PROJECTO DE LEI N.º 331/VIII

ESTABELECE O REGIME JURÍDICO DOS LOTEAMENTOS E CONSTRUÇÕES

Exposição de motivos

Através do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de Dezembro, disciplinou-se o regime jurídico da urbanização e edificação. Foi verificado que o período de *vacatio legis* não foi suficiente para permitir as diversas adaptações legais necessárias. Com esse fundamento procedeu-se à suspensão da sua eficácia. Entretanto, tornaram-se visíveis as deficiências desta nova legislação que cumpre providenciar pela prevenção de situações incorrectas e providenciar pela reparação de algumas já existentes.

Com este projecto de lei visa-se proceder à revisão do quadro legal nesta matéria, considerando-se essencial alguns aspectos:

— Atribui-se uma ampla competência aos presidentes das câmaras municipais, reservando-se para estas as competências relativas às operações de loteamento e obras de urbanização em todas as áreas que não se encontrem abrangidas por planos de pormenor. Para possibilitar uma mais célere tomada de decisão prevê-se a possibilidade de subdelegação de competências dos presidentes das câmaras nos vereadores e destes nos dirigentes dos serviços.

— Prevê-se a possibilidade de dispensa de licença municipal num amplo leque de situações, possibilitando-se apenas a dispensa de licença para as chamadas obras de entidades públicas por via da isenção pela pessoalidade, nela se incluindo os equipamentos e infra-estruturas para serviços públicos ou afectos ao uso directo e

imediato do público, para o parque habitacional do Estado, ou para infra-estruturas portuárias, ferroviárias ou aeroportuárias.

— Não se assumem isenções para intervenções duma pluralidade de serviços hoje a cargo de estruturas e empresas de natureza privada, cujas isenções de licença apenas serviriam para furtar à taxação municipal essas intervenções e, o que é mais grave ainda, ao controlo do espaço urbano pelos municípios, com os prejuízos inerentes para a qualidade de vida dos cidadãos.

— Criam-se as figuras de director de projecto e de obra, com um espectro significativo de responsabilidade e de intervenção para a qualidade do produto final, e que também permitem a assumpção por esses agentes processuais dum conjunto de formalidades aptas a desburocratizar o respectivo processo administrativo para celeridade das tomadas de decisão.

— Mantém-se a intervenção das entidades públicas competentes para além dos municípios, dando-lhes toda a responsabilidade das intervenções nas áreas em que são competentes, por intervenção directa dos cidadãos peticionários, por forma a que não se imputem nos processos administrativos diligências e formalidades que o distorção e demorem, garantindo-se, assim, que as decisões finais ou interlocutórias dessas entidades garantam a certeza jurídica aos cidadãos que delas dependem para a satisfação das suas pretensões, também de modo a clarificar os procedimentos e as responsabilidades de todas as entidades intervenientes.

— Sistematiza-se o procedimento de uma forma clara, adequando-o à realidade material das acções que com ele se pretendem empreender.

— Simplifica-se o procedimento em pequenas edificações, dispensando-se a apresentação de projectos de arquitectura, ou de especialidades e de projecto de execução.

— Atribui-se a definição do direito dos particulares na decisão que consubstancia a aprovação ou a denegação da pretensão de lotear ou de edificar, como acto definitivo que adquirirá eficácia perante o cumprimento pelo particular, com toda a responsabilidade própria e dos técnicos que o representam, das formalidades necessárias a completar os elementos técnicos que permitam materializar a pretensão requerida com as condições legais e regulamentares e de suficiência para o efeito pretendido.

— Garantem-se os direitos dos cidadãos promotores e dos cidadãos consumidores, assegurando aos primeiros todos os mecanismos contra inércias das entidades administrativas, dentro do cumprimento estrito das normas legais e regulamentares dos próprios, e assumindo-se a salvaguarda dos segundos, não permitindo que o produto urbano entre no comércio jurídico, sem que as entidades competentes sobre eles emitam documento apto a atestar que a circulação no comércio jurídico está assegurada, naturalmente que não arredando, antes garantindo, as responsabilidades inerentes ao sector que o produz e o comercializa.

— Aligeiram-se a formas processuais, possibilitando a figura da urbanização e edificação instantânea.

— Pretende-se uma intervenção municipal preventiva e correctiva nos domínios da execução de obras e trabalhos, por forma a possibilitar a actuação coerciva rápida e actuante, apta a terminar com a prática corrente do «chamado facto consumado» sem, contudo, arredar os direitos de adaptação e correcção do promotor da obra, para cabal cumprimento de todas as prescrições a que estava obrigado relativamente ao projecto e normas legais e regulamentares.

— Pretende-se uma caução eficaz que garanta aos consumidores o ressarcimento de danos provenientes de incumprimentos de projecto, de normas legais ou regulamentares em execução de obra, bem como contra defeito ou má execução.

Assim, ao abrigo das disposições constitucionais e regimentais aplicáveis, os Deputados abaixo assinados, do Grupo Parlamentar do PCP, apresentam o seguinte projecto de lei:

Capítulo I
Disposições gerais

Artigo 1.º
Objecto

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

Artigo 2.º
Regulamentos municipais

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

2 — 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.

3 — 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.

4 — Enquanto os municípios não produzirem os regulamentos para a intervenção, modificação e criação de redes de infra-estruturas e serviços em espaço aéreo ou subsolo, poderão efectuar acordos com as entidades prestadoras desses serviços e bens nos quais serão reguladas as condições de execução de obras e trabalhos necessários e

ajustada uma taxa global anual, por referência à população, à área territorial e às extensões de redes existentes e a instalar.

5 — Os acordos previstos no número anterior estão sujeitos a aprovação da assembleia municipal.

Artigo 3.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 reconsturação: 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 cércea e do número de pisos;

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

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

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

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

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

i) Obras 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: os actos jurídicos ou 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;

k) 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 4.º

Licenças

A realização de operações urbanísticas depende de prévia licença, nos termos e com as excepções constantes do presente diploma.

Artigo 5.º

Competência

1 — Compete à câmara municipal deliberar sobre todas as operações urbanísticas de loteamento ou obras de urbanização em áreas não integradas em plano de pormenor.

2 — Compete ao presidente da câmara municipal a decisão sobre todas as restantes matérias objecto do presente diploma.

3 — Com excepção das operações de loteamento e obras de urbanização as competências previstas no número anterior poderão ser delegadas nos vereadores.

4 — Salvo disposição em contrário as competências previstas no número anterior que foram delegadas nos vereadores poderão ser, por estes, subdelegadas nos dirigentes dos serviços.

Artigo 6.º

Isenção e dispensa de licença

1 — Estão isentas de licença:

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.

2 — Podem ser dispensadas de licença, 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 nos termos do número anterior, ficam sujeitas ao regime de comunicação prévia previsto no presente diploma.

4 — Estão ainda isentos de licença os actos que tenham por efeito o destaque de uma única parcela de prédio com descrição predial que se situe em perímetro urbano, 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 previamente de projecto aprovado quando exigível no momento da construção.

5 — Nas áreas situadas fora dos perímetros urbanos não haverá lugar a qualquer destaque.

6 — Nos casos referidos no n.º 4 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 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 das constantes de plano municipal e plano especial de ordenamento do território e das normas técnicas de construção.

9 — A certidão emitida pela câmara municipal constitui documento bastante para efeitos de registo predial da parcela destacada e deve fazer menção expressa ao projecto aprovado ou ao licenciamento ou autorização já emitidos.

Artigo 7.º

Operações urbanísticas promovidas pela Administração Pública

1 — Estão igualmente isentas de licença:

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;

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 30 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 ouvida a comissão de coordenação regional, 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, depois de ouvida a câmara municipal e a comissão de coordenação regional, que devem pronunciar-se no prazo de 20 dias a contar da data da recepção do respectivo pedido.

5 — As operações urbanísticas referidas nos n.os 3 e 4 são submetidas a discussão pública, promovida pela entidade que as pretende executar, nos termos estabelecidos na lei para a discussão pública dos planos de pormenor, quando promovidas em área não abrangida por plano de urbanização ou plano de pormenor.

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 regime de responsabilidade dos técnicos autores de

projecto e de direcção de obra e da publicidade do pedido, a promover pela entidade promotora da obra.

Artigo 8.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 3.º, bem como a respectiva localização.

3 — Quando o pedido respeite a mais de um dos tipos de operações urbanísticas referidos no artigo 3.º directamente relacionadas, o requerimento deve identificar todas as operações nele abrangidas.

4 — O pedido é acompanhado dos elementos instrutórios previstos em portaria, além dos documentos especialmente referidos no presente diploma.

5 — O município fixa, por deliberação de câmara municipal, 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 aposto nota, datada, da recepção do original.

7 — Serão registadas no processo as junções subsequentes de quaisquer novos documentos.

8 — No caso de substituição do requerente, do responsável por qualquer dos projectos apresentados ou do director de 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.

9 — Nos casos previstos no número anterior o pedido de substituição dos responsáveis por qualquer dos projectos apresentados ou do director de obra será acompanhado dos respectivos termos de responsabilidade, com declaração da conformidade dos trabalhos já executados com os projectos aprovados.

10 — A substituição de quaisquer responsáveis de projectos ou de director técnico da obra não determina em caso algum responsabilidade municipal, sem prejuízo da responsabilidade dos requerentes, dos substituídos ou dos substitutos.

11 — Com o requerimento inicial serão indicados todos os projectos de especialidades necessários à execução das obras pretendidas.

