

CRONOGRAMA DAS ALTERAÇÕES (ENTRADA EM VIGOR)

Simplex urbanístico

2024

01.01.2024

Alterações às obras isentas de controlo prévio.

Alterações ao RGEU.

Alterações à fiscalização administrativa.

Dispensa da autorização de utilização e da ficha técnica.

04.03.2024

Entra em vigor a generalidade das alterações previstas no DL n°10/2024

08.04.2024

Disponibilização em Diário da República dos Regulamentos municipais atualizados de acordo com as alterações ao RJUE.

2025

06.01.2025

Uso geral e obrigatório do Sistema Informático para a Emissão de Pareceres.

2026

05.01.2026

Uso geral e obrigatório da PEPU em todos os 308 municípios do país

01.06.2026

O RGEU é revogado.

Entra em vigor o novo Código da Construção

2027

01.01.2027

Início do projeto-piloto para utilização da metodologia BIM

2030

01.01.2030

Apresentação obrigatória dos projetos de arquitetura de acordo com metodologia BIM

Ana Cláudia Guedes
Alentejo 2024





Contexto legislativo

- A concretização deste SIMPLEX dos procedimentos administrativos e dos licenciamentos para as empresas já se iniciou, com a aprovação de um conjunto de medidas de simplificação na área do ambiente e de outras de aplicação transversal, através do Decreto -Lei n.º 11/2023, de 10 de fevereiro.
- Serão futuramente adotadas novas iniciativas legislativas com o mesmo propósito de simplificação e redução dos encargos administrativos para as empresas também noutras áreas, incluindo, em especial:
 - i) o comércio, serviços e turismo; e
 - ii) a agricultura.

É agora tempo de continuar a reforma de simplificação dos licenciamentos existentes, através da eliminação de licenças, autorizações, atos e procedimentos dispensáveis ou redundantes em matéria de urbanismo e ordenamento do território, simplificando a atividade das empresas.

O presente decreto -lei pretende ainda continuar a avançar em matéria de habitação, criando condições para que exista mais habitação disponível a custos acessíveis. Assim, este diploma concretiza ainda um dos eixos fundamentais das medidas previstas no âmbito do «Mais Habitação», respondendo à necessidade de disponibilizar mais solos para habitação acessível, mas também simplificar os procedimentos na área do urbanismo e ordenamento do território.

Com efeito, a simplificação destes procedimentos contribui para o aumento dos solos disponíveis, permitindo igualmente que os custos da criação de habitação sejam menores e os tempos de concretização de projetos imobiliários sejam mais reduzidos.

Mais habitação? Medidas habitação?

- Apesar de todo o esforço realizado e de avanços alcançados, Portugal ainda enfrenta alguns desafios no seu **ambiente de negócios, prejudicando a competitividade do país e dificultando a atratividade do investimento nacional e estrangeiro.**
- Um dos fatores que contribuem para este diagnóstico são **as barreiras excessivas no licenciamento de atividades económicas** que foram apontadas em várias análises por instituições internacionais como a Comissão Europeia, a Organização para a Cooperação e Desenvolvimento Económico e o Banco Mundial, como aspetos a endereçar para fomentar a competitividade, a concorrência, o investimento e o crescimento.
- Neste contexto, Portugal incluiu no seu Plano de Recuperação e Resiliência (PRR) uma reforma (TD -r33 — **Justiça Económica e Ambiente de Negócios, componente 18) que pretende robustecer e tornar mais eficientes as relações dos cidadãos e das empresas com o Estado e reduzir os encargos e complexidades que inibem a atividade empresarial** e assim impactam a produtividade.
- Num dos eixos desta componente, pretende -se a diminuição da carga administrativa e regulamentar **enfrentada pelas empresas**, através da redução de obstáculos setoriais ao licenciamento que não tenham justificação.

Preâmbulo

- i) medidas aplicáveis a toda a Administração Pública e a todos os procedimentos relacionados com o exercício da função administrativa;
- ii) medidas de simplificação na área do urbanismo; e
- iii) medidas de simplificação para o ordenamento do território.

A aprovação de atos legislativos é apenas um dos momentos do processo de adoção de políticas públicas, sendo necessário assegurar a sua implementação, para alcançar efetivamente os objetivos estabelecidos.

No presente caso, a efetiva implementação da presente política pública exige um significativo empenho por parte da Administração Pública, uma vez que algumas das medidas previstas no presente decreto -lei implicam a alteração de procedimentos e práticas administrativas, a criação e adaptação de sistemas informáticos, a formação de trabalhadores da Administração Pública e a realização de ações e tarefas inovadoras.

Assim, determina -se que cabe à Agência para a Modernização Administrativa, I. P., coordenar a execução das presentes medidas, garantindo que a mesma ocorre atempadamente.

Medidas i e ii) - Em primeiro lugar

- Eliminação da necessidade de obter licenças urbanísticas, criando-se, para o efeito, novos casos de comunicação prévia, de isenção e de dispensa de controlo prévio.
- Por um lado, são criados novos casos de comunicação prévia, com conseqüente dispensa de obtenção de uma licença urbanística.

- Assim, passa a dispensar-se a licença de loteamento e a permitir-se a sua viabilização através de comunicação prévia quando exista plano de pormenor ou unidade de execução que tenham determinados atributos.
- **Em concreto:** i) um plano de pormenor ou uma unidade de execução com certas características passam a dispensar a licença de loteamento, aplicando-se a comunicação prévia;
- ii) um plano de pormenor ou uma unidade de execução que satisfaçam certas condições deixam de exigir a aprovação de obras de urbanização, sendo agora aplicável a comunicação prévia, quando até agora apenas a licença de loteamento permitia esta dispensa; e
- iii) uma unidade de execução com certas características também passa a dispensar a licença de construção, com aplicação do regime da comunicação prévia, quando até agora apenas o plano de pormenor e a licença de loteamento permitiam essa dispensa.

- Deixa de ser possível escolher seguir o regime da licença quando é legalmente possível seguir o procedimento simplificado da comunicação prévia.
- Assim, verificou-se que o regime da comunicação prévia era pouco utilizado por receios dos interessados, em resultado de um conjunto de circunstâncias variadas que os incentivavam a utilizar o procedimento mais moroso e consumidor de recursos da licença, em grande medida contrariando o interesse público que se procurava satisfazer.
- Essas circunstâncias prejudicavam a possibilidade de aproveitar oportunidades de simplificação e redução de custos, pelo que o interesse público impõe a criação de condições para que sejam efetivamente aproveitadas o que, neste caso, envolve a obrigatoriedade de seguir esse procedimento e a impossibilidade de optar por outros mais gravosos, mais demorados e mais consumidores de recursos públicos.

- Por outro lado, são acolhidas novas situações de isenção, onde não existe qualquer procedimento administrativo de controlo prévio. É o que passa a suceder, por exemplo:
- i) quando exista aumento de número de pisos sem aumento da cêrcea ou fachada (e. g. criação de andar interior em estabelecimento industrial, para melhor aproveitamento do espaço);
- ii) quando estejam em causa obras interiores que afetem a estrutura de estabilidade, assegurando-se que o técnico habilitado declare, através de termo de responsabilidade que a estrutura de estabilidade é de considerar aceitável face à situação em que o imóvel se encontrava antes da obra realizada, podendo esse documento ter de ser exibido em eventuais ações de fiscalização;
- iii) quando tenha sido obtida informação prévia suficientemente precisa; e
- iv) para a substituição de vãos por outros que, conferindo acabamento exterior idêntico ao original, promovam a eficiência energética.

- No mesmo sentido, acolhem-se novos casos em que são dispensadas licenças urbanísticas ou outros atos de controlo prévio, apenas havendo lugar à emissão de um parecer não vinculativo pelo município competente.
- É o que passa a suceder quanto a obras promovidas por empresas do setor empresarial do Estado, empresas municipais e intermunicipais relativas:
 - i) à instalação de equipamentos ou infraestruturas destinadas à instalação de serviços públicos;
 - ii) afetos ao uso direto e imediato do público;
 - iii) nas áreas portuárias ou do domínio público ferroviário ou aeroportuário;
 - iv) quando sejam afetos à habitação ou para pessoas beneficiárias de políticas sociais, incluindo residências para estudantes deslocados;
 - v) a parques industriais, empresariais ou de logística, e similares, nomeadamente zonas empresariais responsáveis (ZER), zonas industriais e de logística;
 - vi) para salvaguarda do património cultural; e, ainda
 - vii) para gestão do parque habitacional do Estado, entre outros.

Naturalmente, são mantidos os poderes de fiscalização para assegurar o cumprimento das normas relevantes e criam-se condições para que os municípios possam contratar serviços de fiscalização sem necessidade de se ter de aguardar pela aprovação de um decreto-lei que regule tal possibilidade. Noutro sentido, deixa-se claro que a fiscalização deve orientar-se por critérios de estrita legalidade, estando vedada quanto a aspetos que se relacionem com a conveniência, o mérito ou as opções técnicas das obras realizadas ou em curso.

Em segundo lugar,

No mesmo sentido, são adotadas **várias regras para que a contagem dos prazos** seja mais transparente, tal como se fez no âmbito dos procedimentos ambientais, através do [Decreto-Lei n.º 11/2023](#), de 10 de fevereiro.

