários prédios, ou do seu emparcelamento ou reparcelamento;
- j) Operações urbanísticas: as operações materiais de urbanização, de edificação ou de utilização do solo e das edificações nele implantadas 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.

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 que, nos termos da lei, sejam devidas pela realização de operações urbanísticas.

2 - Os regulamentos previstos no número anterior devem especificar os montantes das taxas a cobrar no caso de deferimento tácito, não podendo estes valores exceder os previstos para o 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 ou abrangida por plano de pormenor que não contenha as menções constantes das alíneas a), c), d), e) e f) do n.º 1 do artigo 91.º do Decreto-Lei n.º 380/99, de 22 de Setembro;
- b) As obras de urbanização e os trabalhos de remodelação de terrenos em área não abrangida por operação de loteamento, bem como a criação ou

remodelação de infra-estruturas que, não obstante se inserirem em área abrangida por operação de loteamento, estejam sujeitas a legislação específica que exija a intervenção de entidades exteriores ao município no procedimento de aprovação dos respectivos projectos de especialidades;

- c) As obras de construção, de ampliação ou de alteração em área não abrangida por operação de loteamento nem por plano de pormenor que contenha as menções referidas na alínea a), sem prejuízo do disposto na alínea b) do n.º 1 do artigo 6.º;
- d) As obras de reconstrução, ampliação, alteração ou demolição de edifícios classificados ou em vias de classificação e as obras de construção, reconstrução, ampliação, alteração ou demolição de edifícios situados em zona de protecção de imóvel classificado ou em vias de classificação ou em áreas sujeitas a servidão administrativa ou restrição de utilidade pública;
- e) A alteração da utilização de edifícios ou suas fracções em área não abrangida por operação de loteamento ou plano municipal de ordenamento do território, quando a mesma não tenha sido precedida da realização de obras sujeitas a licença ou autorização administrativas.

3 - Estão sujeitas a autorização administrativa:

- a) As operações de loteamento em área abrangida por plano de pormenor que contenha as menções referidas na parte final da alínea a) do número anterior;
- b) As obras de urbanização e os trabalhos de remodelação de terrenos em área abrangida por operação de loteamento e que não respeitem à criação ou remodelação de infra-estruturas sujeitas à legislação específica referida na parte final da alínea b) do número anterior;
- c) As obras de construção, de ampliação ou de alteração em área abrangida por operação de loteamento ou por plano de pormenor que contenha as menções referidas na parte final da alínea a) do número anterior, sem prejuízo do disposto na alínea b) do n.º 1 do artigo 6.º;
- d) As obras de reconstrução salvo as previstas na alínea d) do número anterior;
- e) As obras de demolição de edificações existentes que não se encontrem previstas em licença ou autorização de obras de reconstrução, salvo as previstas na alínea d) do número anterior;
- f) A utilização de edifícios ou suas fracções, bem como as alterações à mesma que não se encontrem previstas na alínea e) do número anterior;
- g) As demais operações urbanísticas que não estejam isentas ou dispensadas 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 da câmara municipal, podendo ser delegada no seu presidente, com faculdade de subdelegação nos vereadores.

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 e dispensa de licença ou autorização

1 - Estão isentas de licença ou autorização:

- a) As obras de conservação;
- b) As obras de alteração no interior de edifícios não classificados ou suas fracções que não impliquem modificações da estrutura resistente dos edifícios, das cérceas, das fachadas e da forma dos telhados;
- c) Os destaques referidos nos n.ºs 4 e 5.

2 - Podem ser dispensadas de licença ou autorização, mediante previsão em regulamento municipal, as obras de edificação ou demolição que, pela sua natureza, dimensão ou localização, tenham escassa relevância urbanística.

3 - As obras referidas na alínea b) do n.º 1, bem como aquelas que sejam dispensadas de licença ou autorização nos termos do número anterior, 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 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 5 e 6 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 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 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.

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 director municipal devem ser previamente autorizadas pela assembleia municipal, depois de submetidas a parecer prévio vinculativo da direcção regional do ambiente e do ordenamento do território, que 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 do Ambiente e do Ordenamento do Território, depois de ouvida a câmara municipal e a direcção regional do ambiente e do ordenamento do território, que devem pronunciar-se 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 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.

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 - A direcção da instrução do procedimento compete ao presidente da câmara municipal, podendo ser delegada nos vereadores, com faculdade de subdelegação, ou nos dirigentes dos serviços municipais.

Artigo 9.º

Requerimento e instrução

1 - Salvo disposição em contrário, os procedimentos previstos no presente diploma iniciam-se através de requerimento escrito, dirigido ao presidente da câmara municipal, do qual deve constar sempre a identificação do requerente,

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 a que se refere a pretensão.

2 - Do requerimento inicial consta igualmente a indicação do pedido 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 o pedido respeite a mais de um dos tipos de operações urbanísticas referidos no artigo 2.º directamente relacionadas, o requerimento deve identificar todas as operações nele abrangidas, aplicando-se neste caso a forma de procedimento correspondente ao tipo de operação mais complexa.

4 - O pedido é acompanhado dos elementos instrutórios previstos em portaria aprovada pelos Ministros do Equipamento Social e do Ambiente e do Ordenamento do Território, para além dos documentos especialmente referidos no presente diploma.