12 — Os projectos de loteamento, arquitectura ou telas finais serão também apresentados em modo digital relativamente às plantas de implantação e de todos os pisos, devendo as plantas de implantação ser apresentadas coordenadas por referência à rede geodésica nacional.

13 — Entende-se por telas finais as peças escritas e desenhadas com correspondência exacta à obra já executada.

Artigo 9.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, com referências aos respectivos diplomas legais ou regulamentares.

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 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, desde que demonstrem essa habilitação por documento a emitir pela entidade competente e se encontrem inscritos na respectiva câmara municipal.

Artigo 10.º

Direcção de projectos e de obra

1 — Para efeitos deste diploma os técnico autores responsáveis pelos projectos de loteamento e de arquitectura assumem a direcção de todos os projectos necessários para a execução das obras de urbanização e da construção da edificação e a sua conformidade com o estudo de loteamento e o projecto de arquitectura aprovados.

2 — Para efeitos deste diploma os técnicos responsáveis pela direcção técnica das obras assumem a conformidade de todos os trabalhos executados com os projectos aprovados.

3 — A apresentação de quaisquer projectos deverá ser acompanhada por declaração de responsabilidade dos técnicos responsáveis pelo projecto de loteamento ou de arquitectura, na qual se declare a conformidade do projecto apresentado com o estudo de loteamento ou com a arquitectura.

Artigo 11.º

Deveres e direitos dos directores de projecto e obra

1 — Direitos e deveres dos directores de projecto:

a) Intervir no procedimento em qualquer das suas fases;

b) Solicitar a cessação da sua responsabilidade até à decisão de licenciamento;

c) Solicitar a sua substituição, indicando substituto;

d) Registar ocorrências no livro de obra;

e) Requerer inspecções e embargos;

f) Ordenar a suspensão de quaisquer trabalhos em execução em desacordo com os projectos aprovados, comunicando ao director de obra e ao titular da obra e à câmara municipal;

g) Receber, dando conhecimento ao titular, todas as notificações que lhe sejam dirigidas no âmbito do procedimento;

h) Dizer o que se lhe oferecer em todas as notificações que lhe sejam dirigidas, nos termos da lei, mas obrigatoriamente acompanhado do titular nas situações que apontem para indeferimento da pretensão e ponham termo ao processo.

2 — Direitos e deveres dos directores de obra:

a) Todos os direitos e deveres referidos no n.º 1, com as necessárias adaptações, logo que hajam sido emitidas as respectivas licenças;

b) Receber e cumprir quaisquer ordens ou intimações em acções de inspecção dos serviços competentes da câmara municipal, ou ainda quaisquer instruções ou determinações do director de projecto consignadas no livro de obra no âmbito das suas competências, comunicando ao titular do procedimento;

c) Comunicar à câmara municipal qualquer incumprimento de ordens, intimações ou embargos que hajam sido determinadas.

Artigo 12.º

Procedimento

1 — Aos procedimentos previstos neste diploma aplica-se subsidiariamente o Código de Procedimento Administrativo.

2 — A competência para a instrução do procedimento quando subdelegada nos dirigentes dos serviços abrange todos os actos destinados à preparação das decisões que hajam de ser tomadas nos termos deste diploma, bem como à sua notificação aos interessados e agentes processuais.

3 — Para efeitos deste diploma consideram-se agentes processuais todos os técnicos subscritores de projectos e de direcção de obra.

4 — Todos os agentes processuais têm livre acesso ao procedimento, mediante aposição de cota com menção do dia e hora da consulta e assinatura.

5 — Serão cotadas no procedimento todas as inspecções e acções dos serviços de fiscalização municipal, consignando síntese do seu resultado, o dia e hora e assinatura, sem prejuízo das menções apostas no livro de obra.

6 — Todas as menções consignadas no livro de obra pelos serviços de fiscalização, pelos autores de projecto, directores de projecto ou de obra, consideram-se conhecidas, para todos os efeitos, do titular da pretensão, bem como de todos os autores de projecto ou agentes processuais a quem, pelo seu conteúdo, se dirigem.

Artigo 13.º

Mandato necessário

1 — Para efeitos deste diploma às relações entre o requerente e os directores de projecto e de obra aplicam-se as disposições legais relativas ao mandato com representação, devendo as pretensões ser instruídas com a respectiva procuração.

2 — Salvo disposição em contrário todas as notificações efectuadas aos directores de projecto e obra, nos termos deste diploma, produzem todos os efeitos legais como se fossem feitas ao requerente.

Artigo 14.º

Notificações

1 — Salvo disposição em contrário, todas as notificações são efectuadas por carta registada para o domicílio indicado no processo pelo requerente e directores de projecto e de obra e consideram-se feitas no terceiro dia a contar da data de expedição do registo.

2 — Com excepção das notificações de actos de indeferimento ou outros que ponham termo ao procedimento que serão sempre notificadas ao requerente, todas as outras poderão ser notificadas aos directores de projecto e de obra, conforme a fase do procedimento em curso.

3 — Os serviços poderão proceder a notificações pessoais, mediante o lançamento de cota no processo, da qual constará o número de bilhete de identidade do notificado, ou a menção de que o mesmo é conhecido nos serviços, a data e a menção da entrega de cópia do acto notificando e a assinatura do notificado, com indicação do respectivo bilhete de identidade.

Artigo 15.º

Suspensão de prazos

Os prazos em curso no procedimento suspendem-se com a entrega de qualquer requerimento ou pretensão que vise obstar ou alterar o pedido inicial.

Artigo 16.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 ou de licenciamento 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 118.º do regime jurídico dos instrumentos de gestão territorial.

Artigo 17.º

Questões prejudiciais

1 — Todas as questões suscitadas no decurso do procedimento serão decididas na primeira decisão que haja de ser proferida no processo, sem prejuízo de audiência prévia.

2 — Quando a decisão da questão prejudicial for da competência de qualquer outra entidade administrativa ou judicial o procedimento fica suspenso até à decisão da entidade competente.

3 — Para efeitos dos números anteriores o interessado demonstrará a sua legitimidade e quando a competência for de outra entidade administrativa ou judicial juntará prova de haver intentado o procedimento ou a acção competentes, no prazo de 30 dias, findo o qual o procedimento seguirá os seus termos.

Artigo 18.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 15 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 contrário a normas legais e regulamentares aplicáveis, ou ao plano municipal de ordenamento do território.

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 — Havendo rejeição do pedido, nos termos do pressente artigo, o interessado que apresente novo pedido, no prazo de 30 dias, para o mesmo fim está dispensado de juntar os documentos utilizados no pedido anterior que se mantenham válidos e adequados, sem prejuízo do pagamento das taxas que forem devidas.

Artigo 19.º

Publicidade do pedido

O pedido de licenciamento de operação urbanística deve ser publicitado pelo requerente sob a forma de aviso, segundo modelo aprovado por portaria do Ministro da tutela, 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 20.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.

2 — As informações previstas no número anterior devem ser prestadas independentemente de despacho e no prazo de 10 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.

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 e as associações e fundações defensoras de tais interesses.

Artigo 21.º

Silêncio da Administração

1 — Salvo disposição em contrário, 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 que tenha por efeito a decisão de um pedido de licenciamento considera-se tacitamente deferido desde que a pretensão se encontre regularmente instruída e o seu objecto cumpra o previsto no plano municipal de ordenamento do território ou alvará de loteamento em vigor para o local e cumpra todas as disposições legais e regulamentares que lhe sejam aplicáveis.

b) Fora dos casos previstos na alínea anterior, considera-se indeferida a pretensão, com as consequências gerais.

2 — O deferimento tácito tem o mesmo efeito que teria a decisão em falta a produzir.

Artigo 22.º

Validade e eficácia dos actos de licenciamento

A validade das licenças 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 63.º.

Artigo 23.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 de loteamento em vigor;

b) Violem o disposto no n.º 4 do artigo 27.º.

Artigo 24.º

Participação e recurso contencioso

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 pelas entidades de tutela inspectiva que deles tenham conhecimento, ao Ministério Público, para efeitos de interposição do competente recurso contencioso e respectivos meios processuais acessórios.

Artigo 25.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 e os seus funcionários e agentes respondem solidariamente 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, autorização ou aprovação legalmente exigível, a obrigação de indemnização é da entidade legalmente competente, contra a qual deverá ser intentada a acção.

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.

5 — Não haverá, em caso algum, responsabilidade quando o vício que determina a invalidade não provenha de condição ou qualquer outro requisito imposto pela decisão inválida.

Artigo 26.º

Impugnação administrativa

1 — Os pareceres expressos que sejam emitidos por órgãos da Administração Central no âmbito dos procedimentos regulados no presente diploma devem 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 60 dias, findo qual se considera deferida.

Capítulo II

Das decisões

Artigo 27.º

Prazos para decisão

1 — Salvo disposição legal em contrário, as decisões previstas neste diploma deverão ser tomadas nos seguintes prazos:

a) Estudos de loteamento:

1 - Em área abrangida por plano de pormenor: dois meses;

2 - Em área abrangida por plano de urbanização: quatro meses;

3 - Em área abrangida por plano director municipal: seis meses;

4 - Em área não abrangida por plano municipal de ordenamento do território em vigor: oito meses.

b) Projectos de arquitectura:

1 - Em área abrangida por plano de pormenor ou alvará de loteamento: um mês;

2 - Em qualquer outro caso: três meses;

c) Pedidos de informação prévia e aprovações de localização:

Metade dos prazos previstos nas alíneas anteriores, relativamente às pretensões respectivas.

d) Pareceres de qualquer natureza a prestar por quaisquer entidades:

Metade do prazo estipulado para a operação urbanística pretendida.

e) Quaisquer outras decisões proferidas no âmbito do presente diploma: um mês, salvo se outro prazo não for fixado por lei especial.