Assim, em resultado do disposto no presente diploma e da aplicação do Código do Procedimento Administrativo com as alterações que o referido [Decreto-Lei n.º 11/2023](#), de 10 de fevereiro, introduziu:

- i) a contagem dos prazos passa a **iniciar-se com a entrega do pedido pelo particular** e não num momento intermédio no procedimento, sendo de difícil apreensão para o interessado;
 - ii) os prazos só se suspendem se o particular demorar mais de 10 dias a responder a pedidos de informação, documentos adicionais ou a outras solicitações da Administração Pública; e
 - iii) apenas é possível pedir por uma única vez informações, documentos adicionais ou formular outras solicitações durante o procedimento.
- Também como se fez quanto à simplificação de procedimentos na área do ambiente, **os prazos legalmente previstos são alargados**, pois a sua contagem inicia-se agora com a **submissão do pedido** e não num momento posterior. Preferiu-se adotar regras que tornem a contagem e o controlo dos prazos mais transparentes e **prever prazos realistas (???)** do que legislar adotando exigências que se sabe serem de cumprimento extremamente difícil.
 - Adicionalmente, determina-se que, caso não exista rejeição liminar ou convite para corrigir ou completar o pedido ou a comunicação, considera-se que o requerimento ou a comunicação se encontram corretamente instruídos, não podendo ser indeferido o pedido com fundamento na sua incompleta instrução.
– JÁ ASSIM ERA
 - Ainda quanto à simplificação dos procedimentos urbanísticos, elimina-se a necessidade de parecer da entidade competente em matéria de património cultural em várias situações.
 - Assim, quanto a imóveis localizados em zonas de proteção de bens imóveis em vias de classificação ou de bens imóveis classificados de interesse nacional ou de interesse público, não há lugar a parecer da entidade competente em matéria de património cultural quando:
 - i) se trate de **obras no interior** de bens imóveis, desde que não se verifique impacto no subsolo, ou alterações relativas a azulejos, estuques, cantarias, marcenaria, talhas ou serralharia;
 - ii) se trate de **obras de conservação no exterior**; e
 - iii) relativamente à instalação de reclamos publicitários, sinalética, toldos, esplanadas e mobiliário urbano.

- Com o mesmo propósito de criar condições para que os procedimentos de licença urbanística sejam mais ágeis, permite-se a delegação de competências nestas matérias nos dirigentes dos serviços, assim evitando a concentração de competências no vereador com pelouro.
- Além disto, por um lado, alarga-se o prazo de validade da informação prévia favorável de um para dois anos, sem necessidade de solicitar prorrogações.
- E, por outro, permite-se que o prazo de execução das obras possa ser prorrogado sem os limites atuais, de apenas poder ocorrer uma única vez e por período não superior a metade do prazo inicial.
- Em segundo lugar, são simplificados os procedimentos administrativos para obtenção de licenças urbanísticas, para a realização de comunicações prévias e no quadro das informações prévias.
- Por um lado, aprova-se um regime de deferimento tácito para as licenças de construção.
- Ou seja, caso as decisões não tenham sido adotadas nos prazos devidos, o particular poderá realizar o projeto pretendido.
- Note-se que o potencial desta medida é agora maior, dado que já foi aprovado o mecanismo de certificação do deferimento tácito através da emissão de uma certidão obtida num procedimento eletrónico através do [Decreto-Lei n.º 135/99](#), de 22 de abril, na sua redação atual, o qual permitirá, a partir de 1 de janeiro de 2024, obter um documento que comprove o direito adquirido por deferimento tácito para a realização do projeto.

- Por outro lado, elimina-se o alvará de licença de construção, o qual é substituído pelo recibo do pagamento das taxas devidas.

.

Em terceiro lugar,

- com o objetivo de uniformizar procedimentos urbanísticos e de evitar que existam práticas e procedimentos diferentes em vários municípios, são adotadas medidas para impedir tratamentos injustificados e assimétricos, quando essa assimetria não se justifica.
- Note -se que as presentes medidas não prejudicam a possibilidade de cada município ter as suas próprias normas acerca da ocupação dos solos e condições de edificação.
- Estas apenas visam impedir que, em matérias de natureza procedimental e formal, não existam regras diferentes em cada município, as quais significam custos excessivos e desproporcionados para os particulares pela diversidade e dispersão das soluções adotadas.

- Neste sentido, explicita -se que os regulamentos municipais só podem abranger certo tipo de matérias, não podendo, por exemplo, abordar matérias relativas aos procedimentos administrativos ou a documentos instrutórios, assim procurando tornar os procedimentos mais semelhantes nos vários municípios do País.
- Adicionalmente, impede -se que os municípios possam exigir documentos instrutórios adicionais face aos previstos na lei e em portaria especificamente destinada à identificação desses documentos.

- Assim, para efeitos de clarificação, é adotada uma lista não exaustiva de documentos que não podem ser exigidos, nem pela referida portaria nem pelos regulamentos ou pela prática dos municípios.
- Tal lista inclui a proibição de solicitar, por exemplo, os seguintes documentos instrutórios:
 - cópias de documentos na posse da câmara,
 - a caderneta predial,
 - o reenvio de certidão permanente ou do seu código por o seu prazo de validade ter expirado quando era válido no momento da apresentação do pedido,
 - o livro de obras digitalizado,
 - declarações de capacidade profissional dos técnicos responsáveis pelos projetos, emitida por qualquer entidade, incluindo ordens profissionais, entre outros.

Plataforma Eletrónica dos Procedimentos Urbanísticos, que permita:

- i) apresentar pedidos online;
- ii) consultar o estado dos processos e prazos;
- iii) receber notificações eletrónicas;
- iv) obter certidões de isenção de procedimentos urbanísticos;
- v) uniformizar procedimentos e documentos exigidos pelos municípios, evitando a multiplicação de práticas e procedimentos diferentes; e, entre outras funcionalidades; a
- vi) futura submissão de pedidos em formato Building Information Modelling (BIM), com automatização da verificação do cumprimento dos planos aplicáveis.

- Esta Plataforma será de utilização obrigatória para os municípios a partir de 5 de janeiro de 2026 e não será possível adotar passos procedimentais ou documentos que nela não se encontrem previstos.
- No entanto, os municípios poderão utilizar os seus sistemas informáticos, em interoperabilidade com a Plataforma Eletrónica dos Procedimentos Urbanísticos e o sítio na Internet do município continuará a ser um canal de acesso específico à mesma Plataforma, sem prejuízo de existir um sítio específico na Internet para apresentação e gestão de pedidos urbanísticos em todo o País.

Em quarto lugar, são clarificados os poderes de cognição dos municípios no exercício do controlo prévio urbanístico, em especial relativamente à emissão de licenças.

Assim, em geral, cabe ao município verificar:

- i) a inserção do edifício no território (controlo do cumprimento dos planos, medidas preventivas, área de desenvolvimento urbano prioritário e de construção prioritária, servidões administrativas, restrições de utilidade pública e o uso proposto;
- ii) a estética exterior e a inserção do projeto na paisagem; e
- iii) a suficiência das infraestruturas.

Não compete ao município apreciar questões relativas ao interior dos edifícios ou matéria relativa às especialidades (águas, eletricidade, gás, etc.).

Para clarificação, é elaborada uma lista não exaustiva de aspetos que não cabe ao município analisar, uma vez que os mesmos são elaborados com base em declarações de cumprimento das normas legais aplicáveis por técnicos competentes.

A limitação dos poderes dos municípios no momento do controlo prévio ou emissão de licença não prejudica os seus poderes de fiscalização, ao abrigo das competências que lhes cabem em matéria de tutela da legalidade urbanística.

É clarificado que tais poderes se devem exercer no quadro da legalidade e que se destinam a verificar o cumprimento da lei e não a adotar medidas de tutela urbanística com base em juízos de oportunidade, conveniência ou opiniões de natureza técnica.

Em quinto lugar, são eliminadas certas exigências excessivas em matéria de controlo prévio urbanístico

- Assim, por um lado, são revogadas ou substituídas certas exigências do Regulamento Geral das Edificações Urbanas (RGEU) que se consideram limitativas sem corresponder à proteção de um interesse público atual.
- A título de exemplo:
 - i) elimina -se a obrigatoriedade da existência de bidés em casas de banho;
 - ii) permite -se que possa existir um duche em casas de banho, em vez de banheiras; e
 - iii) viabiliza -se a utilização de soluções para cozinhas como kitchenettes ou cozinhas walk through.

Ao mesmo tempo, revogam -se várias normas do RGEU que já se encontram reguladas de forma mais completa noutros diplomas ou que não se conformam com as medidas de simplificação que agora são adotadas.

Num outro plano, aprova -se a revogação do RGEU com efeitos a 1 de junho de 2026.

Atividades conexas

- Também se elimina a necessidade de obtenção de uma licença específica para ocupação do espaço público e que se revela frequentemente necessária para as obras quando é fundamental, por exemplo, utilizar caixas de entulho ou andaimes.
- O pedido de licença de construção passa, assim, a poder englobar a ocupação do espaço público e a licença de construção abrangerá, nesses casos, a possibilidade de ocupação desse espaço na medida do que seja necessário para realizar a obra, dispensando -se procedimentos e atos adicionais.
- Igualmente, são eliminadas as exigências desproporcionadas e excessivas relativas às caixas de correio, bem como a obrigação de os municípios verificarem o cumprimento das mesmas.
- Por último, e ainda em matéria de urbanismo, relativamente à eliminação de exigências excessivas, esclarece -se que a requisição da presença de forças e serviços de segurança nas obras é facultativa, não podendo ser exigida ao promotor por entidades públicas.

Em sexto lugar, são adotadas medidas destinadas a simplificar o processo de obtenção da **AUTORIZAÇÃO PARA UTILIZAÇÃO**.

- É eliminada a autorização de utilização quando **tenha existido obra** sujeita a um controlo prévio, substituindo -se essa autorização pela mera entrega de documentos, sem possibilidade de indeferimento, mas, naturalmente, mantendo -se todos os poderes de fiscalização durante e após a obra.
- Por seu turno, **quando exista alteração de uso sem obra sujeita a controlo prévio**, deve ser apresentada uma comunicação prévia com um prazo de 20 dias para o município responder, considerando -se aceite o pedido de autorização de utilização, caso o município não responda.