5 - O município fixa em regulamento o número mínimo de cópias dos elementos que devem instruir cada processo.

6 - O requerimento inicial deve ser apresentado em duplicado, sendo a cópia devolvida ao requerente depois de nela se ter apostado 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, o qual lhe é notificado no prazo de 15 dias, salvo rejeição liminar do pedido nos termos do disposto no artigo 11.º.

8 - O responsável pela instrução 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 - No caso de substituição do requerente, do responsável por qualquer dos projectos apresentados ou do director técnico da obra, o substituto deve disso fazer prova junto do presidente da câmara municipal 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 inicial é sempre instruído com declaração dos autores 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 - Só podem subscrever os 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, sem prejuízo do disposto no número seguinte.

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 autores de projectos de obras ou em legislação especial relativa a organismo público oficialmente reconhecido.

5 - Nas situações previstas no artigo 60.º os técnicos autores dos projectos devem declarar 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 decidir as questões de ordem formal e processual que possam obstar ao conhecimento de qualquer pedido apresentado no âmbito do presente diploma.

2 - O presidente da câmara municipal profere despacho de rejeição liminar do pedido, no prazo de oito dias a contar da respectiva apresentação, sempre que o requerimento não contenha a identificação do requerente, 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.

3 - No prazo de 15 dias a contar da apresentação do requerimento inicial, o presidente da câmara municipal pode igualmente proferir despacho de rejeição liminar quando da análise dos elementos instrutórios resultar que o pedido é manifestamente contrário às normas legais e regulamentares aplicáveis.

4 - Caso sejam supríveis ou sanáveis as deficiências ou omissões verificadas, e estas não possam ser oficiosamente supridas pelo responsável pela instrução do procedimento, o requerente será notificado, no prazo referido no número anterior, para corrigir ou completar o pedido, ficando suspensos os termos ulteriores do procedimento.

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

6 - Sem prejuízo do disposto nos números anteriores, o presidente da câmara municipal deve conhecer a qualquer momento, até à decisão final, de 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 19.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 - Havendo rejeição do pedido, nos termos do presente artigo, o interessado que apresente novo pedido para o mesmo fim está dispensado de juntar os documentos utilizados no pedido anterior que se mantenham válidos e adequados.

9 - 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 7.

Artigo 12.º

Publicidade do pedido

O pedido de licenciamento ou autorização de operação urbanística deve ser publicitado pelo requerente sob forma de aviso, segundo modelo aprovado por portaria do Ministro do Ambiente e do Ordenamento do Território, a colocar no local de execução daquela de forma visível da via pública, no prazo de 15 dias a contar da apresentação do requerimento inicial.

Artigo 13.º

Suspensão do procedimento

Nas áreas a abranger por novas regras urbanísticas constantes de plano municipal ou especial de ordenamento do território ou sua revisão, os procedimentos de informação prévia, de licenciamento ou de autorização ficam suspensos a partir da data fixada para o início do período de discussão pública e até à data da entrada em vigor daquele instrumento, aplicando-se o disposto no artigo 117.º do regime jurídico dos instrumentos de gestão territorial.

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 e 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 dos elementos por si apresentados:

- a) A volumetria da edificação e a implantação da mesma 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.

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 no artigo 19.º, 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

Deliberação

1 - A câmara municipal delibera 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 4 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 - A câmara municipal 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 - O conteúdo da informação prévia aprovada vincula as entidades competentes na decisão sobre um eventual pedido de licenciamento ou autorização da operação urbanística a que respeita, desde que tal pedido seja apresentado no prazo de um ano a contar da data da notificação da mesma ao requerente.

2 - Nos casos abrangidos pelo número anterior, é dispensada no procedimento de licenciamento a consulta às entidades exteriores ao município em matéria sobre a qual se tenham pronunciado no âmbito do pedido de informação prévia, desde que esta tenha sido favorável e o pedido de licenciamento com ela se conforme.

3 - Quando a informação prévia favorável respeite a pedido formulado nos termos do n.º 2 do artigo 14.º e tenha carácter vinculativo nos termos do n.º 1 do presente artigo, é reduzido para metade o prazo para decisão sobre o pedido de licenciamento ou autorização.

4 - Não se suspende o procedimento de licenciamento ou autorização nos termos do artigo 13.º sempre que o pedido tenha sido instruído com informação prévia favorável de carácter vinculativo, nos termos do n.º 1 do presente artigo.

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 - No âmbito do procedimento de licenciamento há lugar a consulta às entidades que, nos termos da lei, devam emitir parecer, autorização ou aprovação sobre o pedido, excepto nos casos previstos no n.º 2 do artigo 17.º.

Artigo 19.º

Consultas a entidades exteriores ao município

1 - Compete ao presidente da câmara municipal promover a consulta às entidades que, nos termos da lei, devam emitir parecer, autorização ou aprovação relativamente às operações urbanísticas sujeitas a licenciamento.

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

3 - Para os efeitos do número anterior, caso qualquer das entidades consultadas não se haja pronunciado dentro do prazo referido no n.º 8, o requerimento inicial pode ser instruído com prova da solicitação das consultas e declaração do requerente de que os mesmos não foram emitidos dentro daquele prazo.