2 — Todos os prazos previstos no n.º 1 contam-se a partir do momento em que o processo se considera regularmente instruído também com a entrega dos pareceres solicitados às entidades externas ao município ou da entrega dos projectos aprovados pelas entidades para tanto competentes, quando for caso disso.

3 — Quando a pretensão requerida dependa de parecer, aprovação ou licença prévia de qualquer entidade exterior ao município compete ao requerente obter junto dessa entidade documento comprovativo da aceitação da pretensão com o qual instruirá o pedido.

4 — O município não está vinculado aos pareceres, aprovações ou licenças de outras entidades, salvo quando negativos com fundamento em normas legais ou regulamentares, mas não poderá aprovar qualquer procedimento previsto neste diploma quando em legislação especial a aprovação depender de parecer, autorização ou licença de qualquer outra entidade competente.

Artigo 28.º

Caducidade da decisão

1 — Todas as decisões ou pareceres caducam decorrido o prazo de um ano contado a partir da data da notificação ou da emissão da comunicação postal enviada para o efeito e não recebida arquivando-se oficiosamente o processo sem mais formalidades.

2 — Exceptuam-se os casos em que o interessado demonstre que procedeu às diligências ou formalidades que lhe cumpriam prosseguir e que pende de outra entidade acto ou formalidade sem o qual não poderá satisfazer os prazos previstos no número anterior.

3 — Nas situações previstas no número dois o procedimento aguardará as diligências ou actos dependentes das entidades exteriores ao município, sem prejuízo dos meios de reclamação, recurso hierárquico ou contencioso que assistam ao requerente.

4 — Os meios de impugnação referidos no número anterior obedecem às regras de competência próprias para a entidade que deva proferir a decisão ou o recurso em falta.

Artigo 29.º

Conteúdo da decisão

1 — A decisão respeitante à pretensão de aprovação de estudo de loteamento ou de projecto de arquitectura consubstancia a licença para a operação urbanística requerida e todos os procedimentos subsequentes são condições da sua eficácia.

2 — A decisão respeitante aos projectos de obras de urbanização ou de especialidades para construção de edifícios consubstancia-se na verificação da entrega de todos os projectos necessários à execução da obra ou trabalhos, instruídos com os termos e declarações de responsabilidade e conformidade, de acordo com o presente diploma, acompanhados dos pareceres e declarações de aprovação e de capacidade e suficiência das infra-estruturas para o abastecimento dos serviços, pelas entidades prestadoras competentes.

3 — Para efeitos do número anterior a decisão incorpora ainda a fixação do montante das cauções a prestar de acordo com os orçamentos apresentados para os respectivos projectos de obras de urbanização ou de especialidades para construção de edifícios pelas quantias apresentadas ou corrigidas para os valores indicados pelas entidades que se pronunciaram sobre os respectivos projectos, bem como para garantia de qualidade, tal como se encontra prevista no artigo 38.º.

Capítulo III

Requisitos especiais das licenças

Artigo 30.º

Operações de loteamentos

1 — As operações de loteamento só podem realizar-se em solo urbano.

2 — Consideram-se como solo urbano, para efeitos do disposto no número anterior, os solos já urbanizados ou cuja urbanização se encontre programada em plano director municipal.

Artigo 31.º

Parecer da comissão de coordenação regional

1 — O licenciamento de operação de loteamento que se realize em área não abrangida por qualquer plano municipal de ordenamento do território está sujeito a parecer prévio favorável da comissão de coordenação regional.

2 — O parecer da comissão de coordenação regional destina-se a avaliar a operação de loteamento do ponto de vista do ordenamento do território e a verificar a sua articulação com os instrumentos de desenvolvimento territorial previstos na lei.

3 — O parecer da comissão de coordenação regional caduca no prazo de dois anos, salvo se, dentro desse prazo, for licenciada a operação de loteamento.

4 — O prazo previsto no número anterior considera-se suspenso enquanto não for proferida decisão judicial de que o prosseguimento da decisão administrativa depender.

Artigo 32.º

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

1 — Os projectos de loteamento e os de construção de edifícios não integrados em loteamentos 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 poderão ser admitidos de natureza privada na decisão que aprove o projecto e nesse caso 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 33.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 de loteamento, devam integrar o domínio municipal.

2 — Para os efeitos do número anterior, o requerente deve assinalar as áreas propostas de cedência ao município em planta a entregar com o pedido de licenciamento.

3 — As parcelas de terreno cedidas ao município integram-se automaticamente no domínio municipal com a emissão do alvará, respectivamente, no domínio privado as cedidas para equipamento e no domínio público as restantes.

4 — Se o prédio a lotear já estiver servido por infra-estruturas suficientes ou não se justificar a localização de qualquer equipamento ou espaço verde públicos no referido prédio, 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 ou plano municipal de ordenamento do território.

Artigo 34.º

Reversão

1 — O cedente tem o direito de reversão sobre as parcelas cedidas nos termos do artigo anterior sempre que estas não sejam afectas a fins que permitam a satisfação de necessidades gerais, podendo a afectação ser feita por concessão.

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, o cedente pode exigir ao município uma indemnização, a determinar nos termos estabelecidos no Código das Expropriações com referência ao fim a que se encontre afecta a parcela, calculada à data em que pudesse haver lugar à reversão.

4 — As parcelas que, nos termos do n.º 1, tenham revertido para o cedente ficam sujeitas às mesmas finalidades a que deveriam estar afectas aquando da cedência, salvo quando se trate de parcela a afectar a equipamento de utilização colectiva, devendo

nesse caso ser afecta a espaço verde, procedendo-se ainda ao averbamento desse facto no respectivo alvará.

5 — Os direitos referidos nos n.º 1 a n.º 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 no artigo 52.º e seguintes do Decreto-Lei n.º 794/76, de 5 de Novembro.

Artigo 35.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 36.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 observar em matéria de prazo de vigência, conteúdo do direito de uso privativo, obrigações do concessionário e do município em matéria de realização de obras, prestação de serviços e manutenção de infra-estruturas, garantias a prestar e modos e termos do sequestro e rescisão.

2 — A utilização das áreas concedidas nos termos do número anterior e a execução dos contratos respectivos estão sujeitas a fiscalização da câmara municipal, nos termos a estabelecer no 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 regulamentar referido no n.º 1.

Artigo 37.º

Execução de instrumentos de planeamento territorial e outros instrumentos urbanísticos

1 — As condições da licença 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 de gestão territorial que determine 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 38.º

Garantia

1 — Todas as licenças para edificações novas com mais de dois fogos não poderão ser emitidas sem que previamente se encontre prestada caução para garantia de

qualidade de projecto e de execução, correspondente a 30% do valor total da obra, tendo por referência a área bruta de construção da edificação e o valor por metro quadrado de construção fixado para efeitos de construção a custos controlados, de acordo com a legislação respectiva.

2 — O prazo de garantia para efeitos do número um é de cinco anos, contados a partir da emissão da licença de utilização.

Artigo 39.º

Forma da caução

1 — A caução prevista no artigo anterior pode ser prestada por garantia bancária ou seguro caução e fica à ordem do Instituto Nacional de Habitação para satisfazer, até ao seu limite, os pagamentos que hajam de ser efectuados para ressarcimento de custos com quaisquer obras ou trabalhos decorrentes de defeito ou avaria patente na edificação antes de decorrido o prazo de garantia, previsto no artigo 38.º.

2 — Os documentos constitutivos da caução são títulos executivos para efeitos de cobrança, desde que acompanhados do relatório de peritagem a que se refere o artigo seguinte.

Artigo 40.º

Modo de execução da garantia

1 — Os interessados que pretendam executar a caução apresentarão no processo de licenciamento pedido de inspecção, devidamente fundamentado, com indicação de perito para participação na peritagem.

2 — A câmara municipal notificará o titular da licença de construção, o director de obra e a entidade que garante a caução, remetendo-lhes cópia do requerimento referido no número um e indicará um seu perito e remeterá o processo de licenciamento, com todos os projectos nele contidos, ao Instituto Nacional de Habitação.

3 — O Instituto Nacional de Habitação nomeará um seu perito que presidirá à peritagem e promoverá a inspecção, convocando o interessado requerente, o director de obra e os peritos indicados pelo requerente e pela câmara municipal.

4 — O perito nomeado pelo Instituto Nacional de Habitação terá voto de qualidade e lavrará auto, do qual constarão os factos verificados e o resultado conclusivo da peritagem, bem como o prazo necessário para que sejam efectuadas as correcções necessárias.

5 — O requerente e o titular da licença de construção poderão assistir à peritagem e fazer declarações, que serão consignadas em auto, mas sem direito a voto.

6 — A peritagem será efectuada impreterivelmente no 30º dia a contar da data da entrega do requerimento na câmara municipal, ou no primeiro dia útil seguinte.

7 — A hora das peritagens será afixada em local de acesso público nas instalações do Instituto Nacional de Habitação e comunicada à câmara municipal por fax ou telefone.

8 — Só a falta de comparência do perito nomeado pelo Instituto Nacional de Habitação determinará o adiamento da peritagem, devendo a nova data ser comunicada por carta registada a todos os intervenientes.

9 — Se o resultado da peritagem concluir por defeito ou avaria o requerente apresentará medições e orçamento para a execução dos trabalhos elaborado por empresa da especialidade, o qual será notificado à entidade garante para sobre ele se pronunciar em 15 dias, findos os quais poderá declarar querer proceder à sua execução

ou, não o fazendo, será o mesmo orçamento submetido a homologação do Instituto Nacional de Habitação.