Em sétimo lugar, simplificam -se os processos em matéria de especialidades

- o que se faz em várias dimensões.
- Nestes termos, clarifica -se que os municípios não apreciam nem aprovam projetos de especialidades, os quais são remetidos para mera tomada de conhecimento e arquivo, acompanhadas de termos de responsabilidade emitidos pelos técnicos competentes em como os projetos foram realizados em conformidade com a lei.

Em oitavo lugar, simplificam -se os processos de recepção das obras de urbanização

- Assim, por exemplo, determina -se a obrigação de os municípios aceitarem a cessão para a sua posição contratual da garantia dada pelo empreiteiro ao promotor para a realização das obras de urbanização, eliminando o custo com a emissão de novas garantias.

Por último, simplificam -se as formalidades relacionadas com a compra e venda do imóvel

- eliminando formalidades que não representam valor acrescentado.
- Com esse propósito, sendo eliminadas, no momento da celebração do contrato de compra e venda do imóvel, a exibição ou prova de existência da ficha técnica de habitação e da autorização de utilização ou de demonstração da sua inexigibilidade.

Medidas de iii)

- Num terceiro conjunto de intervenções, são aprovadas algumas alterações destinadas a simplificar processos em matéria de ordenamento do território.

em primeiro lugar, é simplificado o processo de reclassificação de solo rústico em solo urbano, com finalidade industrial, de armazenagem ou logística.

- Trata -se de uma iniciativa fundamental para viabilizar projetos de natureza industrial de envergadura significativa, existindo hoje uma carência de espaços que possam ser afetos a esta finalidade.
- Igualmente, é um procedimento que se revela indispensável para aumentar a disponibilidade de habitação a custos controlados.
- Nos termos deste processo simplificado:
 - i) realiza -se apenas uma consulta pública, evitando -se diversas consultas públicas com objeto semelhante ou sobreposto;
 - ii) prevê -se uma conferência procedimental, para todas as entidades se pronunciarem simultaneamente;
 - iii) determina -se que o procedimento não para durante o período de consulta pública, antes continuando a ser desenvolvido; e
 - iv) atribui -se competência à assembleia municipal para a respetiva aprovação.

Este procedimento não se aplica em áreas sensíveis ou em áreas da reserva ecológica nacional ou da reserva agrícola nacional.

Em segundo lugar, criam -se condições para acelerar os procedimentos de aprovação de planos de urbanização e planos de pormenor

- através:

- i) da eliminação do acompanhamento da elaboração dos mesmos pelas comissões de coordenação e desenvolvimento regional; e
- ii) da eliminação da fase de concertação.

Em terceiro lugar, uma densificação do conteúdo das unidades de execução

- cria -se condições para a simplificação do controlo urbanístico através da criação de novos casos de comunicação prévia que substituam licenças urbanísticas, através de uma densificação do conteúdo das unidades de execução sem, contudo, prejudicar a flexibilidade que este instrumento atualmente oferece.
- Deste modo, clarifica -se que as unidades de execução podem:
 - i) conter desenho urbano;
 - ii) incluir a programação das obras de urbanização; e
 - iii) envolver contrato de urbanização para o seu desenvolvimento.

Caso a unidade de execução inclua o desenho urbano e a programação de obras de urbanização, deixa de ser necessária a licença de construção ou de loteamento, podendo as operações urbanísticas fazer -se na base de comunicações prévias.

i) medidas aplicáveis a toda a Administração Pública e a todos os procedimentos relacionados com o exercício da função administrativa;

- Artigo 10.º Alteração ao regime jurídico das autarquias locais

ii) medidas de simplificação na área do urbanismo

CAPÍTULO III - Alterações legislativas a regimes jurídicos em matéria de urbanismo

Artigo 3.º e 4.º - Alteração e aditamento ao regime jurídico da urbanização e da edificação

Artigo 5.º e 6.º ao RGEU - Alteração e Aditamento ao regulamento geral das edificações urbanas

Artigo 7.º Alteração ao regime jurídico da reabilitação urbana

Alteração ao regime jurídico da urbanização e da edificação, ao RGEU, RJRU, 309/2009

- Os artigos 3.º, 4.º, 5.º, 6.º, 6.º -A, 7.º, 8.º -A, 9.º, 11.º, 13.º, 17.º, 20.º, 22.º, 23.º, 24.º, 25.º, 26.º, 35.º, 43.º, 44.º, 45.º, 46.º, 47.º, 48.º, 49.º, 54.º, 55.º, 56.º, 58.º, 59.º, 63.º, 64.º, 65.º, 66.º, 67.º, 68.º, 73.º, 74.º, 80.º, 82.º, 83.º, 93.º, 97.º, 111.º e 119.º do RJUE
- Alteração ao regulamento geral das edificações urbanas Os artigos 17.º, 31.º, 33.º, 66.º, 68.º, 74.º, 77.º e 129.º do RGEU
- Os artigos 43.º, 44.º, 45.º, 50.º, 53.º -C, 53.º -F, 53.º -G e 55.º do Decreto -Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, RJRU
- Artigo 8.º Alteração ao Decreto -Lei n.º 309/2009, de 23 de outubro
- Artigo 9.º Alteração ao regime aplicável à reabilitação de edifícios ou frações autónomas - 95/2019
- Artigo 10.º Alteração ao regime jurídico das autarquias locais
- Artigo 11.º Alteração ao Código Civil

Aditamento ao regime jurídico da urbanização e da edificação e ao RGEU

- Artigo 4.º São aditados ao RJUE os artigos 1.º -A, 4.º -A, 8.º -B, 13.º -C, 40.º -A, 62.º -A, 62.º -B e 62.º -C
- Artigo 6.º Aditamento ao regulamento geral das edificações urbanas É aditado ao RGEU o artigo 1.º -A
- Artigo 12.º Aditamento ao Código Civil

iii) medidas de simplificação para o ordenamento do território

- CAPÍTULO IV - Alterações legislativas a regimes jurídicos em matéria de ordenamento do território -

Artigo 13.º Alteração à lei de bases gerais da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo - artigos 10.º, 14.º, 18.º, 19.º, 22.º, 29.º, 65.º e 66.º

Artigo 14.º Aditamento à lei de bases gerais da política pública de solos, de ordenamento do território e do urbanismo

Artigo 15.º Alteração ao Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial Os artigos 21.º, 62.º, 63.º, 72.º, 75.º, 84.º, 86.º, 92.º, 96.º, 119.º, 123.º, 148.º, 154.º, 162.º, 164.º e 182.º

Artigo 16.º Aditamento ao Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial São aditados ao Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial, os artigos 72.º -A Procedimento simplificado de reclassificação dos solos e 72.º -B Reclassificação do solo rústico para solo urbano com uso habitacional,

Sistemática do DL 10/2024

- CAPÍTULO I - Disposições gerais - Artigo 1.º - Objeto
- CAPÍTULO II - Sistema Informático para a Emissão de Pareceres - Artigo 2.º - Aditamento ao Decreto -Lei n.º 135/99, de 22 de abril
- CAPÍTULO III - Alterações legislativas a regimes jurídicos em matéria de urbanismo
 - Artigo 3.º - Alteração ao regime jurídico da urbanização e da edificação
 - Artigo 4.º Aditamento ao regime jurídico da urbanização e da edificação
 - Artigo 5.º Alteração ao regulamento geral das edificações urbanas
 - Artigo 6.º Aditamento ao regulamento geral das edificações urbanas
 - Artigo 7.º Alteração ao regime jurídico da reabilitação urbana
 - Artigo 8.º Alteração ao Decreto -Lei n.º 309/2009, de 23 de outubro
 - Artigo 9.º Alteração ao regime aplicável à reabilitação de edifícios ou frações autónomas

- Artigo 10.º Alteração ao regime jurídico das autarquias locais
- Artigo 11.º Alteração ao Código Civil
- Artigo 12.º Aditamento ao Código Civil
- Artigo 13.º Alteração à lei de bases gerais da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo - artigos 10.º, 14.º, 18.º, 19.º, 22.º, 29.º, 65.º e 66.º
- Artigo 14.º Aditamento à lei de bases gerais da política pública de solos, de ordenamento do território e do urbanismo
- Artigo 15.º Alteração ao Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial
Artigo 16.º Aditamento ao Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial

- CAPÍTULO V Disposições finais e transitórias

Artigo 17.º Projetos em BIM

Artigo 18.º Reconversão e construção de imóveis para uso habitacional

Artigo 19.º Atos de transmissão de propriedade de prédios urbanos

Artigo 20.º Regulamentos incompatíveis com as alterações ao regime jurídico da urbanização e da edificação

Artigo 21.º Eliminação do alvará da licença de construção e de utilização

Artigo 22.º Execução administrativa

Artigo 23.º Aplicação no tempo

Artigo 24.º Norma revogatória

Artigo 26.º Entrada em vigor

Artigo 23.º Aplicação no tempo

- As alterações promovidas pelo presente decreto -lei aplicam -se aos procedimentos iniciados antes da entrada em vigor e que se encontrem pendentes, com exceção da formação de deferimento tácito em procedimentos urbanísticos.