4 - O presidente da câmara municipal promove as consultas a que haja lugar em simultâneo, no prazo de 10 dias a contar da data do requerimento inicial ou da data da entrega dos elementos solicitados nos termos do n.º 4 do artigo 11.º

5 - No prazo máximo de 10 dias a contar da data de recepção do processo, as entidades consultadas podem solicitar, por uma única vez, a apresentação de outros elementos que considerem indispensáveis à apreciação do pedido, dando desse facto conhecimento à câmara municipal.

6 - No termo do prazo fixado no n.º 4, 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.

8 - O parecer, autorização ou aprovação das entidades consultadas deve ser recebido pelo presidente da câmara municipal ou pelo requerente, consoante quem houver promovido a consulta, no prazo de 20 dias ou do estabelecido na legislação aplicável a contar da data da recepção do processo ou dos elementos a que se refere o n.º 5.

9 - 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, sem prejuízo do disposto em legislação específica.

10 - As entidades exteriores ao município devem pronunciar-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 condicionalismos legais ou regulamentares e sejam recebidos dentro do prazo fixado no n.º 8, sem prejuízo do disposto em legislação específica.

12 - O presidente da câmara municipal pode delegar nos vereadores ou nos dirigentes dos serviços municipais as competências previstas nos n.os 1 e 4.

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 4 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 requerer a aprovação dos projectos das 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 das especialidades no prazo estabelecido no n.º 4, ou naquele que resultar da prorrogação concedida nos termos do n.º 5, implica a caducidade do acto que aprovou o projecto de arquitectura e o arquivamento oficioso do processo de licenciamento.

7 - Há lugar a consulta às entidades que, nos termos da lei, devam emitir parecer, autorização ou aprovação sobre os projectos das especialidades, a qual deve ser promovida no prazo de 10 dias a contar da apresentação dos mesmos, ou da data da aprovação do projecto de arquitectura, se o interessado os tiver entregue juntamente com o requerimento inicial.

8 - As declarações de responsabilidade dos autores dos projectos das 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 pelos serviços municipais, 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 normas legais e regulamentares aplicáveis, bem como sobre o uso e a integração urbana e paisagística.

Artigo 22.º

Discussão pública

1 - A aprovação pela câmara municipal do pedido de licenciamento de operação de loteamento é precedida de um período de discussão pública a efectuar nos termos do disposto no artigo 77.º do Decreto-Lei n.º 380/99, de 22 de Setembro, sem prejuízo do disposto nos números seguintes.

2 - Mediante regulamento municipal podem ser dispensadas de discussão pública as operações de loteamento que não excedam nenhum dos seguintes limites:

- a) 4 ha;
- b) 100 fogos;
- c) 10% da população do aglomerado urbano em que se insere a pretensão.

3 - A discussão pública é anunciada com uma antecedência mínima de 8 dias a contar da data da recepção do último dos pareceres, autorizações ou aprovações emitidos pelas entidades exteriores ao município ou do termo do prazo para a sua emissão não podendo a sua duração ser inferior a 15 dias.

4 - A discussão pública tem por objecto o projecto de loteamento, que deve ser acompanhado da informação técnica elaborada pelos serviços municipais, bem como dos pareceres, autorizações ou aprovações emitidos pelas entidades exteriores ao município.

5 - Os planos municipais de ordenamento do território podem sujeitar a prévia discussão pública o licenciamento de operações urbanísticas de significativa relevância urbanística.

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) No prazo de 30 dias, no caso de alteração da utilização de edifício ou de sua fracção.
- 2 - O prazo previsto na alínea a) do número anterior conta-se, consoante os casos, a partir do termo do período de discussão pública ou, quando não haja lugar à sua realização, nos termos previstos no n.º 3.
- 3 - Os prazos previstos nas alíneas b) e d) do n.º 1 contam-se a partir:
 - a) Da data da recepção do pedido ou dos elementos solicitados nos termos do n.º 4 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 das especialidades ou da data da aprovação do projecto de arquitectura, se o interessado os tiver apresentado juntamente com o requerimento inicial; ou
 - b) Da data da recepção do último dos pareceres, autorizações ou aprovações emitidos pelas entidades consultadas sobre os projectos das especialidades; 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 das 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.º

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:
- a) A operação urbanística afectar negativamente o património arqueológico, histórico, cultural ou paisagístico, natural ou edificado;
 - b) A operação urbanística constituir, comprovadamente, uma sobrecarga incomportável para as infra-estruturas ou serviços gerais existentes ou implicar, para o município, a construção ou manutenção de equipamentos, a realização de trabalhos ou a prestação de serviços por este não previstos, designadamente quanto a arruamentos e redes de abastecimento de água, de energia eléctrica ou de saneamento.
- 3 - Quando o pedido de licenciamento tiver por objecto a realização das 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 4º, pode ainda ser indeferido quando a obra seja susceptível de manifestamente afectar a estética das povoações, a sua adequada inserção no ambiente urbano ou a beleza das paisagens, designadamente em resultado da desconformidade com as cercaas dominantes, a volumetria das edificações e outras prescrições expressamente previstas em regulamento.
- 5 - O pedido de licenciamento das obras referidas na alínea c) e d) 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.
- 6 - O pedido de licenciamento das operações referidas na alínea e) do n.º 2 do artigo 4.º pode ainda ser indeferido quando se conclua pela não verificação das condições referidas no n.º 1 do artigo 62.º, ou que suscitem sobrecarga incomportável para as infra-estruturas existentes.