10 — Homologado o orçamento do requerente, pela entidade que orçamentou e pelo mesmo montante, procederá à execução no prazo assinalado no auto de peritagem, dando conhecimento ao Instituto Nacional de Habitação e à entidade garante.

11 — Finda a execução dos trabalhos orçamentados será verificada a obra pelo perito que presidiu à peritagem, no prazo de oito dias e o pagamento será efectuado pelo Instituto Nacional da Habitação nos oito dias subsequentes por conta da caução.

12 — Logo que homologado o orçamento a entidade garante porá à disposição do Instituto Nacional de Habitação o seu montante no prazo de 15 dias sob pena, de não o fazendo, incorrer em mora igual ao dobro da quantia orçamentada.

13 — Efectuado o pagamento a entidade garante reduzirá a garantia na quantia igual ao pagamento efectuado.

14 — Nos casos de orçamentos de valor especialmente elevado a entidade que se presta a executar a obra pode requerer os pagamentos por medição.

15 — A entidade que garante a caução poderá também assistir à peritagem, com os mesmos direitos do titular da licença de construção, mas podendo indicar perito, caso em que, participando este e também o director de obra, ambos apenas detêm um só voto.

16 — Qualquer dos peritos pode coadjuvar-se das especialidades que entenda convenientes.

17 — As câmaras municipais e o Instituto Nacional de Habitação poderão, mediante acordos para o efeito, delegar as suas competências ou participação, para efeitos do disposto no presente artigo, nas Ordens dos Engenheiros ou Arquitectos.

18 — Se no decorrer da peritagem se vier a verificar que o defeito ou avaria decorre de projecto será suspensa a diligência e será convocado o director de projecto que assumirá a posição do director de obra, nos termos e para os efeitos do presente artigo.

19 — As despesas com as peritagens são suportadas por conta da caução, mas sendo pagas pelo requerente da perícia nos casos em que não sejam detectados defeitos ou avarias.

20 — Só podem ser indicados como peritos as pessoas com habilitação para projecto ou direcção da respectiva edificação.

21 — A requerimento dos interessados a caução para efeitos do presente artigo poderá ser substituída por caução genérica prestada a favor do Instituto dos Mercados de Obras Públicas e Particulares e do Imobiliário (IMOPPI), a qual será reforçada de acordo com o volume de obras que lhe sejam participadas pelas câmaras municipais nos termos e para os efeitos do presente artigo, sob pena de interdição do exercício da actividade.

Artigo 41.º

Condições especiais

Todas as condições decorrentes do artigo 30.º e seguintes são consideradas condições especiais das licenças e aplicam-se directamente nos seus precisos termos, sem necessidade da sua menção nos respectivos alvarás.

Capítulo IV

Projectos

Artigo 42.º

Apreciação de projectos de operações urbanísticas

1 — A apreciação dos projectos de estudos de loteamento ou arquitectura para qualquer operação urbanística incide sobre a sua conformidade com os instrumentos de planeamento em vigor, medidas preventivas, áreas de desenvolvimento urbano ou construção prioritárias, alvarás de loteamento, servidões administrativas, restrições de utilidade pública e quaisquer outras normas legais ou regulamentares aplicáveis, bem como sobre a integração urbana e paisagística e quaisquer normas legais ou regulamentares relativas aos requisitos técnicos exteriores dos edifícios quer de inserção urbana quer quanto ao uso proposto.

2 — Os pedidos de aprovação dos projectos serão indeferidos sempre que:

a) Violem os instrumentos legais ou regulamentares ou alvarás de loteamento previstos no número anterior;

b) Afectem negativamente o património arqueológico, histórico, cultural ou paisagístico natural ou edificado ou o ambiente urbano;

c) Constituam 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 abastecimentos de água, saneamento ou energia eléctrica.

3 — Para efeitos da alínea b) do n.º 2 consideram-se que afectam a paisagem e o ambiente urbanos as situações em desconformidade com as cérceas e volumetrias

dominantes, ou em desconformidade com prescrições expressamente previstas em regulamento.

4 — Quando o pedido for indeferido nos termos da alínea c) do n.º 2 o interessado poderá após a decisão ou no âmbito de audiência prévia fazer proposta fundamentada para a realização dos trabalhos necessários e assunção dos respectivos encargos.

5 — Na situação prevista no número anterior a operação urbanística não será deferida sem que seja previamente aceite a proposta e elaborados os respectivos projectos de execução e caucionados os respectivos encargos.

Artigo 43.º

Projectos de estudos

1 — Os projectos de estudos de loteamento deverão integrar os seguintes elementos.

a) Memória descritiva complementar e elucidativa das peças gráficas suficientemente demonstrativa da operação pretendida, com indicação de todos os projectos de obras de urbanização a efectuar;

b) Levantamento topográfico de toda a área da propriedade, demonstrando a sua área e a área de intervenção da operação urbanística, com a representação geométrica do modo de cálculo ou com a indicação de cálculo por meio informático e referenciado por coordenadas à rede geodésica nacional;

c) Planta de localização abrangendo toda a envolvente numa área mínima de cem metros;

d) Planta de síntese da operação pretendida, à escala 1:1000 ou superior demonstrando, nomeadamente a topografia actual e a modelação proposta para o

terreno, a estrutura viária, as redes de abastecimento de água, de saneamento, de energia eléctrica, de gás e de telecomunicações, a divisão em lotes e a sua numeração, o polígono de base para implantação dos edifícios, devidamente cotado e referenciado por coordenadas à rede geodésica nacional, com indicação das cérceas, uso pretendido e número de pisos acima e abaixo da cota de soleira e a localização de equipamentos e as áreas que lhes são destinadas, bem como as áreas para espaços verdes de utilização colectiva, ambas com indicação das suas áreas e referenciadas por coordenadas à rede geodésica nacional.

2 — A estrutura viária e a divisão em lotes serão devidamente referenciados por coordenadas à rede geodésica nacional.

Artigo 44.º

Projectos de arquitectura

1 — Os projectos de arquitectura deverão integrar os seguintes elementos:

a) Memória descritiva complementar e elucidativa da operação pretendida, com indicação de todos os projectos de especialidade que se propõe apresentar e indicação do valor estimado para custo da obra;

b) Alçados, plantas e cortes, devendo todos os elementos gráficos ser cotados por forma a demonstrar as cérceas, áreas dos pisos e respectivos compartimentos e pé-direito entre lages, sendo a planta de implantação devidamente referenciada, pelos vértices da projecção zenital, à rede geodésica nacional.

c) Levantamento topográfico à escala 1:200, demonstrando a área do lote ou propriedade, referenciado à rede geodésica nacional, indicando a área e o seu modo de cálculo ou a indicação de cálculo por meio informático;

d) Planta de localização integrando uma envolvente de, pelo menos, 100 metros;

2 — Atendendo à complexidade do projecto poderá ser exigida maqueta também com a envolvente e escala a determinar, antes da decisão de aprovação.

Artigo 45.º

Dispensa no projecto de arquitectura

O projecto de arquitectura é dispensado nas edificações de um só piso e amplas cuja área de implantação não ultrapasse 50 m^2, desde que seja demonstrada, nos termos do artigo anterior, o uso e a implantação pretendidos, os alçados, a cobertura e a natureza e modos de emprego dos materiais a utilizar, bem como a existência de infra-estruturas e abastecimento de outros serviços quando exigidos.

Artigo 46.º

Projectos de especialidades

1 — Na decisão de deferimento de qualquer operação urbanística serão indicados os projectos de especialidade necessários ao seu licenciamento.

2 — Os projectos de especialidades deverão ser apresentados, já instruídos com o parecer favorável das entidades que sobre eles legalmente se tenham de pronunciar, até ao termo do prazo de validade da decisão respectiva e serão acompanhados de termo de responsabilidade assinado pelo seu técnico autor, declarando o cumprimento das normas legais, regulamentares e técnicas, especificando os respectivos diplomas legais ou regulamentares.

3 — Todos os projectos de especialidade serão ainda acompanhados de termo de responsabilidade do autor do projecto de ordenamento ou de arquitectura que declarará a conformidade entre todos os projectos.

4 — Todos os projectos de especialidades serão entregues simultaneamente no município, acompanhados da prova da validade da habilitação legal para a elaboração dos respectivos projectos, ao tempo da sua apresentação.

5 — Sobre os projectos de especialidade não recairá qualquer apreciação ou decisão municipal, constituindo garantia bastante do cumprimento das normas legais, regulamentares e técnicas a habilitação legal para a sua elaboração pelos seus técnicos autores.

6 — Os projectos de especialidade poderão ser dispensados a pedido do requerente sempre que as edificações não ultrapassem os dois pisos e a área bruta de construção não seja superior a 300 m^2, desde que, especificadamente, na memória descritiva seja demonstrado o método de execução, a natureza e qualidade dos materiais e equipamentos e as normas legais ou regulamentares que vão ser observadas.

7 — Para efeitos do número anterior deverá ser atestada a capacidade das redes para serviços ao edifício e o termo de responsabilidade do director técnico responsável da obra deverá declarar que ficam garantidos todos os requisitos técnico-funcionais para o uso pretendido e que ficam asseguradas as condições de segurança e salubridade da edificação.

8 — Os projectos de especialidade para edifícios obedecerão às normas legais e regulamentares específicas ou, na sua falta, às especificações do Laboratório Nacional de Engenharia Civil.