revogação

- São revogados:
 - a) Os artigos 2.º, 3.º, 3.º -A, 5.º, 6.º, 7.º, 8.º, 12.º, 13.º, 45.º, 46.º, 47.º, 51.º e 52.º, **os § únicos dos artigos 58.º e 63.º, o artigo 70.º**, o n.º 1 do artigo 84.º, o § único do artigo 108.º e os artigos 123.º e 127.º do RGEU;
 - b) O Decreto -Lei n.º 281/99, de 26 de julho, na sua redação atual;
 - c) A alínea h) do n.º 2 do artigo 3.º, a alínea j) do n.º 2 e as alíneas a), f) e i) do n.º 4 do artigo 4.º, o n.º 3 do artigo 5.º, as alíneas c), d) e f) do n.º 1 do artigo 7.º, o n.º 5 do artigo 13.º -A, as alíneas a), b) e c) do n.º 3 e os n.os 4 e 7 do artigo 23.º, o artigo 42.º, o n.º 6 do artigo 58.º, o artigo 62.º, os n.os 3 e 4 do artigo 64.º, o n.º 3 do artigo 74.º, os artigos 75.º, 76.º, 77.º, 78.º e 79.º, o n.º 3 do artigo 82.º, o n.º 6 do artigo 94.º, a alínea a) do n.º 1 do artigo 98.º, a alínea a) do artigo 111.º, os artigos 112.º e 113.º e os n.os 1 e 2 do artigo 116.º do RJUE;
 - d) O artigo 9.º do Decreto -Lei n.º 68/2004, de 25 de março, na sua redação atual;
 - e) Os n.os 1 e 2 do ponto 3.3.4 do anexo ao Decreto -Lei n.º 163/2006, de 8 de agosto;
 - f) Decreto -Lei n.º 61/2009, de 9 de março;
 - g) A alínea a) do n.º 2 e o n.º 3 do artigo 53.º -G e a alínea c) do n.º 1 do artigo 77.º -C do Decreto -Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, na sua redação atual;
 - h) O n.º 4 do artigo 51.º do Decreto -Lei n.º 309/2009, de 23 de outubro, na sua redação atual;
 - i) A alínea a) do n.º 2 do artigo 85.º, os n.os 1, 2 e 5 do artigo 86.º e o artigo 87.º do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial;
 - j) Os n.os 2 e 3 do artigo 2.º, os n.os 4 e 7 e do artigo 3.º e o n.º 4 do artigo 9.º do Regulamento do Serviço de Recetáculos Postais, aprovado em anexo ao Decreto Regulamentar n.º 8/90, de 6 de abril, na sua redação atual;
 - k) A alínea a) do artigo 1.º e os artigos 5.º, 6.º, 14.º, 17.º e 18.º da Portaria n.º 1268/2008, de 6 de novembro.

Revogação do Regulamento Geral das Edificações Urbanas

- Artigo 25.º

1 — O RGEU é revogado com efeitos reportados a 1 de junho de 2026.

2 — Até 1 de junho de 2026, no âmbito do desenvolvimento do Código da Construção, as ordens profissionais competentes definem as regras de ordem técnica que considerem adequadas para a preparação dos projetos relativos às edificações urbanas.

Artigo 26.º Entrada em vigor - O presente decreto -lei entra em vigor a 4 de março de 2024

• COM AS SEGUINTE EXCEÇÕES:

- a) As alterações aos artigos 6.º, 6.º -A, 7.º e 93.º do RJUE entram em vigor a 1 de janeiro de 2024;
- b) O novo artigo 40.º -A do RJUE entra em vigor a 1 de janeiro de 2024;
- c) As alterações ao RGEU entram em vigor a 1 de janeiro de 2024;
- d) A alteração ao artigo 51.º do Decreto -Lei n.º 309/2009, de 23 de outubro, entra em vigor a 1 de janeiro de 2024;
- e) A alteração ao artigo 1422.º e o aditamento do artigo 1422.º -B ao Código Civil entram em vigor a 1 de janeiro de 2024;
- f) A eliminação da obrigação de apresentação da autorização de utilização e da ficha técnica de habitação nos atos de transmissão da propriedade de prédios urbanos entra em vigor a 1 de janeiro de 2024;

- g) A disponibilização no Diário da República, de forma sistematizada e por município, dos regulamentos urbanísticos entra em vigor a **8 de abril de 2024;**
- h) A obrigação de solicitar e emitir pareceres através do Sistema Eletrónico para a Emissão de Pareceres entra em vigor a **6 de janeiro de 2025;**
- i) O regime jurídico aplicável à Plataforma Eletrónica dos Procedimentos Urbanísticos entra em vigor a **5 de janeiro de 2026;**
- j) A apresentação obrigatória do projeto de arquitetura de acordo com a metodologia BIM entra em vigor a **1 de janeiro de 2030.**

CRONOGRAMA DAS ALTERAÇÕES (ENTRADA EM VIGOR)

2024

01.01.2024

Alterações às obras isentas de controlo prévio.

Alterações ao RGEU.

Alterações à fiscalização administrativa.

Dispensa da autorização de utilização e da ficha técnica.

04.03.2024

Entra em vigor a generalidade das alterações previstas no DL n°10/2024

08.04.2024

Disponibilização em Diário da República dos Regulamentos municipais atualizados de acordo com as alterações ao RJUE.

2025

06.01.2025

Uso geral e obrigatório do Sistema Informático para a Emissão de Pareceres.

2026

05.01.2026

Uso geral e obrigatório da PEPU em todos os 308 municípios do país

01.06.2026

O RGEU é revogado.

Entra em vigor o novo Código da Construção

2027

01.01.2027

Início do projeto-piloto para utilização da metodologia BIM

2030

01.01.2030

Apresentação obrigatória dos projetos de arquitetura de acordo com metodologia BIM

O antes e o depois

Capítulo I-disposições gerais

Artigo 1.º - A

Em Vigor

Proposta de Alteração

Artigo 1.º-A

Construção modular

O presente diploma é ainda aplicável à construção modular de carácter permanente, que é caracterizada por utilizar elementos ou sistemas construtivos modulares, estruturais ou não estruturais, parcial ou totalmente produzidos em fábrica, previamente ligados entre si ou no local de implantação, independentemente da sua natureza amovível ou transportável.

Artigo 3º - regulamentos

Regime Jurídico

ANTES

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

2 - Os regulamentos previstos no número anterior devem ter como objetivo a concretização e execução do presente diploma, designadamente:

- a) Concretizar quais as obras de escassa relevância urbanística para efeitos de delimitação das situações isentas de controlo prévio;
- b) Pormenorizar, sempre que possível, os aspetos que envolvam a formulação de valorações próprias do exercício da função administrativa, em especial os aspetos morfológicos e estéticos a que devem obedecer os projetos de urbanização e edificação, assim como as condições exigíveis para avaliar a idoneidade da utilização dos edifícios e suas frações;
- c) Disciplinar os aspetos relativos ao projeto, execução, receção e conservação das obras e serviços de urbanização, podendo, em particular, estabelecer normas para o controlo da qualidade da execução e fixar critérios morfológicos e estéticos a que os projetos devam conformar-se;
- d) Disciplinar os aspetos relativos à segurança, funcionalidade, economia, harmonia e equilíbrio socioambiental, estética, qualidade, conservação e utilização dos edifícios, suas frações e demais construções e instalações;
- e) Fixar os critérios e trâmites do reconhecimento de que as edificações construídas se conformam com as regras em vigor à data da sua construção, assim como do licenciamento ou comunicação prévia de obras de reconstrução ou de alteração das edificações para efeitos da aplicação do regime da garantia das edificações existentes;

10/2024

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

2 — Os regulamentos previstos no número anterior devem ter como objetivo a execução do presente diploma nas seguintes matérias, não podendo incidir sobre quaisquer outras:

- a) Concretizar quais as obras de escassa relevância urbanística para efeitos de delimitação das situações isentas de controlo prévio;
- b) Pormenorizar, sempre que possível, os aspetos que envolvam a formulação de valorações próprias do exercício da função administrativa exclusivamente no âmbito dos poderes dos municípios para o controlo prévio urbanístico nos termos dos artigos 20.º e 21.º, em especial os morfológicos e estéticos a que devem obedecer os projetos de urbanização e edificação;
- c) Disciplinar os aspetos relativos ao projeto, execução, receção e conservação das obras e serviços de urbanização e fixar critérios morfológicos e estéticos a que os projetos devam conformar-se;
- d) Disciplinar os aspetos relativos à segurança, funcionalidade, economia, harmonia e equilíbrio socioambiental, estética, qualidade, conservação e utilização dos edifícios, suas frações e demais construções e instalações;
- e) Fixar os critérios e trâmites do reconhecimento de que as edificações construídas se conformam com as regras em vigor à data da sua construção, assim como do licenciamento ou comunicação prévia de obras de reconstrução ou de alteração das edificações para efeitos da aplicação do regime da garantia das edificações existentes;

ANTES

- f) Fixar os montantes das taxas a cobrar;
- g) Indicar a instituição e o número da conta bancária do município onde é possível efetuar o depósito dos montantes das taxas devidas, identificando o órgão à ordem do qual é efetuado o pagamento;
- h) Condições a observar na execução de operações urbanísticas objeto de comunicação prévia;
- i) Determinar quais os atos e operações que devem estar submetidos a discussão pública, designadamente, concretizar as operações de loteamento com significativa relevância urbanística e definir os termos do procedimento da sua discussão;

10/2024

- f) Fixar os montantes das taxas a cobrar;
 - g) Indicar a instituição e o número da conta bancária do município onde é possível efetuar o depósito dos montantes das taxas devidas, identificando o órgão à ordem do qual é efetuado o pagamento;
 - h) (Revogada.)
 - i) Determinar quais os atos e operações que devem estar submetidos a discussão pública, designadamente, concretizar as operações de loteamento com significativa relevância urbanística e definir os termos do procedimento da sua discussão;
 - j) Regular outros aspetos relativos à urbanização e edificação cuja disciplina não esteja reservada por lei a instrumentos de gestão territorial, desde que não sejam de natureza procedimental ou instrutória, podendo dispensar o envio de elementos instrutórios.
- 3 — Os regulamentos previstos no número anterior não podem, designadamente:
- a) Estabelecer regras de natureza procedimental;
 - b) Estabelecer regras de carácter instrutório, designadamente em matéria de reconhecimento, autenticação ou certificação dos representantes dos

CAPÍTULO II

Controlo prévio

Secção I

Âmbito e competência

Licença e comunicação prévia

ANTES

1 - A realização de operações urbanísticas depende de licença, comunicação prévia com prazo, adiante designada abreviadamente **por comunicação prévia ou comunicação, ou autorização de utilização**, nos termos e com as exceções constantes da presente secção.