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 4 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 - O disposto no número anterior é igualmente aplicável quando exista projecto de indeferimento de pedido de licenciamento das operações referidas na alínea e) do n.º 2 do artigo 4.º com fundamento no facto de suscitarem sobrecarga incomportável para as infra-estruturas existentes.
- 3 - Em caso de deferimento nos termos dos números anteriores, 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 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.º

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 antes do início das obras ou trabalhos a que a mesma se refere.

2 - A alteração da licença da operação de loteamento é precedida de discussão pública, a efectuar nos termos estabelecidos no n.º 3 do artigo 22.º, com as necessárias adaptações, salvo se houver consentimento escrito dos proprietários de todos os lotes constantes do alvará, sem prejuízo do disposto no artigo 48.º

3 - A alteração da licença de operação de loteamento não pode ser aprovada se ocorrer oposição escrita dos proprietários da maioria dos lotes constantes do alvará, desde que nela se inclua a maioria dos proprietários abrangidos pela alteração.

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 - Podem ser utilizados, no procedimento de alteração, os documentos constantes do processo que se mantenham válidos e adequados.

7 - A alteração da licença dá lugar a aditamento ao alvará, que, no caso de operação de loteamento, deve ser comunicado officiosamente à conservatória do registo predial competente, para efeitos de averbamento.

8 - As alterações à licença de loteamento que se traduzam na variação das áreas de implantação e de construção até 3%, desde que não impliquem aumento do número de fogos ou alteração de parâmetros urbanísticos 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 2 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, bem como àquelas que o regulamento referido no n.º 2 do artigo 6.º determine.

2 - Sem prejuízo do disposto nos artigos 37.º e seguintes, no âmbito do procedimento de autorização não há lugar a consultas a entidades exteriores ao município.

Artigo 29.º

Apreciação liminar

1 - Sem prejuízo do disposto nos n.ºs 2 e 3 do artigo 11.º, o pedido de autorização é liminarmente rejeitado quando se verifique que a operação urbanística a que respeita não se integra na previsão do n.º 3 do artigo 4.º, nem se encontra sujeita ao regime de autorização nos termos do regulamento municipal a que se refere o n.º 2 do artigo 6.º

2 - Aplica-se igualmente o disposto no número anterior quando seja manifesto que:

- a) O pedido de autorização das operações urbanísticas referidas na alínea a) do n.º 3 do artigo 4.º viola plano de pormenor;
- b) Os pedidos de autorização das operações urbanísticas referidas nas alíneas b) e c) do n.º 3 do artigo 4.º violam licença de loteamento ou 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 4 do artigo 11.º, com excepção do disposto nos números seguintes.

3 - No caso de pedido de autorização para a utilização de edifício ou de sua fracção, bem como para alteração à utilização nos termos previstos na alínea f) do n.º 3 do artigo 4.º, o prazo para a decisão do presidente da câmara municipal conta-se a partir:

- a) Da data da recepção do pedido ou da recepção dos elementos solicitados, nos termos do n.º 4 do artigo 11.º; ou
- b) Da data da realização da vistoria, quando a ela houver lugar, nos termos do disposto no artigo 64.º.

4 - Quando o pedido de autorização de obras de urbanização seja apresentado em simultâneo com o pedido de autorização 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.

Artigo 31.º

Indeferimento do pedido de autorização

1 - O pedido de autorização é indeferido nos casos previstos nas alíneas a) e b) do n.º 1 do artigo 24.º, bem como quando se verifique a recusa das aprovações previstas no artigo 37.º.

2 - Quando o pedido de autorização tiver por objecto a realização das operações urbanísticas referidas nas alíneas a), b), c) ou 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 c) e d) do n.º 3 do artigo 4.º pode ainda ser indeferido nos seguintes casos:

- a) A obra seja manifestamente susceptível de afectar a estética das povoações, a sua adequada inserção no ambiente urbano ou a beleza das paisagens;
- b) Quando se verifique a ausência de arruamentos ou de infra-estruturas de abastecimento de água e saneamento.

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 - Quando o pedido de autorização se referir às operações urbanísticas referidas na alínea b) do n.º 3 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 de autorização das obras de urbanização.

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 2 e 3 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 2 e da alínea b) do n.º 6 do presente artigo, 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 antes do início das obras ou trabalhos a que a mesma se refere.

2 - A alteração da autorização da operação de loteamento é precedida de discussão pública, a efectuar nos termos estabelecidos no n.º 3 do artigo 22.º, com as necessárias adaptações, salvo se houver consentimento escrito dos proprietários de todos os lotes constantes do alvará, sem prejuízo do disposto no artigo 48.º.

3 - A alteração da autorização de loteamento não pode ser licenciada se ocorrer oposição escrita dos proprietários da maioria dos lotes constantes do alvará, desde que nela se inclua a maioria dos proprietários abrangidos pela alteração.

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 30 dias sobre a apresentação de comunicação prévia dirigida ao presidente da câmara municipal.