9 — Os projectos de especialidade para obras de urbanização, nomeadamente arruamentos, redes de abastecimento de água, de saneamento, de gás, electrificação, telecomunicações e arranjos de espaços exteriores, devem conter cálculos, peças desenhadas em escala tecnicamente adequada, orçamentos baseados na medição em quantidade e qualidade dos trabalhos a executar em cumprimento das normas portuguesas em vigor ou, na sua falta, das especificações do Laboratório Nacional de Engenharia Civil e ainda as condições técnicas gerais e especiais do caderno de encargos e prazos para o início e termo da execução dos trabalhos.

10 — Os projectos referidos no número anterior demonstrarão o cumprimento do estudo de loteamento aprovado e serão também instruídos com termo de responsabilidade do director de projecto declarando a respectiva conformidade.

Artigo 47.º

Projectos de execução

1 — Antes do início de qualquer obra ou trabalhos deverão ser apresentados todos os projectos de execução necessários e decorrentes dos projectos de arquitectura e de

especialidades, acompanhados de termos de responsabilidade dos directores de projecto e de obra, declarando que os mesmos estão em conformidade com todos os projectos apresentados e incorporados no alvará de licença emitido.

2 — Nos casos de dispensa de projectos de arquitectura ou de especialidades fica também dispensado projecto de execução.

Capítulo V
Alvarás

Artigo 48.º
Alvarás

1 — A licença para as operações urbanísticas previstas neste diploma é titulada por alvará, o qual é condição de eficácia da licença.

2 — A eficácia dos alvarás restringe-se exclusivamente à execução das obras e trabalhos constantes dos projectos neles incorporados.

3 — A eficácia dos alvarás para efeitos de registo predial só opera após certidão emitida pela câmara municipal de onde conste a menção de terem sido recebidas, ainda que provisoriamente, as obras de urbanização ou ter sido emitida a licença de utilização.

4 — A inscrição em registo predial da operação de loteamento ou o averbamento respeitante à construção de edifício só podem ocorrer cumpridas as formalidades previstas nos números dois e três, sendo obrigatoriamente objecto de recusa quando não demonstrado o cumprimento daquelas formalidades.

5 — Sem prejuízo do disposto nos números anteriores, a câmara municipal poderá requerer o registo a seu favor das áreas de cedência para o domínio municipal desde

que se encontre aprovado o estudo de loteamento e a decisão de aprovação não haja sido objecto de impugnação administrativa ou contenciosa pelo requerente, ou quando haja impugnação a mesma se encontre definitivamente decidida.

6 — Nos casos previstos no número anterior o titular da propriedade de onde foram desanexadas as áreas integradas no domínio municipal poderá requerer, sem mais formalidades, a revalidação da decisão que aprovou o estudo de loteamento, sem prejuízo, com as necessárias adaptações, das alterações operadas ao loteamento por iniciativa municipal, nos termos do presente diploma.

Artigo 49.º

Emissão de alvará

1 — Com a apresentação de todos os projectos referidos na decisão de aprovação da operação urbanística nas condições definidas no presente diploma, o requerente poderá requerer a emissão do alvará de licença, juntando todos os elementos previstos em portaria do Ministério do Planeamento, e declarando ter já efectuado a entrega de todos os projectos de especialidade referidos na decisão que aprovou a pretensão e requerendo guias para pagamento das taxas liquidadas.

2 — O alvará será emitido e entregue no prazo de 15 dias a contar da data do pagamento das taxas devidas.

3 — A emissão e entrega do alvará só podem ser negadas com fundamento na falta de entrega de projectos de especialidade referidos na decisão que aprovou a pretensão ou na falta de entrega dos elementos referidos no n.º 1 ou na falta de pagamento das taxas ou com fundamento na caducidade, suspensão, revogação, anulação ou declaração de nulidade da licença.

4 — O alvará obedece a um modelo tipo a estabelecer por portaria aprovada pelo Ministro da tutela.

5 — A decisão que aprovou a pretensão caduca também se não for dado cumprimento ao previsto no n.º 1 do presente artigo no prazo de três meses, contados a partir da data da entrega dos projectos de especialidade ou da decisão que aprovou a pretensão, no caso de não haver lugar à sua entrega.

Artigo 50.º

Especificações

1 — O alvará de licença de operação de loteamento ou de obras de urbanização deve conter, nos termos da licença, 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 da operação de loteamento e das obras de urbanização;

d) Enquadramento da operação urbanística em plano municipal de ordenamento do território em vigor;

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;

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 para a realização de quaisquer outras operações urbanísticas deve conter, nos termos da licença, os seguintes elementos, consoante sejam aplicáveis:

a) Identificação do titular da licença;

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

c) Identificação dos actos dos órgãos municipais relativos ao licenciamento das obras ou trabalhos;

d) Enquadramento das obras em operação de loteamento ou plano municipal de ordenamento do território em vigor;

e) Os condicionamentos a que fica sujeita a licença;

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

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

h) O uso a que se destinam as edificações;

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

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

a) Identificação do titular da licença;

b) Identificação do edifício ou fracção autónoma;

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

6 — O alvará de licença 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.

Artigo 51.º

Substituição do titular

No caso de substituição do titular de alvará de licença, 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 52.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 um aviso, bem visível do exterior, que deve aí permanecer até à conclusão das obras.

2 — A emissão do alvará de licença de loteamento deve ainda ser publicitada pela câmara municipal, a expensas do titular, 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 da tutela aprovar, por portaria, os modelos dos avisos referidos nos números anteriores.

Artigo 53.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 — O alvará cassado é apreendido pela câmara municipal, na sequência de notificação ao respectivo titular.

Artigo 54.º

Caducidade das licenças

1 — O licenciamento para a realização das operações urbanísticas caduca:

a) Se não for requerido o alvará no prazo de validade da decisão de licenciamento.

b) Se não forem apresentados os projectos de execução no prazo de três meses após a emissão do respectivo alvará;

c) Se as obras não forem iniciadas no prazo de seis meses a contar da data da emissão do alvará ou se estiverem suspensas ou abandonadas pelo prazo de seis meses, salvo se o motivo não for imputável ao titular do alvará.

d) Se as obras não forem concluídas no prazo fixado no alvará e nas suas prorrogações.

e) Se o titular do alvará for declarado falido ou insolvente.

2 — Presumem-se abandonadas as obras sempre que se encontrem suspensas sem motivo justificativo registado no livro de obra e sempre que se encontrem em execução na ausência do local de técnico responsável pela sua execução, credenciado para o

efeito pelo director de obra, e ainda quando se desconheça o paradeiro do titular ou dos directores de projecto e de obra.

3 — A caducidade é declarada pelo presidente da câmara municipal, com audiência prévia, e importa a imediata apreensão do alvará e dos respectivos projectos.

4 — A caducidade do alvará de loteamento importa a caducidade de todos os outros alvarás para execução de obras de edificação.

Artigo 55.º

Estatísticas dos alvarás

1 — O conservador do registo predial remete mensalmente à comissão de coordenação regional, até ao dia 15 de cada mês, cópia, entregue pelo respectivo titular, dos alvarás de loteamento e respectivos anexos cujos registos tenham sido efectuados no mês anterior.

2 — A falta de entrega dos documentos referidos no número anterior determina a recua do registo.

Artigo 56.º

Publicidade à alienação

1 — Na publicidade à alienação de lotes de terrenos, 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 a menção da recepção das obras de urbanização ou a emissão da licença de construção pela câmara municipal.

2 — Nos títulos de arrematação ou outros documentos judiciais, bem como nos instrumentos notariais relativos a actos ou negócios jurídicos respeitantes à transmissão da propriedade de lotes de terrenos, edifícios ou fracções autónomas, deve constar o número do alvará, a data da sua emissão e a recepção das obras de urbanização ou a emissão da licença de utilização pela câmara municipal.

Artigo 57.º

Fraccionamento de prédios rústicos

1 — Ao fraccionamento de prédios aplica-se o disposto nos Decretos-Lei n.º 384/88, de 25 de Outubro, e n.º 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.

Capítulo VI

Execução de obras

Artigo 58.º

Da execução de obras

1 — Nenhuma obra poderá iniciar sem que sejam apresentados os projectos de execução decorrentes dos projectos objecto do licenciamento titulado pelo alvará.

2 — Os projectos de execução serão acompanhados de termo de responsabilidade do director técnico responsável pela direcção técnica da obra, declarando que os mesmo cumprem os projectos aprovados e licenciados.

Artigo 59.º

Condições e prazo de execução

1 — Com a decisão que admita a emissão do alvará o órgão competente para o licenciamento das obras 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, 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, de montante a fixar em regulamento municipal.

4 — As condições da licença podem ser alteradas por iniciativa da câmara municipal, nos termos e com os fundamentos estabelecidos no artigo 85.º.

Artigo 60.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 4 e se mantém válida até à recepção definitiva das obras de urbanização.

3 — Quando houver lugar a prorrogação do prazo a caução deverá ser obrigatoriamente substituída por depósito em dinheiro.

4 — 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, a que pode ser acrescido um montante, não superior a 5% daquele valor, destinado a remunerar encargos de administração caso se mostre necessário intervir por execução coerciva.

5 — 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.

6 — 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.

7 — O reforço ou a redução da caução, nos termos do n.º 4 não dá lugar à emissão de novo alvará.

Artigo 61.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 62.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.

2 — O requerimento referido no número anterior deve ser apresentado com o pedido de licenciamento 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 em simultâneo com a aprovação da operação urbanística pretendida.