Alteração

1 — A realização de operações urbanísticas depende, nos termos e com as exceções constantes da presente secção, de:

- a) Licença;
- b) Comunicação prévia.

Licença e comunicação prévia

ANTES

2 - Estão sujeitas a licença administrativa:

a) As operações de loteamento;

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

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

d) As obras de conservação, reconstrução, ampliação, alteração ou demolição de imóveis classificados ou em vias de classificação, bem como de imóveis integrados em conjuntos ou sítios classificados ou em vias de classificação, e as obras de construção, reconstrução, ampliação, alteração exterior ou demolição de imóveis situados em zonas de proteção de imóveis classificados ou em vias de classificação;

Alteração

2 — Estão sujeitas a licença:

a) As operações de loteamento em área não abrangida por:

i) Plano de pormenor publicado após 7 de março de 1993, que contenha desenho urbano e que preveja a divisão em lotes, o número máximo de fogos e a implantação e programação de obras de urbanização e edificação; ou

ii) Unidade de execução que preveja o polígono de base para a implantação de edificações, a área de construção, a divisão em lotes, o número máximo de fogos e a implantação e programação de obras de urbanização e edificação;

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

i) Plano de pormenor publicado após 7 de março de 1993 e que preveja a implantação e programação de obras de urbanização e edificação; ou

ii) Operação de loteamento; ou

iii) Unidade de execução que preveja a implantação e programação de obras de urbanização e edificação;

c) As obras de construção, de alteração ou de ampliação em área não abrangida por:

i) Plano de pormenor; ou

ii) Operação de loteamento; ou

iii) Unidade de execução que preveja as parcelas, os alinhamentos, o polígono de base para implantação das edificações, a altura total das edificações ou a altura das fachadas, o número máximo de fogos e a área de construção e respetivos usos;

Licença e comunicação prévia

Em Vigor

- e) Obras de reconstrução das quais resulte um aumento da altura da fachada ou do número de pisos;
- f) As obras de demolição das edificações que não se encontrem previstas em licença de obras de reconstrução;
- g) [Revogada];
- h) As obras de construção, reconstrução, ampliação, alteração ou demolição de imóveis em áreas sujeitas a servidão administrativa ou restrição de utilidade pública, sem prejuízo do disposto em legislação especial;
- i) Operações urbanísticas das quais resulte a remoção de azulejos de fachada, independentemente da sua confrontação com a via pública ou logradouros;
- j) As demais operações urbanísticas que não estejam sujeitas a comunicação prévia ou isentas de controlo prévio, nos termos do presente diploma.

Alteração

- d) As obras de conservação, reconstrução, ampliação, alteração ou demolição de imóveis classificados ou em vias de classificação, bem como de imóveis integrados em conjuntos ou sítios classificados ou em vias de classificação, e as obras de construção, reconstrução, ampliação, alteração exterior ou demolição de imóveis situados em zonas de proteção de imóveis classificados ou em vias de classificação;
 - e) Obras de reconstrução das quais resulte um aumento da altura da fachada;
 - f) As obras de demolição das edificações que não se encontrem previstas em licença de obras de reconstrução;
 - g) [Revogada];
 - h) As obras de construção, ampliação ou demolição de imóveis em áreas sujeitas a servidão administrativa ou restrição de utilidade pública, sem prejuízo do disposto em legislação especial;
 - i) Operações urbanísticas das quais resulte a remoção de azulejos de fachada, independentemente da sua confrontação com a via pública ou logradouros;
 - j) (Revogada.)
- 3 — A sujeição a licenciamento dos atos de reparcelamento da propriedade de que resultem parcelas não destinadas imediatamente a urbanização ou edificação depende da vontade dos proprietários.

Artigo 4.º

Licença e comunicação prévia

Em Vigor

3 - A sujeição a licenciamento dos atos de reparcelamento da propriedade de que resultem parcelas não destinadas imediatamente a urbanização ou edificação depende da vontade dos proprietários.

4 - Estão sujeitas a comunicação prévia as seguintes operações urbanísticas:

- a) As obras de reconstrução das quais não resulte um aumento da altura da fachada ou do número de pisos;
- b) As obras de urbanização e os trabalhos de remodelação de terrenos em área abrangida por operação de loteamento;
- c) As obras de construção, de alteração ou de ampliação em área abrangida por operação de loteamento ou plano de pormenor;
- d) As obras de construção, de alteração ou de ampliação em zona urbana consolidada que respeitem os planos municipais ou intermunicipais e das quais não resulte edificação com cêrcea superior à altura mais frequente das fachadas da frente edificada do lado do arruamento onde se integra a nova edificação, no troço de rua compreendido entre as duas transversais mais próximas, para um e para outro lado;
- e) A edificação de piscinas associadas a edificação principal;
- f) As operações urbanísticas precedidas de informação prévia favorável, nos termos dos n.os 2 e 3 do artigo 14.º
- g) [Revogada].

h) [Revogada].

i) As obras resultantes de uma intimação da câmara municipal, nos termos previsto no artigo 90.º-A.

Alteração

4 — Estão sujeitas a comunicação prévia as seguintes operações urbanísticas:

a) (Revogada.)

b) As operações de loteamento em zona abrangida por:

i) Plano de pormenor publicado após 7 de março de 1993, que contenha desenho urbano e que preveja a divisão em lotes, o número máximo de fogos e a implantação e a programação de obras de urbanização e edificação; ou

ii) Unidade de execução que preveja o polígono de base para a implantação de edificações, a área de construção, a divisão em lotes, o número máximo de fogos e a implantação e programação de obras de urbanização e edificação;

c) As obras de urbanização e os trabalhos de remodelação de terrenos em área abrangida por:

i) Plano de pormenor publicado após 7 de março de 1993 que preveja a implantação e programação de obras de urbanização e edificação; ou

ii) Operação de loteamento; ou

iii) Unidade de execução que preveja a implantação e programação de obras de urbanização e edificação;

d) As obras de construção, de alteração ou de ampliação em área abrangida por:

i) Plano de pormenor; ou

ii) Operação de loteamento; ou

iii) Unidade de execução que preveja as parcelas, os alinhamentos, o polígono de base para implantação das edificações, a altura total das edificações ou a altura das fachadas, o número máximo de fogos e a área de construção e respetivos usos;

e) As obras de construção, de alteração exterior ou de ampliação em zona urbana consolidada que respeitem os planos municipais ou intermunicipais e das quais não resulte edificação com cêrcea superior à altura mais frequente das fachadas da frente edificada do lado do arruamento onde se integra a nova edificação, no troço de rua compreendido entre as duas transversais mais próximas, para um e para outro lado;

Artigo 4.º

Licença e comunicação prévia

Em Vigor

5 - Está sujeita a autorização a utilização dos edifícios ou suas frações, bem como as alterações da utilização dos mesmos.

6 - Nas operações urbanísticas sujeitas a comunicação prévia pode o interessado, no requerimento inicial, optar pelo regime de licenciamento.

Alteração

f) (Revogada.)

g) [Revogada].

h) [Revogada].

i) (Revogada.)

j) A edificação de piscinas associadas a edificação principal; [Anterior alínea e).]

k) As alterações da utilização dos edifícios ou suas frações, ou de alguma informação constante de título de utilização que já tenha sido emitido, quando não sejam precedidas de operações urbanísticas sujeitas a controlo prévio.

5 — A utilização dos edifícios ou suas frações autónomas na sequência de realização de operação urbanística sujeita a controlo prévio não carece de qualquer ato permissivo, ficando apenas sujeita ao disposto no artigo 62.º-A.

6 — Nas operações urbanísticas sujeitas a comunicação prévia o interessado não pode optar pelo licenciamento.

7 — Nas operações urbanísticas sujeitas a licenciamento ou a comunicação prévia que necessitem de licença para ocupação da via pública, o requerente pode optar por englobar o pedido de ocupação da via pública no pedido de licenciamento da operação urbanística ou na comunicação prévia, sem necessidade de qualquer formalidade adicional.

8 — Nos casos previstos no número anterior a permissão para a ocupação da via pública é englobada no título aplicável à operação urbanística.

9 — Considera-se que o plano de pormenor e a unidade de execução dispõem de programação das obras de urbanização e edificação quando a sua delimitação contemple:

a) Obras de urbanização a executar e ligações às infraestruturas gerais; e

b) Áreas de cedência destinadas à implantação de espaços verdes, equipamentos de utilização coletiva e infraestruturas viárias; e

c) Identificação dos custos com as obras de urbanização; e

d) Calendarização das obras de urbanização e das obras de edificação.

10 — Nos edifícios em propriedade horizontal que se encontrem abrangidos pelo Decreto-Lei n.º 39/2008, de 7 de março, na sua redação atual, consideram-se abrangidas pela licença ou comunicação prévia de construção as obras de criação e remodelação de infraestruturas destinadas a servir as edificações, não carecendo, para o efeito, de licença ou comunicação prévia relativa a obras de urbanização.

Modelos de licença, de resposta à comunicação prévia e de atos

| Em Vigor | Alteração |
|-----------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| | <p>São aprovados, por portaria dos membros do Governo responsáveis pelas áreas da modernização administrativa e da construção, os modelos de utilização obrigatória de licença, de resposta à comunicação prévia e dos atos a praticar pelos técnicos, ao abrigo do presente diploma.</p> |

Artigo 5.º

Competência

Em Vigor

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

2 - [Revogado].

3 - A concessão da autorização prevista no n.º 5 do artigo anterior é da competência do presidente da câmara, podendo ser delegada nos vereadores, com faculdade de subdelegação, ou nos dirigentes dos serviços municipais.