2 - A comunicação prévia deve conter a identificação do interessado e é acompanhada das peças escritas e desenhadas indispensáveis à identificação das obras ou trabalhos a realizar e da respectiva localização, assinadas por técnico legalmente habilitado e acompanhadas do termo de responsabilidade a que se refere o artigo 10.º.

Artigo 36.º

Apreciação liminar

1 - No prazo de 20 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 licenciamento ou autorização quando verifique que a mesma não se integra no âmbito a que se refere o artigo 34.º

2 - Aplica-se ainda o disposto no número anterior quando se 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.

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 cujo projecto, nos termos da legislação especial aplicável, careça de aprovação da administração central, nomeadamente as relativas a empreendimentos industriais, 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

Licença ou autorização de funcionamento

1 - A vistoria necessária à concessão da licença de funcionamento deve ser sempre efectuada em conjunto com a vistoria referida no artigo 64.º, quando a ela haja lugar.

2 - A câmara municipal dá conhecimento da data da vistoria às entidades da administração central que tenham competência para licenciar o funcionamento do estabelecimento.

3 - Salvo o disposto em lei especial, a licença de funcionamento de qualquer estabelecimento só pode ser concedida mediante a exibição do alvará de licença ou de autorização de utilização.

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 nas 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 direcção regional do ambiente e do ordenamento do território

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 direcção regional do ambiente e do ordenamento do território.

2 - O parecer da direcção regional do ambiente e do ordenamento do território 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 direcção regional do ambiente e do ordenamento do território caduca no prazo de dois anos, salvo se, dentro desse prazo, for licenciada a operação de loteamento.

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 Programa Nacional da Política de Ordenamento do Território e 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 ou autorização.

3 - As parcelas de terreno cedidas ao município integram-se automaticamente no domínio público municipal com a emissão do alvará.

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, ficando, no entanto, o proprietário obrigado ao pagamento de uma compensação ao município, em numerário ou em espécie, nos termos definidos em regulamento municipal.

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 afectada 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 afectado o espaço verde, procedendo-se ainda ao averbamento desse facto no respectivo alvará.

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 86.º e seguintes do Decreto-Lei n.º 267/85, de 16 de Julho.

7 - O município é responsável pelos prejuízos causados aos proprietários dos imóveis referidos no número anterior, nos termos estabelecidos no Decreto-Lei n.º 48 051, 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 decreto-lei, no qual se fixam as regras a observarem 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 decreto-lei 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 decreto-lei referido no n.º 1.

Artigo 48.º

Execução de instrumentos de planeamento territorial e outros instrumentos urbanísticos

- 1 - As condições da licença ou autorização 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 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 48 051, de 21 de Novembro de 1967, em matéria de responsabilidade por actos lícitos.

Artigo 49.º

Negócios jurídicos

- 1 - Nos títulos de arrematação ou outros documentos judiciais, bem como nos instrumentos notariais 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, 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.

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

Estatísticas dos alvarás

1 - O conservador do registo predial remete mensalmente à direcção regional do ambiente e do ordenamento do território, até ao 15.º dia de cada mês, cópia, entregue pelo respectivo titular, dos alvarás de loteamento e respectivos anexos cujos registos tenham sido requeridos no mês anterior.

2 - A falta de entrega dos documentos referidos no número anterior determina a realização do registo como provisório.

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 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 ou a decisão referida no artigo 32.º consoante os casos, o órgão competente para o licenciamento ou a autorização das obras de urbanização estabelece:

- a) As condições a observar na execução das mesmas 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 ou da autorização.

5 - A prorrogação do prazo nos termos referidos nos números anteriores não dá lugar à emissão de novo alvará, devendo ser averbada no alvará em vigor.

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

Artigo 54.º

Caução

1 - O requerente 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, 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 3 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 45 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.

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.

5 - Juntamente com o requerimento inicial ou 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.

SUBSECÇÃO III

Obras de edificação

Artigo 57.º

Condições 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 c) a e) do n.º 3 do artigo 4.º, as condições a observar na execução da obra.

2 - As condições relativas à ocupação da via pública ou à colocação de tapumes e vedações são estabelecidas mediante proposta do requerente, 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 - O alvará de autorização de obras de construção situadas em área abrangida por operação de loteamento não pode ser emitido antes da recepção provisória das respectivas obras de urbanização ou da prestação de caução a que se refere o artigo 49.º, n.º 2.

5 - O disposto no artigo 43.º é aplicável aos pedidos de licenciamento ou autorização das obras referidas nas alíneas c) e d) do n.º 2 e d) do n.º 3 do artigo 4.º, bem como as referidas na alínea c) do n.º 3 do artigo 4.º em área não abrangida por operação de loteamento, 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 ou autorização das obras referidas nas alíneas c) e d) do n.º 2 e d) do n.º 3 do artigo 4.º quando a operação contemple a criação de áreas de circulação viária e pedonal, espaços verdes e equipamentos de uso privativo.

7 - O disposto no número anterior é igualmente aplicável aos pedidos de licenciamento de autorização das obras referidas na alínea c) do n.º 3 do artigo

4.º 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 de autorização das obras referidas nas alíneas c) e d) do n.º 2 e c) a e) do n.º 3 do artigo 4.º, o prazo para a conclusão das obras.