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

6 — 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, ou ainda com fundamento em que devem ser executadas em menor prazo, atentas as condições do local.

7 — A construção de edifícios situados em área abrangida por operação de loteamento não poderá ocorrer antes da recepção provisória das respectivas obras de urbanização, salvo os casos previstos no artigo 77.º.

8 — 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.

Artigo 63.º

Caução

1 — Em caso de incumprimento do titular do alvará a câmara municipal poderá substituir-se-lhe na execução das obras por conta da caução prestada.

2 — Para o efeito solicitará à entidade garante o valor da caução, a qual deverá efectuar o depósito a favor do município no prazo de 10 dias, sob pena de não o fazendo incorrer em mora calculada pelo dobro do valor da caução, sem prejuízo dos meios de execução.

3 — A execução das obras pela câmara municipal será publicitada no *Diário da República*, III Série, e em dois jornais de divulgação nacional pelo prazo de 30 dias, indicando o valor da caução e o local onde estarão, pelo mesmo prazo, patenteados todos os projectos a executar.

4 — Os concorrentes apresentarão proposta no prazo de 20 dias decorrido o prazo do anúncio, declarando executar todos os trabalhos constantes dos projectos, obedecendo às suas condições de qualidade e especificações de materiais e demonstrando o cumprimento das suas obrigações fiscais, sendo a obra adjudicada à proposta de menor preço.

5 — Ao regime da caução, pagamentos e poderes e direitos das partes aplica-se o regime da empreitada de obras públicas.

6 — O prazo e condições de execução são os fixados no alvará de aprovou a operação urbanística.

7 — O contrato não está sujeito a forma escrita.

8 — Se a adjudicação for por preço inferior ao valor da caução o remanescente será devolvido à entidade garante logo que recebida provisoriamente a obra.

9 — Os custos dos anúncios ou outros encargos serão também pagos por conta da caução.

10 — Se o valor caucionado for inferior ao valor da proposta de menor preço a câmara municipal poderá, mesmo assim, adjudicar a obra, com audiência prévia do titular do alvará e fazendo condicionar a emissão dos documentos necessários para inscrição em registo predial do prévio pagamento do valor em falta.

11 — Nos casos previstos neste artigo, salvo recusa justificada em contrário aceite pela câmara municipal, como directores de projecto e de obra mantêm-se os indicados no alvará que aprovou a obra.

12 — A câmara municipal poderá optar por proceder à execução das obras por administração directa.

Artigo 64.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 para a realização de obras 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 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 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 65.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.

Artigo 66.º

Ligação às redes públicas

1 — Os alvarás 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 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.

3 — Sem prejuízo do disposto nos números anteriores o abastecimento de todos os serviços poderá ser sempre suspenso por determinação do presidente da câmara municipal.

Artigo 67.º

Alterações durante a execução da obra

1 — Podem ser efectuadas com dependência de comunicação prévia à câmara municipal e completa menção no livro de obra as alterações em obra que não correspondam a obras que estivessem sujeitas a prévio licenciamento.

2 — As alterações constantes no n.º 1 serão levadas a tela final do projecto de arquitectura.

3 — Quaisquer outras alterações dependem de prévio licenciamento nos termos previstos no presente diploma, considerando-se caducado qualquer licenciamento anterior que exista.

4 — Nos casos previstos no número anterior às taxas pelo novo licenciamento serão descontadas as taxas pagas no licenciamento anterior, desde que este ainda esteja válido ao tempo do novo pedido licenciamento.

5 — O novo licenciamento substitui, para todos os efeitos, o licenciamento anterior, devendo ser efectuado novo pedido de licenciamento com todos os elementos previstos neste diploma.

Artigo 68.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.

2 — O dono da obra é ainda obrigado a proceder à reparação de quaisquer estragos ou deteriorações que possam ter sido causados em infra-estruturas públicas ou noutros edifícios.

3 — O cumprimento do disposto nos n.os 1 e 2 é condição de emissão do alvará de licença de utilização ou da recepção provisória das obras de urbanização.

Artigo 69.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, o director de projecto e o director de obra 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 55.º.

5 — O prazo de garantia das obras de urbanização é de cinco anos.

Artigo 70.º

Obras inacabadas

1 — Quando as obras já tenham atingido um estado avançado de execução mas a licença haja caducado por motivo de falência ou insolvência do seu titular, pode qualquer terceiro, que tenha adquirido em relação ao prédio em questão legitimidade, requerer a concessão de uma licença especial para a sua conclusão.

2 — A concessão da licença especial referida no número anterior segue o procedimento de comunicação prévia, com as necessárias adaptações, para renovação da licença.

3 — Independentemente dos motivos que tenham determinado a caducidade da licença, 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.

Artigo 71.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.

5 — Quando a câmara municipal determinar a execução de obras de conservação em qualquer zona, sem especificar os prédios objecto da determinação, a notificação é feita por edital a afixar nos lugares de costume e deverá ser publicado aviso no *Diário da República* II Série e em dois jornais de circulação nacional.

Artigo 72.º

Vistoria prévia

1 — As deliberações referidas no n.º 3 do artigo anterior, bem como a determinação de execução de obras solicitada por terceiro, são precedidas de vistoria a realizar por dois peritos 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 peritos 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 peritos 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 73.º

Obras coercivas

1 — Quando o proprietário não iniciar as obras que lhe sejam determinadas nos termos do artigo 63.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 no artigo 55.º.

Artigo 74.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 63.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.

6 — Nos casos previstos no número anterior em que os inquilinos demonstrem não possuírem condições económicas para satisfazer o aumento de renda o Estado subsidiá-los-á nos termos a definir por decreto regulamentar.

Capítulo VII
Fiscalização

Artigo 75.º
Âmbito

1 — A realização de quaisquer operações urbanísticas está sujeita a fiscalização administrativa, independentemente da sua sujeição a prévio licenciamento.

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.

3 — A execução das obras em conformidade com os projectos não prejudica as acções de fiscalização, nem a determinação das medidas necessárias a garantir a conformidade com as disposições legais e regulamentares aplicáveis.

Artigo 76.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.

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 77.º, n.º 2.

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 77.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 fundamentado do presidente da câmara municipal e segue os termos do procedimento cautelar comum, sem diligencias de produção de prova.

4 — A execução do mandado é assegurada pelo tribunal no dia e hora solicitados pelo presidente da câmara municipal, com assistência das autoridades policiais.

Artigo 78.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 82.º com as necessárias adaptações e as suas conclusões são obrigatoriamente seguidas na decisão a que respeita.

Artigo 79.º

Livro de obra

1 — Todos os factos relevantes relativos à execução de obras licenciadas 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 e demais pessoas ou entidades com competência para o efeito.

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 as alterações feitas ao projecto licenciado.

3 — O modelo e demais registos a inscrever no livro de obra é o definido por portaria do Ministro da tutela.

Capítulo VIII
Utilização de edifícios ou suas fracções

Artigo 80.º

Âmbito

A licença de utilização destina-se a verificar a conformidade do projecto e condições da licença com o uso previsto e 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.

Artigo 81.º

Instrução do pedido

1 — O requerimento de licença de utilização deve ser instruído com termo de responsabilidade subscrito pelo director de projecto e pelo responsável pela direcção técnica da obra, na qual aqueles devem declarar que a obra foi executada de acordo com o projecto aprovado e com as condições da licença e com as normas legais e regulamentares que lhe são aplicáveis.

Artigo 82.º

Vistoria

1 — A licença de utilização, fora dos casos previstos no n.º 2, é precedida de uma vistoria municipal.

2 — A vistoria referida no número anterior pode ser dispensada pelo presidente da câmara municipal se se verificarem cumulativamente as seguintes condições:

a) No decurso da sua execução, a obra tiver sido inspeccionada ou vistoriada;

b) Dos elementos constantes do processo ou do livro de obra não resultem, por insuficiência, contradição ou obscuridade, indícios de que a mesma foi executada em desconformidade com o respectivo projecto e condições da autorização, ou com as normas legais e regulamentares que lhe são aplicáveis.

Artigo 83.º

Realização da vistoria

1 — A vistoria realiza-se no 30º dia a contar da data de entrega do requerimento para a licença de utilização e quando esse dia for inútil transfere-se para o primeiro dia útil seguinte.

2 — A vistoria é efectuada por uma comissão composta, no mínimo, por dois técnicos, a designar pela câmara municipal, dos quais pelo menos um deve ter formação e habilitação legal para assinar projectos correspondentes à obra objecto de vistoria.

3 — O requerente da licença de utilização, o director de projecto, os autores dos projectos e o técnico responsável pela direcção técnica da obra participam, sem direito a voto, na vistoria, devendo para o efeito comparecer no local da obra, sem quaisquer outras formalidades.

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.

6 — A falta de comparência do requerente ou dos directores de projecto e de obra determina a sua concordância com o parecer dos técnicos municipais, para todos os efeitos.

7 — A falta injustificada dos autores de projectos determina, respectivamente, a cada especialidade, para todos os efeitos, a concordância com o parecer dos técnicos municipais.

Artigo 84.º

Propriedade horizontal

1 — No caso de edifícios construídos para regime de propriedade horizontal, a licença de utilização tem também por objecto a constituição do edifício nesse regime.

2 — A licença 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 — O pedido para a constituição do edifício em propriedade horizontal integra o requerimento para licença de utilização.

Capítulo IX

Procedimentos especiais

Artigo 85.º

Aprovação conjunta de loteamento e construção de edifícios

1 — A requerimento do titular poderá ser licenciada a construção de edifícios para execução das respectivas obras em simultâneo com a execução das obras de urbanização nas operações de loteamento.