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

Alteração

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

NOTA: Considerando que foi aditado o Artigo 4.º-A, que não tem qualquer n.º 2, a redacção deste número também deveria ter sido alterada, desta forma:

1 — A concessão da licença prevista no n.º 2 do artigo 4.º é da competência da câmara municipal, com faculdade de delegação no presidente e de subdelegação nos vereadores e nos dirigentes dos serviços municipais.

2 — [Revogado].

3 — (Revogado.)

4 — A aprovação da informação prévia regulada no presente diploma é da competência da câmara municipal, podendo ser delegada no seu presidente, com faculdade de subdelegação nos vereadores e nos dirigentes dos serviços municipais.

Isonção de controlo prévio

Em Vigor

1 - Sem prejuízo do disposto na alínea d) do n.º 2 do artigo 4.º, estão isentas de controlo prévio:

a) As obras de conservação;

b) As obras de alteração no interior de edifícios ou suas frações que não impliquem modificações na estrutura de estabilidade, das cêrceas, da forma das fachadas, da forma dos telhados ou coberturas ou que não impliquem a remoção de azulejos de fachada, independentemente da sua confrontação com a via pública ou logradouros;

c) As obras de escassa relevância urbanística;

d) Os destaques referidos nos n.os 4 e 5 do presente artigo.

2 - [Revogado].

3 - [Revogado].

4 - Os atos que tenham por efeito o destaque de uma única parcela de prédio com descrição predial que se situe em perímetro urbano estão isentos de licença desde que as duas parcelas resultantes do destaque confrontem com arruamentos públicos.

Alteração

1 — Sem prejuízo do disposto na alínea d) do n.º 2 do artigo 4.º, estão isentas de controlo prévio:

a) As obras de conservação;

b) As obras de alteração no interior de edifícios ou suas frações que melhorem, não prejudiquem ou não afetem a estrutura de estabilidade, que não impliquem modificações das cêrceas, da forma das fachadas, da forma dos telhados ou cobertura e que não impliquem remoção de azulejos de fachada, independentemente da sua confrontação com a via pública ou logradouro;

c) As obras de escassa relevância urbanística;

d) Os destaques referidos nos n.os 4 e 5 do presente artigo.

e) As obras de reconstrução e de ampliação das quais não resulte um aumento da altura da fachada, mesmo que impliquem o aumento do número de pisos e o aumento da área útil;

f) As obras de reconstrução em áreas sujeitas a servidão ou restrição de utilidade pública das quais não resulte um aumento da altura da fachada, mesmo que impliquem o aumento do número de pisos e o aumento da área útil;

g) As obras necessárias para cumprimento da determinação prevista nos n.os 2 e 3 do artigo 89.º ou no artigo 27.º do Decreto-Lei n.º 140/2009, de 15 de julho, na sua redação atual;

h) As operações urbanísticas precedidas de informação prévia favorável nos termos dos n.os 2 e 3 do artigo 14.º, que contemple os aspetos previstos nas alíneas a) a f) do n.º 2 do artigo 14.º;

i) As obras de demolição quando as edificações sejam ilegais;

j) As operações de loteamento em área abrangida por plano de pormenor com efeitos registais.

Isenção de controlo prévio

Em Vigor

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

- a) Na parcela destacada só seja construído edifício que se destine exclusivamente a fins habitacionais e que não tenha mais de dois fogos;
- b) Na parcela restante se respeite a área mínima fixada no projeto de intervenção em espaço rural em vigor ou, quando aquele não exista, a área de unidade de cultura fixada nos termos da lei geral para a região respetiva.

6 - Nos casos referidos nos n.ºs 4 e 5 não é permitido efetuar 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 fracionamento previstos nos n.ºs 5 e 6 devem ser inscritos no registo predial sobre as parcelas resultantes do destaque, sem o que não pode ser licenciada ou comunicada qualquer obra de construção nessas parcelas.

Alteração

2 — [Revogado].

3 — [Revogado].

4 — Os actos que tenham por efeito o destaque de uma única parcela de prédio com descrição predial que se situe em perímetro urbano estão isentos de licença desde que as duas parcelas resultantes do destaque confrontem com arruamentos públicos.

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

- a) Na parcela destacada só seja construído edifício que se destine exclusivamente a fins habitacionais e que não tenha mais de dois fogos;
- b) Na parcela restante se respeite a área mínima fixada no projecto de intervenção em espaço rural em vigor ou, quando aquele não exista, a área de unidade de cultura fixada nos termos da lei geral para a região respetiva.

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

7 — O condicionamento da construção bem como o ónus do não fracionamento previstos nos n.ºs 5 e 6 devem ser inscritos no registo predial sobre as parcelas resultantes do destaque, sem o que não pode ser licenciada ou comunicada qualquer obra de construção nessas parcelas.

8 — O disposto no presente artigo não isenta a realização das operações urbanísticas nele previstas da observância das normas legais e regulamentares aplicáveis, designadamente as constantes de planos municipais, intermunicipais ou especiais de ordenamento do território, de servidões ou restrições de utilidade pública, as normas técnicas de construção, as de proteção do património cultural imóvel, e a obrigação de comunicação prévia nos termos do artigo 24.º do Decreto-Lei n.º 73/2009, de 31 de março, que estabelece o regime jurídico da Reserva Agrícola Nacional.

9 — A certidão emitida pela câmara municipal, comprovativa da verificação dos requisitos do destaque, constitui documento bastante para efeitos de registo predial da parcela destacada.

10 — Os actos que tenham por efeito o destaque de parcela com descrição predial que se situe em perímetro urbano e fora deste devem observar o disposto nos n.ºs 4 ou 5, consoante a localização da parcela a destacar, ou, se também ela se situar em perímetro urbano e fora deste, consoante a localização da área maior.

Artigo 6.º

Isenção de controlo prévio

Em Vigor

8 - O disposto no presente artigo não isenta a realização das operações urbanísticas nele previstas da observância das normas legais e regulamentares aplicáveis, designadamente as constantes de planos municipais, intermunicipais ou especiais de ordenamento do território, de servidões ou restrições de utilidade pública, as normas técnicas de construção, as de proteção do património cultural imóvel, e a obrigação de comunicação prévia nos termos do artigo 24.º do Decreto-Lei n.º 73/2009, de 31 de março, que estabelece o regime jurídico da Reserva Agrícola Nacional.

9 - A certidão emitida pela câmara municipal comprovativa da verificação dos requisitos do destaque constitui documento bastante para efeitos de registo predial da parcela destacada.

10 - Os atos que tenham por efeito o destaque de parcela com descrição predial que se situe em perímetro urbano e fora deste devem observar o disposto nos n.os 4 ou 5, consoante a localização da parcela a destacar, ou, se também ela se situar em perímetro urbano e fora deste, consoante a localização da área maior.

Alteração

11 — Nas obras a que se refere a alínea *b*) do n.º 1, que afetem a estrutura de estabilidade, deve ser emitido um termo de responsabilidade, por técnico habilitado, de acordo com a legislação em vigor nos termos do regime jurídico que define a qualificação profissional exigível aos técnicos responsáveis pela elaboração e subscrição de projetos, pela fiscalização de obra e pela direção de obra, na qual deve declarar que as obras, consideradas na sua globalidade, melhoram ou não prejudicam a estrutura de estabilidade face à situação em que o imóvel efetivamente se encontrava antes das obras, podendo esse documento ser solicitado em eventuais ações de fiscalização.

Obras de escassa relevância urbanística

Em Vigor

1 - São obras de escassa relevância urbanística:

- a) As edificações, contíguas ou não, ao edifício principal com altura não superior a 2,2 m ou, em alternativa, à cêrcea do rés do chão do edifício principal com área igual ou inferior a 10 m² e que não confinem com a via pública;
- b) A edificação de muros de vedação até 1,8 m de altura que não confinem com a via pública e de muros de suporte de terras até uma altura de 2 m ou que não alterem significativamente a topografia dos terrenos existentes;
- c) A edificação de estufas de jardim com altura inferior a 3 m e área igual ou inferior a 20 m²;
- d) As pequenas obras de arranjo e melhoramento da área envolvente das edificações que não afetem área do domínio público;
- e) A edificação de equipamento lúdico ou de lazer associado a edificação principal com área inferior à desta última;
- f) A demolição das edificações referidas nas alíneas anteriores;
- g) A instalação de painéis solares fotovoltaicos ou geradores eólicos associada a edificação principal, para produção de energias renováveis, incluindo de microprodução, que não excedam, no primeiro caso, a área de cobertura da edificação e a cêrcea desta em 1 m de altura, e, no segundo, a cêrcea da mesma em 4 m e que o equipamento gerador não tenha raio superior a 1,5 m, bem como de colectores solares térmicos para aquecimento de águas sanitárias que não excedam os limites previstos para os painéis solares fotovoltaicos;
- h) A substituição dos materiais de revestimento exterior ou de cobertura ou telhado por outros que, conferindo acabamento exterior idêntico ao original, promovam a eficiência energética;
- i) Outras obras, como tal qualificadas em regulamento municipal.