2 - O prazo referido no número anterior começa a contar da data de emissão do respectivo alvará, ou, nas situações previstas no artigo 113.º, a contar da data do pagamento ou do depósito das taxas ou da caução.

3 - O prazo para a conclusão da obra é estabelecido em conformidade com a programação proposta pelo requerente, podendo ser fixado diferente prazo por motivo de interesse público devidamente fundamentado.

4 - Quando não seja possível concluir as obras no prazo previsto na licença ou autorização, o prazo estabelecido nos termos dos números anteriores 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.

5 - 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.

6 - O prazo estabelecido nos termos dos números anteriores pode ainda ser prorrogado em consequência da alteração da licença ou autorização.

7 - A prorrogação do prazo nos termos referidos nos números anteriores não dá lugar à emissão de novo alvará, devendo ser averbada no alvará em vigor.

8 - 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 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 projectos 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.

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 concessão de licença ou autorização para a realização 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 concessão da licença ou autorização para a execução das obras referidas no n.º 2 à realização dos trabalhos acessórios que se mostrem necessários para a melhoria das condições de segurança e salubridade da edificação.

Artigo 61.º

Identificação dos técnicos responsáveis

O titular da licença ou autorização de construção fica obrigado a afixar uma placa em material imperecível no exterior da edificação, ou a gravar num dos seus elementos exteriores, com a identificação dos técnicos autores do respectivo projecto de arquitectura e do director técnico da obra.

SUBSECÇÃO IV

Utilização de edifícios ou suas fracções

Artigo 62.º

Âmbito

1 - A licença de alteração da utilização prevista na alínea e) do n.º 2 do artigo 4.º destina-se a verificar a conformidade do uso previsto com as normas legais e regulamentares que lhe são aplicáveis e a idoneidade do edifício ou sua fracção autónoma para o fim a que se destina.

2 - A autorização de utilização prevista na alínea f) do n.º 3 do artigo 4.º destina-se a verificar a conformidade da obra concluída com o projecto aprovado e com as condições do licenciamento ou autorização.

3 - Quando não haja lugar à realização de obras ou nos casos previstos no artigo 6.º, a autorização de utilização referida no número anterior 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 requerimento de licença ou autorização de utilização deve ser instruído com termo de responsabilidade subscrito pelo responsável pela direcção técnica da obra, na qual aquele deve declarar que a obra foi executada de acordo com o projecto aprovado e com as condições da licença e ou autorização e, se for caso disso, se as alterações efectuadas ao projecto estão em conformidade com as normas legais e regulamentares que lhe são aplicáveis.

2 - Se o responsável pela direcção técnica da obra não estiver legalmente habilitado para subscrever projectos de arquitectura, o termo de responsabilidade deve ser igualmente apresentado pelo técnico autor do projecto ou por quem, estando mandatado para o efeito pelo dono da obra, tenha a habilitação legalmente exigida para o efeito.

Artigo 64.º

Vistoria

1 - A concessão da licença ou autorização de utilização não depende de prévia vistoria municipal, salvo o disposto no número seguinte.

2 - O presidente da câmara municipal pode determinar a realização de vistoria, no prazo de 15 dias a contar da entrega do requerimento referido no artigo anterior, se a obra não tiver sido inspeccionada ou vistoriada no decurso da sua execução ou se dos elementos constantes do processo ou do livro de obra resultarem indícios de que a mesma foi executada em desconformidade com o respectivo projecto e condições da licença, ou com as normas legais e regulamentares que lhe são aplicáveis.

Artigo 65.º

Realização da vistoria

1 - A vistoria realiza-se no prazo de 30 dias a contar da data de entrega do requerimento a que se refere o n.º 1 do artigo 63.º, 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 formação e habilitação legal para assinar projectos correspondentes à obra objecto de vistoria.

3 - A data da realização da vistoria é notificada pela câmara municipal às entidades que a ela devem comparecer nos termos da legislação específica, bem como ao requerente da licença de utilização que pode fazer-se acompanhar dos autores dos projectos e pelo 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 licenciamento ou autorização de utilização.

5 - No caso de obras de alteração decorrentes da vistoria, a emissão do alvará depende da verificação da sua adequada realização, através de nova vistoria.

Artigo 66.º

Propriedade horizontal

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

2 - A licença ou 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 licença ou autorização de utilização.

SECÇÃO IV

Validade e eficácia dos actos de licenciamento ou autorização

SUBSECÇÃO I

Validade

Artigo 67.º

Requisitos

A validade das licenças ou autorizações 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 ou autorizações 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 e recurso contencioso

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 do competente recurso contencioso e respectivos meios processuais acessórios.

2 - Quando tenha por objecto actos de licenciamento ou autorização com fundamento em qualquer das nulidades previstas no artigo anterior, a citação ao titular da licença ou da autorização para contestar o recurso referido 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.

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 ou autorizações 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 a 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 e 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 b) a 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) Se o titular da licença ou autorização for declarado falido ou insolvente.

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 - A caducidade prevista na alínea d) do n.º 3 é declarada 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 de autorização das obras de edificação neles previstas.

Artigo 72.º

Renovação

1 - O titular da licença ou autorização que haja caducado pode requerer nova licença ou autorização.