2 — Nos casos previstos no n.º 1 os projectos de arquitectura e de especialidades para construção dos edifícios serão apresentados com os projectos de obras de urbanização e a sua aprovação ocorrerá em simultâneo com a decisão que aprove a emissão do alvará de loteamento.

3 — A apreciação dos projectos de arquitectura rege-se pelo artigo 34.º e seguintes, sendo o prazo para a decisão aumentado para o dobro.

4 — Nos casos previstos no presente artigo os termos de responsabilidade dos técnicos autores dos projectos devem declarar também a concordância dos projectos com o estudo de loteamento e com os projectos de obras de urbanização, devendo os directores de projecto e de responsabilidade de obra assumirem quer os projectos de loteamento e de obras de urbanização quer os projectos de arquitectura e de especialidades dos edifícios, bem como as respectivas obras, nas respectivas qualidades em que intervêm.

5 — Nos casos previstos neste artigo também não poderá haver licenciamento de utilização de edifícios sem previamente terem sido recebidas as obras de urbanização.

6 — Os projectos de arquitectura dão lugar, cada um, a procedimento próprio, com os respectivos projectos de especialidades, não podendo ocorrer substituição do titular originário sem que se mostre emitida a licença de utilização.

7 — O presente artigo só será aplicável quando o titular dos procedimentos para loteamento e obras de urbanização for o mesmo da construção dos edifícios.

Artigo 86.º

Alterações ao licenciamento

1 — As alterações às operações urbanísticas de loteamento só poderão ocorrer:

a) A pedido do titular até à recepção provisória das obras de urbanização.

b) Decorridos dois anos após a recepção das obras de urbanização poderá haver alteração dos parâmetros urbanísticos previstos no loteamento desde que requeridas por, pelo menos, dois terços dos titulares dos lotes constituídos e das suas fracções autónomas.

c) As alterações previstas na alínea b) poderão ocorrer por iniciativa municipal decorridos que sejam cinco anos após a recepção provisória das obras de urbanização.

2 — As alterações ao licenciamento de edifícios determinam sempre a emissão de novos alvarás, nos termos do presente diploma.

3 — As alterações de uso que determinem a execução de obras sujeitas a licenciamento obrigam também à emissão de novo alvará.

4 — Sem prejuízo das regras gerais de legitimidade a alteração de uso que não determine a execução de obras fica sujeita ao regime de comunicação prévia, previsto no presente diploma.

5 — Nos loteamentos predominantemente habitacionais as alterações de uso para funções de comércio ou serviços ou estabelecimentos de apoio a crianças ou idosos ou de ensino, educação e saúde não estão sujeitas a prévia alteração da licença do loteamento.

6 — Para além dos casos previstos nos números anteriores poderão as entidades competentes para a elaboração e execução de instrumentos de gestão territorial, a todo

o tempo, promover as alterações aos licenciamentos que se mostrem adequadas à execução dos respectivos instrumentos de gestão territorial.

Artigo 87.º

Comunicação prévia

1 — Quaisquer obras ou trabalhos não sujeitos a licenciamento previsto neste diploma ficam sujeitos ao procedimento de comunicação prévia previsto no presente artigo.

2 — O requerente comunicará à câmara municipal os trabalhos que pretende realizar, demonstrando as alterações que pretenda fazer ao projecto de arquitectura e às redes internas de serviços do edifício, acompanhados dos respectivos termos de responsabilidade dos autores dos projectos de alteração.

3 — Nos casos em que se pretenda a mudança de uso deverá ser também entregue termo de responsabilidade respeitante à capacidade da estrutura resistente para comportar as cargas solicitadas pelo uso pretendido.

4 — Os trabalhos ou uso pretendidos poderão ser indeferidos com fundamentação em normas legais ou regulamentares, ou com fundamento em sobrecarga das infra-estruturas existentes no local.

5 — Se os trabalhos ou uso pretendidos não contrariarem qualquer norma legal ou regulamentar o requerente poderá executá-los ou proceder à alteração do uso decorridos que sejam 30 dias após a comunicação dar entrada na câmara municipal.

Artigo 88.º

Autorização prévia de localização

1 — Sempre que as obras se situem em área que, nos termos de plano director municipal 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.

2 — A aprovação de localização depende dos mesmos requisitos de conformidade a plano municipal de ordenamento do território, normas legais ou regulamentares a que estão sujeitos os respectivos licenciamentos.

Artigo 89.º

Informação prévia

1 — O titular do direito de propriedade ou outro direito real 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) Condicionantes para um adequado relacionamento formal e funcional com a envolvente;

b) 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;

c) Existência de infra-estruturas locais e gerais;

Artigo 90.º

Consultas no âmbito do procedimento de informação prévia

1 — No âmbito do procedimento de informação prévia há lugar a consulta 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.

2 — Nos casos previstos no número anterior o interessado instruirá o pedido com os pareceres, autorizações ou aprovações das entidades para o efeito competentes.

3 — Para efeitos do número anterior o interessado poderá requerer à câmara municipal informação sobre as entidades a consultar, que lhe será averbada no pedido no prazo de 15 dias.

Artigo 91.º

Efeitos da informação prévia

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 que 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 — É reduzido para metade o prazo para a decisão sobre o pedido de licenciamento ou autorização, sempre que este tenha sido instruído com informação prévia favorável de carácter vinculativo nos termos do n.º 1.

4 — Não se suspende o procedimento de licenciamento ou autorização nos termos do artigo 16.º sempre que o pedido tenha sido instruído com informação prévia favorável de carácter vinculativo, nos termos do n.º 1 do presente artigo.

5 — O pedido de informação prévio não constitui, em caso algum, informação tácita favorável.

Artigo 92.º

Trabalhos preparatórios

1 — Em área abrangida por plano de pormenor, alvará de loteamento, ou informação prévia válida com suficiência de elementos para o efeito, pode o interessado instruir o pedido de licenciamento com projecto de estabilidade e escavação e contenção periférica e plano de demolição se for o caso e requerer autorização para execução dos trabalhos de demolição, escavação e contenção periférica.

2 — O pedido será apreciado e decidido conjuntamente com a decisão de arquitectura e se favorável o requerente ficará autorizado a proceder aos trabalhos solicitados, salvaguardadas que sejam todas as regras de segurança, sem prejuízo de todas as formalidades subsequentes necessárias ao respectivo licenciamento.

3 — Para efeitos dos números anteriores deverá ser apresentada declaração de responsabilidade dos técnicos responsáveis pelos projectos e direcção de obra.

Capítulo X

Sanções

Artigo 93.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 sem o respectivo alvará;

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 de utilização ou em desacordo com o uso fixado no respectivo alvará;

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

f) A subscrição de projecto da autoria de quem, por razões de ordem técnica, legal ou disciplinar, se encontre inibido de o elaborar;

g) O prosseguimento de obras cujo embargo tenha sido legitimamente ordenado;

h) 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;

i) 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;

j) A falta do livro de obra no local onde se realizam as obras;

k) A falta dos registos do estado de execução das obras no livro de obra;

l) A não remoção dos entulhos e demais detritos resultantes da obra;

m) 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;

n) 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;

o) 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;

p) A realização de operações urbanísticas sujeitas a comunicação prévia sem que esta haja sido efectuada.

2 — As contra-ordenações previstas no número anterior são puníveis com coima graduada de 100 000$ até ao máximo de 40 000 000$, no caso de pessoa singular, ou até 90 000 000$, no caso de pessoa colectiva.

3 — As coimas a aplicar às contra-ordenações previstas nas alíneas a) a g) do n.º 1 não poderão ser inferiores a 1 000 000$.

4 — A tentativa e a negligência são puníveis.

5 — 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.

Artigo 94.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 aos autores de projectos são comunicadas à respectiva ordem ou associação profissional.

Artigo 95.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 técnicos autores de projectos e directores de obras 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 96.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.

Capítulo XI
Medidas de tutela da legalidade urbanística

Artigo 97.º
Embargo

1 — Sem prejuízo das competências atribuídas por lei a outras entidades, os funcionários, agentes ou entidades encarregados da fiscalização são 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

b) Em desconformidade com o respectivo projecto ou com as condições do licenciamento; ou

c) Em violação das normas legais e regulamentares aplicáveis.

2 — O embargo deve ser ratificado pelo presidente da câmara municipal.

3 — A notificação do embargo é feita ao responsável pela direcção técnica da obra, ou técnico responsável pela execução dos trabalhos credenciado por aquele, no local, bem como ao titular do alvará de licença, sendo suficiente qualquer dessas notificações para obrigar à suspensão dos trabalhos.

4 — 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, bem como as combinações legais do seu incumprimento.

5 — O auto é redigido em duplicado e assinado pelo funcionário e pelo notificado, ficando o duplicado na posse deste.

6 — 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.

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

8 — No caso de não se encontrar no local da obra o director técnico responsável pela sua direcção, nem o titular do alvará o embargo será enviado por carta registada para as suas moradas constantes do processo, sem prejuízo da produção imediata dos seus efeitos, para o que ficará afixado no local da obra, lavrando-se auto que será assinado por quem estiver presente, com a advertência da suspensão imediata de quaisquer trabalhos.

9 — O embargo é objecto de registo na conservatória do registo predial, mediante comunicação do despacho que o determinou, procedendo-se aos necessários averbamentos.