Alteração

1 — São obras de escassa relevância urbanística:

- a) As edificações, contíguas ou não, ao edifício principal com altura não superior a 2,2 m ou, em alternativa, à cêrcea do rés-do-chão do edifício principal com área igual ou inferior a 10 m² e que não confinem com a via pública;
- b) A edificação de muros de vedação até 1,8 m de altura que não confinem com a via pública e de muros de suporte de terras até uma altura de 2 m ou que não alterem significativamente a topografia dos terrenos existentes;
- c) A edificação de estufas de jardim com altura inferior a 3 m e área igual ou inferior a 20 m²;
- d) As pequenas obras de arranjo e melhoramento da área envolvente das edificações que não afectem área do domínio público;
- e) A edificação de equipamento lúdico ou de lazer associado a edificação principal com área inferior à desta última;
- f) A demolição das edificações referidas nas alíneas anteriores;
- g) A instalação de painéis solares fotovoltaicos ou geradores eólicos associada a edificação principal, para produção de energias renováveis, incluindo de microprodução, que não excedam, no primeiro caso, a área de cobertura da edificação e a cêrcea desta em 1 m de altura, e, no segundo, a cêrcea da mesma em 4 m e que o equipamento gerador não tenha raio superior a 1,5 m, bem como de colectores solares térmicos para aquecimento de águas sanitárias que não excedam os limites previstos para os painéis solares fotovoltaicos;
- h) A substituição dos materiais de revestimento exterior ou de cobertura ou telhado por outros que, conferindo acabamento exterior idêntico ao original, promovam a eficiência energética;
- i) Outras obras, como tal qualificadas em regulamento municipal.

Obras de escassa relevância urbanística

Em Vigor

- 2 - Excetuam-se do disposto no número anterior as obras e instalações em:
- Imóveis classificados ou em vias de classificação, de interesse nacional ou de interesse público;
 - Imóveis situados em zonas de proteção de imóveis classificados ou em vias de classificação;
 - Imóveis integrados em conjuntos ou sítios classificados ou em vias de classificação.
- 3 - O regulamento municipal a que se refere a alínea i) do n.º 1 pode estabelecer limites além dos previstos nas alíneas a) a c) do mesmo número.
- 4 - A descrição predial pode ser atualizada mediante declaração de realização de obras de escassa relevância urbanística nos termos do presente diploma.
- 5 - A instalação de geradores eólicos referida na alínea g) do n.º 1 é precedida de notificação à câmara municipal.
- 6 - A notificação prevista no número anterior destina-se a dar conhecimento à câmara municipal da instalação do equipamento e deve ser instruída com:
- A localização do equipamento;
 - A cêrcea e raio do equipamento;
 - O nível de ruído produzido pelo equipamento;
 - Termo de responsabilidade onde o apresentante da notificação declare conhecer e cumprir as normas legais e regulamentares aplicáveis à instalação de geradores eólicos.

Alteração

- j) A substituição dos materiais dos vãos por outros que, conferindo acabamento exterior idêntico ao original, promovam a eficiência energética.*
- 2 — Exceptuam-se do disposto no número anterior as obras e instalações em:
- Imóveis classificados ou em vias de classificação, de interesse nacional ou de interesse público;
 - Imóveis situados em zonas de protecção de imóveis classificados ou em vias de classificação;
 - Imóveis integrados em conjuntos ou sítios classificados ou em vias de classificação.
- 3 — O regulamento municipal a que se refere a alínea *i)* do n.º 1 pode estabelecer limites além dos previstos nas alíneas *a)* a *c)* do mesmo número.
- 4 — A descrição predial pode ser actualizada mediante declaração de realização de obras de escassa relevância urbanística nos termos do presente diploma.
- 5 — A instalação de geradores eólicos referida na alínea *g)* do n.º 1 é precedida de notificação à câmara municipal.
- 6 — A notificação prevista no número anterior destina-se a dar conhecimento à câmara municipal da instalação do equipamento e deve ser instruída com:
- A localização do equipamento;
 - A cêrcea e raio do equipamento;
 - O nível de ruído produzido pelo equipamento;
 - Termo de responsabilidade onde o apresentante da notificação declare conhecer e cumprir as normas legais e regulamentares aplicáveis à instalação de geradores eólicos.

Artigo 7.º

Operações urbanísticas promovidas pela Administração Pública

Em Vigor

- 1 - Estão igualmente isentas de controlo prévio:
- a) As operações urbanísticas promovidas pelas autarquias locais e suas associações em área abrangida por plano municipal ou intermunicipal de ordenamento do território;
 - b) As operações urbanísticas promovidas pelo Estado relativas a equipamentos ou infraestruturas destinados à instalação de serviços públicos ou afetos ao uso direto e imediato do público, sem prejuízo do disposto no n.º 4;
 - c) As obras de edificação ou demolição promovidas por institutos públicos ou entidades da Administração Pública que tenham por atribuições específicas a salvaguarda do património cultural ou a promoção e gestão do parque habitacional do Estado e que estejam diretamente 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 respetiva área de jurisdição e diretamente relacionadas com a prossecução daquelas atribuições;
 - e) As obras de edificação ou de demolição e os trabalhos promovidos por entidades concessionárias de obras ou serviços públicos, quando se reconduzam à prossecução do objeto da concessão;
 - f) As operações urbanísticas promovidas por empresas públicas relativamente a parques empresariais e similares, nomeadamente zonas empresariais responsáveis (ZER), zonas industriais e de logística.

Alteração

- 1 — Estão igualmente isentas de controlo prévio:
- a) As operações urbanísticas e as operações de loteamento promovidas pelas autarquias locais, suas associações e pelas empresas municipais ou intermunicipais, em área abrangida por plano municipal ou intermunicipal de ordenamento do território;
 - b) As operações urbanísticas e as operações de loteamento promovidas pelo Estado, pelos institutos públicos, incluindo fundos de investimento imobiliário públicos e, universidades e politécnicos e pelas empresas públicas, do setor empresarial do Estado e regional destinadas a:
 - i) Equipamentos ou infraestruturas destinados à instalação de serviços públicos;
 - ii) Equipamentos ou infraestruturas afetos ao uso direto e imediato do público, sem prejuízo do disposto no n.º 4;
 - iii) Equipamentos ou infraestruturas nas áreas portuárias ou do domínio público ferroviário ou aeroportuário na respetiva área de jurisdição e na prossecução das suas atribuições;
 - iv) Equipamentos ou infraestruturas afetos à habitação ou para pessoas beneficiárias de políticas sociais, incluindo, residências para estudantes deslocados;
 - v) Parques industriais, empresariais ou de logística, e similares, nomeadamente zonas empresariais responsáveis (ZER), zonas industriais e de logística;
 - vi) Equipamentos ou infraestruturas para salvaguarda do património cultural;
 - vii) Equipamentos ou infraestruturas do parque habitacional do Estado;
 - c) (Revogada.)
 - d) (Revogada.)

Operações urbanísticas promovidas pela Administração Pública

Em Vigor

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

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

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

5 - As operações de loteamento e as obras de urbanização promovidas pelas autarquias locais e suas associações ou pelo Estado, em área não abrangida por plano de urbanização ou plano de pormenor, são submetidas a discussão pública, nos termos estabelecidos no regime jurídico dos instrumentos de gestão territorial, com as necessárias adaptações, exceto no que se refere aos períodos de anúncio e de duração da discussão pública que são, respetivamente, de 8 e de 15 dias.

Alteração

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

f) (Revogada.)

g) As obras de edificação e os trabalhos de remodelação de terrenos promovidos por cooperativas de habitação e outras entidades privadas para fins de habitação, desde que, na sequência de procedimento concursal, tenha sido celebrado acordo para a cedência do terreno por parte de uma entidade prevista na alínea *b)*;

h) As obras de construção e reabilitação respeitantes a estruturas residenciais para pessoas idosas, creches e no âmbito da Bolsa de Alojamento Urgente e Temporário quando as mesmas tenham financiamento público.

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

3 — As operações de loteamento e as obras de urbanização promovidas pelas autarquias locais e suas associações em área não abrangida por plano municipal ou intermunicipal de ordenamento do território devem ser previamente autorizadas pela assembleia municipal, depois de submetidas a parecer prévio não vinculativo da Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional (CCDR), a qual deve pronunciar-se no prazo de 20 dias a contar da receção do respetivo pedido.

Artigo 7.º

Operações urbanísticas promovidas pela Administração Pública

Em Vigor

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, do regime jurídico de protecção do património cultural, do regime jurídico aplicável à gestão de resíduos de construção e demolição, e as normas técnicas de construção.

7 - À realização das operações urbanísticas previstas no presente artigo aplica-se o disposto no presente diploma no que se refere ao termo de responsabilidade, à publicitação do início e do fim das operações urbanísticas e ao pagamento de taxas urbanísticas, o qual deve ser realizado por autoliquidação antes do início da obra, nos termos previstos nos regulamentos municipais referidos no artigo 3.º.

8 - As operações urbanísticas previstas no presente artigo só podem iniciar-se depois de emitidos os pareceres ou autorizações referidos no presente artigo ou após o decurso dos prazos fixados para a respetiva emissão.

9 - Até cinco dias antes do início das obras que estejam isentas de controlo prévio, nos termos do presente artigo, o interessado deve notificar a câmara municipal dessa intenção, comunicando também a identidade da pessoa, singular ou coletiva, encarregada da execução dos mesmos, para efeitos de eventual fiscalização e de operações de gestão de resíduos de construção e demolição.

Alteração

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

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

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

7 — À realização das operações urbanísticas previstas no presente artigo aplica-se o disposto no presente diploma no que se refere ao termo de responsabilidade, à publicitação do início e do fim das operações urbanísticas e ao pagamento de taxas urbanísticas, o qual deve ser realizado por autoliquidação antes do início da obra, nos termos previstos nos regulamentos municipais referidos no artigo 3.º.