2 - No caso referido no número anterior, poderão ser utilizados no novo processo os pareceres, autorizações e aprovações que instruíram o processo anterior, desde que o novo requerimento seja apresentado no prazo de 18 meses a contar da data da caducidade da licença ou autorização anterior e os mesmos sejam confirmados pelas entidades que os emitiram.

3 - Os pedidos das confirmações previstas no número anterior devem ser decididos no prazo de 15 dias a contar da data em que sejam solicitados, considerando-se confirmados tais pareceres, autorizações ou aprovações se a entidade competente não se pronunciar dentro deste prazo.

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 do Ambiente e do 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 4 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 do Ambiente e do 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 cêrceas 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, bem visível do exterior, que deve aí 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 ou, quando este não exista, 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 do Ambiente e do Ordenamento do Território aprovar, por portaria, os modelos dos avisos referidos nos números anteriores.

4 - Os editais e os avisos previstos nos números anteriores devem 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 77.º.

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 81.º 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 c) e 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 das várias especialidades salvo nos casos de escassa relevância urbanística em que tal seja dispensado por regulamento municipal.

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, 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 licença ou autorização de utilização, as ligações referidas no número anterior são efectuadas pelo prazo fixado no alvará respectivo 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 podem ser instruídos com cópia 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 que envolvam a realização de obras de ampliação ou de alterações à implantação das edificações estão sujeitas ao procedimento previsto nos artigos 27.º ou 33.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 e caducidade das licenças ou autorizações ou de cassação dos respectivos alvarás, a câmara municipal, para salvaguarda 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 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;
- 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 officiosamente 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;
- 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 e o titular do alvará 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.

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 officiosamente 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, removendo os materiais, entulhos e demais detritos que se hajam acumulado no decorrer da execução dos trabalhos, bem como 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 licença ou 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 ou autorização haja caducado por motivo de falência ou insolvência do seu titular, pode qualquer terceiro, que tenha adquirido, em relação ao prédio em questão, a legitimidade prevista no n.º 1 do artigo 9.º, requerer a concessão de uma licença especial para a sua conclusão.

2 - A concessão da licença especial referida no número anterior segue o procedimento previsto nos artigos 27.º ou 33.º, consoante se trate de obras sujeitas a licença ou autorização, aplicando-se o disposto no artigo 60.º

3 - Independentemente dos motivos que tenham determinado a caducidade da licença ou da autorização, a licença referida no n.º 1 pode também ser concedida 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.
- 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.
- 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 90.º

Vistoria prévia

- 1 - As deliberações referidas nos n.ºs 2 e 3 do artigo anterior são precedidas de vistoria a realizar por três técnicos a nomear pela câmara municipal.
- 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 - Fica garantido aos inquilinos o direito à reocupação dos prédios, uma vez concluídas as obras realizadas, havendo lugar a aumento de renda nos termos gerais.

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 ou autorização.

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 ou autorizadas 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 é o definido por portaria conjunta dos Ministros do Equipamento Social e do Ambiente e do Ordenamento do Território.

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, 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 ou autorização;
- c) A não conclusão de quaisquer operações urbanísticas nos prazos fixados para o efeito;
- d) A ocupação de edifícios ou suas fracções autónomas sem licença ou 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 dos 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) Falsas declarações do director técnico da obra ou de quem esteja mandatado para esse efeito pelo dono da obra no termo de responsabilidade, relativamente à conformidade da obra com o projecto aprovado e com as condições da licença e ou autorização, bem como relativas 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 afixação ou a afixação de forma não visível do exterior do prédio, durante o decurso do procedimento de licenciamento ou autorização, do aviso que publicita o pedido de licenciamento ou autorização;
- j) A não afixação ou a afixação de forma não visível do exterior do prédio, até à conclusão da obra, do aviso que publicita o alvará;
- 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 86.º;
- o) A ausência de requerimento a solicitar à câmara municipal o averbamento de substituição do requerente, do autor do projecto ou director técnico da obra, bem como do titular de alvará de licença ou autorização;
- p) A ausência do número de alvará de loteamento 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.

2 - A contra-ordenação prevista na alínea a) do número anterior é punível com coima graduada de 100 000\$00 até ao máximo de 40 000 000\$00, no caso de pessoa singular, ou até 90 000 000\$00, no caso de pessoa colectiva.

3 - A contra-ordenação prevista na alínea b) do n.º 1 é punível com coima graduada de 50 000\$00 até ao máximo de 40 000 000\$00, no caso de pessoa singular, ou até 90 000 000\$00, no caso de pessoa colectiva.

4 - A contra-ordenação prevista nas alíneas c), d) e s) do n.º 1 é punível com coima graduada de 100 000\$00 até ao máximo de 20 000 000\$00, no caso de pessoa singular, ou até 50 000 000\$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 100 000\$00 até ao máximo de 40 000 000\$00.

6 - As contra-ordenações previstas nas alíneas i) a n) e p) do n.º 1 são puníveis com coima graduada de 50 000\$00 até ao máximo de 10 000 000\$00, ou até 20 000 000\$00, no caso de pessoa colectiva.