Artigo 98.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 o embargo determina também a suspensão da eficácia da respectiva licença bem como, no caso de obras de urbanização, da licença 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 99.º

Consequências do embargo

1 — Efectuado o embargo o titular do alvará deverá apresentar no prazo de 30 dias proposta de correcção por forma a dar cumprimento aos projectos aprovados ou condições legais e regulamentares, para o que apresentará os necessários projectos, sob pena de demolição sem mais formalidades.

2 — O prazo previsto no número anterior poderá ser prorrogado por uma só vez pelo presidente da câmara municipal.

3 — Inexistindo alvará poderá no mesmo prazo ser requerido licenciamento se o local da obra estiver previsto em plano municipal de ordenamento do território como espaço urbano ou urbanizável.

4 — Se o requerido licenciamento for indeferido ou o local não estiver inserido em área urbana ou urbanizável em plano municipal de ordenamento do território a obra será demolida sem mais formalidades a expensas do infractor, podendo este requerer, com motivação suficiente, prazo razoável para efectuar por si a demolição desde que inicie imediatamente os trabalhos de demolição.

5 — Tratando-se de obras de urbanização indispensáveis para assegurar o correcto ordenamento urbano, a câmara municipal pode promover a realização dos trabalhos de correcção ou alteração por conta do titular da licença, nos termos do artigo 62.º.

6 — O disposto no presente artigo aplica-se com as necessárias adaptações à reposição de terrenos nas condições em que se encontravam antes da data de início das obras ou trabalhos sem licenciamento municipal.

Artigo 100.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 a execução coerciva é antecedida da tomada de posse administrativa.

2 — 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, sendo dispensadas quaisquer outras formalidades.

3 — 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.

4 — 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.

5 — O dono da obra ou o seu empreiteiro devem ser notificados sempre que os equipamentos sejam depositados noutro local.

6 — 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.

7 — 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.

8 — 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 101.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 102.º

Cessação da utilização

1 — O presidente da câmara municipal é competente para ordenar a cessação da utilização de edifícios ou de suas fracções autónomas que estejam a ser afectos a fim diverso do previsto no respectivo alvará, fixando um prazo para o efeito.

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 73.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.

Capítulo XII

Taxas inerentes às operações urbanísticas

Artigo 103.º

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

1 — A emissão dos alvarás de licença 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 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 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 artigo 91.º está também sujeita ao pagamento da taxa referida no n.º 1, não havendo lugar à liquidação da mesma aquando da emissão do alvará definitivo.

5 — Os projectos de regulamento municipal da taxa pela realização, manutenção e reforço de infra-estruturas urbanísticas devem ser acompanhados da fundamentação do cálculo das taxas previstas, tendo em conta, designadamente, os seguintes elementos:

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

b) Diferenciação das taxas aplicáveis em função dos usos e tipologias das edificações e, eventualmente, da respectiva localização e correspondentes

c) Infra-estruturas locais.

Artigo 104.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.º 2 a n.º 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 podendo, para o efeito, ser exigida caução, a prestar na modalidade escolhida pela câmara municipal.

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 — Os interessados poderão proceder a auto-liquidação das taxas a cobrar para o que as câmaras municipais devem obrigatoriamente disponibilizar os regulamentos e demais elementos necessários à sua efectivação.

Capítulo XIII

Disposições finais

Artigo 105.º

Conflitos decorrentes da aplicação dos regulamentos municipais

1 — Para a resolução de conflitos na aplicação dos regulamentos municipais previstos no artigo 2.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 106.º

Relação dos instrumentos de gestão territorial e das servidões administrativas e restrições de utilidade pública

As câmaras municipais devem manter compilados os 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.º 20 785, de 7 de Março de 1932, e n.º 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-Lei n.º 21 875, de 18 de Novembro de 1932, e n.º 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.

Artigo 107.º

Dever de informação

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

2 — Não sendo prestada a informação prevista no número anterior, as entidades que a tiverem solicitado podem recorrer ao processo de intimação regulado no artigo 82.º e seguintes do Decreto-Lei n.º 267/85, de 16 de Julho.

Artigo 108.º

Relação das disposições legais referentes à construção

Até à codificação das normas técnicas de construção, compete ao Ministério da tutela a publicação da relação das disposições legais e regulamentares a observar pelos técnicos responsáveis dos projectos de obras e sua execução.

Artigo 109.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 110.º

Alvarás anteriores

1 — As alterações aos alvarás emitidos ao abrigo de qualquer legislação anterior regem-se pelo disposto no presente diploma.

2 — O presente diploma é aplicável a todos os procedimentos em curso, aproveitando-se todos os actos e formalidades já produzidos ao abrigo da legislação anterior.

Artigo 111.º

Elementos estatísticos

1 — A câmara municipal envia mensalmente para o Instituto Nacional de Estatística os elementos estatísticos identificados em portaria do Ministro da tutela.

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 112.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 113.º

Revogações

Ficam revogadas todas as disposições legais em contrário.

Artigo 114.º

Entrada em vigor

1— O presente diploma entra em vigor no dia 1 de Janeiro de 2001.

2 — Todas as edificações anteriores à entrada em vigor do Regulamento Geral das Edificações Urbanas poderão ser averbadas em registo predial desde que a câmara municipal certifique esse facto ou sendo demonstrado que se encontrem matriciadas com data anterior.

Assembleia da República, 27 de Novembro de 2000. — Os Deputados do PCP: *Joaquim Matias — João Amaral — Honório Novo — Octávio Teixeira — Rodeia Machado*.

PROJECTO DE LEI N.º 331/VIII
(ESTABELECE O REGIME JURÍDICO DOS LOTEAMENTOS E CONSTRUÇÕES)

Relatório e parecer da Comissão de Administração e Ordenamento do Território, Poder Local e Ambiente

Relatório

1 - Considerações introdutórias

1 — A exposição de motivos da iniciativa legislativa em referência, da autoria de 5 Deputados do Partido Comunista Português, os aspectos essenciais que, através da mesma, os respectivos autores pretendem ver consagrados em forma de lei são os seguintes:

1.1 — A atribuição aos presidentes da câmaras municipais de uma ampla competência em matéria de licenciamento de loteamentos e construções, acompanhada da possibilidade de delegação das respectivas competências nos vereadores e subdelegação nos dirigentes dos serviços;

1.2 — A possibilidade de dispensa de licença municipal num amplo leque de situações, restringindo-se as situações de isenção aos casos de obras promovidas por entidades públicas;

1.3 — A criação das figuras de director de projecto e de director de obra, acompanhada da definição das respectivas competências em tudo o que respeite ao processo de licenciamento e à posterior execução das obras licenciadas;

1.4 — Manutenção da intervenção das entidades públicas competentes para além dos municípios, removendo distorções e demoras desnecessárias aos procedimentos administrativos de licenciamento municipal de que trata o projecto de diploma;

1.5 — Sistematização clara e adequada do procedimento administrativo;

1.6 — Simplificação do procedimento quando se trate de pequenas edificações, com dispensa da apresentação de projectos de arquitectura ou de especialidade e de projecto de execução;

1.7 — Definição do direito dos particulares, na decisão que consubstancia a aprovação ou denegação da pretensão de lotear ou edificar, como acto definitivo que adquirirá eficácia pelo cumprimento das formalidades necessárias a completar os elementos técnicos que permitam materializar a pretensão requerida com as condições legais e regulamentares exigíveis;

1.8 — Garantia dos direitos dos cidadãos promotores e dos cidadãos consumidores, seja contra a inércia das entidades, no primeiro caso, seja quanto à introdução no comércio jurídico de um produto devidamente licenciado, no caso dos segundos;

1.9 — Aligeiramento de formas processuais, através da introdução da figura da urbanização e edificação instantânea;

1.10 — Criação de uma forma de intervenção municipal preventiva e correctiva nos domínios da execução de obras e trabalhos, que permitirá a actuação coerciva rápida e efectiva, sem postergar os direitos de adaptação e correcção do promotor da obra;

1.11 — Criação de um mecanismo de garantia dos consumidores quanto ao dano proveniente de incumprimentos de projecto na execução da obra, bem como contra defeito de má execução.

II - Sobre a matéria objecto da iniciativa legislativa

2 — A matéria de que trata a presente iniciativa legislativa encontra-se dispersa por vários diplomas legais, merecendo especial referência por concentrarem o grosso das previsões legislativas que, através da presente iniciativa legislativa, se pretende fundir num único regime - o Decreto-Lei n.º 445/91, de 20 de Novembro (regime jurídico do licenciamento municipal de obras particulares) e o Decreto-Lei n.º 448/91, de 29 de Novembro (regime jurídico dos loteamentos urbanos).

3 — Entretanto, no desenvolvimento da autorização legislativa concedida pela Lei n.º 110/99, de 3 de Agosto, foi publicado o Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de Dezembro, que estabelece o regime jurídico da urbanização e da edificação, o qual se encontra actualmente com a sua vigência suspensa pela Lei n.º 13/2000, de 20 de Janeiro.

4 — É ainda de referir que, em discussão conjunta com a presente iniciativa legislativa, será apreciada a proposta de lei n.º 50/VIII, da autoria do Governo, que pretende autorizar este a alterar o referido Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de Dezembro.

III - Parecer

Nestes termos, os Deputados da Comissão de Administração e Ordenamento do Território, Poder Local e Ambiente são de parecer que o projecto de lei n.º 331/VIII está em condições de ser discutido na generalidade em Plenário, reservando os grupos parlamentares as suas posições para o debate.

Palácio de São Bento, 6 de Dezembro de 2000. — O Deputado Relator, *Nuno Melo* — O Presidente da Comissão, *Mário Albuquerque*.

Nota: — O parecer foi aprovado por unanimidade.