7 - A contra-ordenação prevista nas alíneas o), q) e r) do n.º 1 é punível com coima graduada de 20 000\$00 até ao máximo de 500 000\$00, no caso de pessoa singular, ou até 2 000 000\$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.os 3 a 5 anteriores são agravados em 10 000 000\$00 e os das coimas referidas nos n.os 6 e 7 em 5 000 000\$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, até ao máximo de dois 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 de Mercados de Obras Públicas e Particulares e do Imobiliário.

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 ou autorização; ou
- b) Em desconformidade com o respectivo projecto ou com as condições do licenciamento ou autorização, 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 ou autorização, sendo suficiente qualquer dessas notificações para obrigar à suspensão dos trabalhos, devendo ainda, quando possível, ser notificado o proprietário do imóvel no qual estejam a ser executadas as obras, ou seu representante.

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 embargo e respectivo auto são notificados ao requerente ou titular da licença ou autorização ou, quando estas não tenham sido requeridas, ao proprietário do imóvel no qual estejam a ser executadas as obras.

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 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.

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, 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 ou autorização pelo período estabelecido nos termos do n.º 1.

5 - O prazo referido no n.º 1 interrompe-se com a apresentação de um pedido de alteração à licença ou autorização, nos termos, respectivamente, dos artigos 27.º e 33.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 ou autorizada 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 noutra 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 licença ou 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 108.º.

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, 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 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 fixa prazo, não superior a 31 dias, para que a autoridade requerida pratique o acto devido.

7 - Ao pedido de intimação é aplicável, com as necessárias adaptações, o disposto no artigo 6.º, nos n.ºs 3 e 4 do artigo 88.º e nos artigos 115.º e 120.º do Decreto-Lei n.º 267/85, de 16 de Julho.

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

Recurso contencioso

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 ao recurso, 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 previstos no presente diploma está sujeita ao pagamento das taxas a que se refere a alínea b) do artigo 19.º da Lei n.º 42/98, de 6 de Agosto.

2 - A emissão do alvará de licença ou autorização de loteamento e de obras de urbanização está sujeita ao pagamento da taxa referida na alínea a) do artigo 19.º da Lei n.º 42/98, de 6 de Agosto.

3 - A emissão do alvará de licença ou autorização 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:

Programa plurianual de investimentos municipais na execução, manutenção e reforço das infra-estruturas gerais, que pode ser definido por áreas geográficas diferenciadas;

Diferenciação das taxas aplicáveis em função dos usos e tipologias das edificações e, eventualmente, da respectiva localização e correspondentes infra-estruturas locais.

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 de 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 e das servidões e restrições de utilidade pública e 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 a que se referem os Decretos n.ºs 20 785, de 7 de Março de 1932, e 46 349, de 2 de Maio de 1965, e a Lei n.º 13/85, de 6 de Julho;
- c) Zonas de protecção a edifícios públicos de reconhecido valor arquitectónico e edifícios públicos não classificados como monumentos nacionais, a que se referem os Decretos-Leis n.ºs 21 875, de 18 de Novembro de 1932, e 34 993, de 11 de Novembro de 1945, respectivamente;
- d) Zonas de protecção a edifícios e outras construções de interesse público, a que se refere o Decreto-Lei n.º 40 388, de 21 de Novembro de 1955;
- e) Imóveis ou elementos naturais classificados como valores concelhios, a que se refere a Lei n.º 2032, de 11 de Junho de 1949;
- 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;
- 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.
- 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.

Artigo 120.º

Dever de informação

1 - As câmaras municipais e as direcções regionais do ambiente e do ordenamento do território 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 82.º e seguintes do Decreto-Lei n.º 267/85, de 16 de Julho.

Artigo 121.º

Regime das notificações e comunicações

Todas as notificações e comunicações referidas neste diploma e dirigidas aos requerentes devem ser feitas por carta registada, caso não seja viável a notificação pessoal.

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 do Equipamento Social e do Ambiente e do 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.

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, 46 673, 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 conjunta dos Ministros do Planeamento e do Ambiente e do 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

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 o regime dos Decretos-Leis n.ºs 445/91, de 20 de Novembro, e do 448/91, de 29 de Novembro, respectivamente, 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 no artigo 4.º

3 - Até ao estabelecimento, nos termos do n.º 2 do artigo 43.º, dos parâmetros para o dimensionamento das áreas referidas no n.º 1 do mesmo artigo, continuam os mesmos a ser fixados por portaria do Ministro do Ambiente e do Ordenamento do Território.

4 - Até à entrada em vigor do regime de verificação da qualidade e de responsabilidade civil nos projectos e obras de edificação, o requerimento de licença ou autorização de utilização, previsto no n.º 1 do artigo 63.º, deve também ser instruído com as seguintes peças desenhadas:

Telas finais do projecto de arquitectura;

Telas finais dos projectos de especialidades quando exigidos por regulamento municipal.

5 - Para os efeitos do número anterior, consideram-se telas finais as peças escritas e desenhadas que correspondam, exactamente, à obra executada.

Artigo 129.º

Revogações

São revogados:

O Decreto-Lei n.º 445/91, de 20 de Novembro;

O Decreto-Lei n.º 448/91, de 29 de Novembro;

O Decreto-Lei n.º 83/94, de 14 de Março;

O Decreto-Lei n.º 92/95, de 9 de Maio;

Os artigos 9.º, 10.º e 165.º a 168.º do Regulamento Geral das Edificações Urbanas, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 38 382, 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.