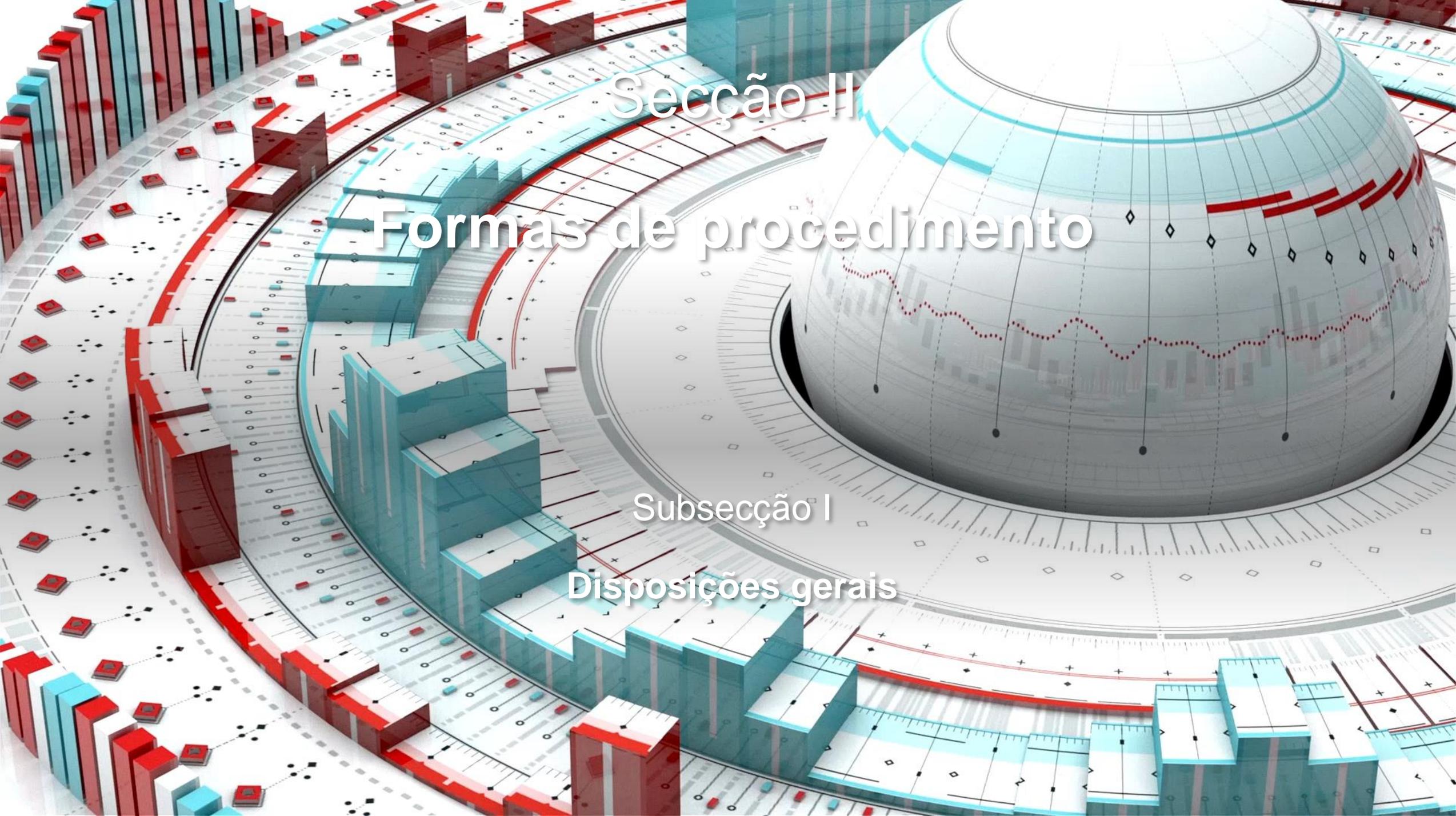
8 — As operações urbanísticas previstas no presente artigo só podem iniciar-se depois de emitidos os pareceres ou autorizações referidos no presente artigo ou após o decurso dos prazos fixados para a respetiva emissão.

9 — Até cinco dias antes do início das obras que estejam isentas de controlo prévio, nos termos do presente artigo, o interessado deve notificar a câmara municipal dessa intenção, comunicando também a identidade da pessoa, singular ou coletiva, encarregada da execução dos mesmos, para efeitos de eventual fiscalização e de operações de gestão de resíduos de construção e demolição.



ISENCÃO 7.º

- IHRU CEDE CONSTRUÇÃO- EMPRESA APROVA ELA MESMA OPERAÇÃO, DEVE VIR PEDIR PARECER E SE N VIER? VIOLA NORMA IMPERATIVA
- PROJETOS COM REGRAS DE FINANCIAMENTO CUMPRIDAS? CORRER RISCOS DE PROGRAMAS DE FINANCIAMENTO SEREM DIFERENTES DO QUE OS PLANOS PERMITEM E PODE HAVER PROBLEMAS
- EMPRESA MUNICIPAL DELIBERA SOBRE PROJETOS EM CAUSA



Secção II

Formas de procedimento

Subsecção I

Disposições gerais

Artigo 8.º-A **Plataforma Eletrónica dos Procedimentos Urbanísticos**

Em Vigor

1 - A tramitação dos procedimentos previstos no presente diploma é realizada informaticamente através de plataforma eletrónica, nos termos a regulamentar em portaria dos membros do Governo responsáveis pelas áreas da modernização administrativa, das autarquias locais e do ordenamento do território.

2 - A tramitação dos procedimentos previstos no presente diploma na plataforma eletrónica referida no número anterior permite, nos termos a fixar na portaria aí referida, nomeadamente:

- a) A entrega de requerimentos e comunicações;
- b) A consulta pelos interessados do estado dos procedimentos;
- c) A submissão dos procedimentos a consulta por entidades externas ao município;
- d) A obtenção de comprovativos automáticos de submissão de requerimentos e comunicações e de ocorrência de deferimento tácito, quando decorridos os respetivos prazos legais; A disponibilização de informação relativa aos procedimentos de comunicação prévia para efeitos de registo predial e matricial.

Alteração

1 — A tramitação dos procedimentos previstos no presente diploma é realizada obrigatoriamente de forma desmaterializada, através da Plataforma Eletrónica dos Procedimentos Urbanísticos, nos termos a regulamentar em portaria dos membros do Governo responsáveis pelas áreas da modernização administrativa, da construção, das autarquias locais e do ordenamento do território.

2 — A tramitação dos procedimentos previstos no presente diploma na Plataforma Eletrónica dos Procedimentos Urbanísticos deve permitir, nomeadamente:

- a) A apresentação e submissão de pedidos e documentos pelos interessados;
- b) A obtenção dos comprovativos automáticos de submissão de requerimentos e comunicações e de ocorrência de deferimento tácito, quando decorridos os respetivos prazos legais;
- c) A disponibilização de informação relativa aos procedimentos de comunicação prévia para efeitos de registo predial e matricial;
- d) A consulta pelos interessados do estado dos procedimentos;
- e) A interoperabilidade com plataformas dos particulares que permitam a consulta de informação;
- f) A identificação do número de dias que faltam para a emissão da decisão final;
- g) A identificação da prática de todos os atos pelas entidades competentes;
- h) A emissão de notificações e da respetiva documentação;
- i) A verificação automática, quanto possível da instrução dos requerimentos, designadamente mediante preenchimento e assinatura dos termos de responsabilidade;

Artigo 8.º-A **Plataforma Eletrónica dos Procedimentos Urbanísticos**

Em Vigor

Alteração

- j) O pagamento de taxas;*
- k) A identificação do gestor do procedimento e respetiva unidade orgânica da entidade licenciadora;*
- l) Submissão do projeto de arquitetura num formato de dados aberto e de acordo com a metodologia BIM (*Building Information Modelling*);*
- m) A interoperabilidade com os sistemas de informação do Instituto dos Registos e do Notariado, I. P., do Balcão Único do Prédio (BUPI) e da Autoridade Tributária e Aduaneira que permitam o acesso a dados do imóvel objeto de um procedimento urbanístico;*
- n) A interoperabilidade com os sistemas de informação dos municípios, não podendo estes acrescentar passos procedimentais, formalidades ou documentos relativamente ao que estiver definido no presente diploma e na Plataforma Eletrónica dos Procedimentos Urbanísticos;*
- o) A emissão automática e eletrónica de certidão que ateste a circunstância de um projeto estar isento de controlo prévio, mediante a inserção de dados sobre o mesmo num simulador;*
- p) A alternativa de submissão de pedidos, consulta de processos e demais interação com a Plataforma através dos sítios na Internet dos municípios ou em sítio específico na Internet onde seja possível interagir com qualquer município;*
- q) Projetos de segurança contra incêndios;*
- r) A possibilidade de preenchimento dos campos do sinótico destinados à caracterização básica do imóvel.*

Artigo 8.º-A **Plataforma Eletrónica dos Procedimentos Urbanísticos**

Em Vigor

3 - No caso de instalação ou alteração de estabelecimentos abrangidos pelo Decreto-Lei n.º 48/2011, de 1 de abril, alterado pelo Decreto-Lei n.º 141/2012, de 11 de julho, ou pelo Decreto-Lei n.º 169/2012, de 1 de agosto, que envolvam operações urbanísticas sujeitas aos procedimentos previstos no artigo 4.º do presente decreto-lei, tais procedimentos, bem como os documentos necessários à sua instrução, podem ser iniciados através do balcão eletrónico previsto nos referidos diplomas, adiante designado por «Balcão do Empreendedor».

4 - A integração da plataforma eletrónica referida no n.º 1 com o balcão único eletrónico dos serviços a que se referem os artigos 5.º e 6.º do Decreto-Lei n.º 92/2010, de 26 de julho, com o «Balcão do Empreendedor» e com todas as entidades externas com competências para intervir e se pronunciar no âmbito dos procedimentos regulados pelo presente diploma é regulada por portaria dos membros do Governo responsáveis pelas áreas da economia, da administração local, da modernização administrativa e do ordenamento do território, tendo em conta, na interoperabilidade com sistemas externos às integrações já presentes no SIRJUE, as plataformas já existentes na Administração Pública, nomeadamente a plataforma de interoperabilidade da administração pública e o previsto no regulamento nacional da interoperabilidade digital.

5 - A apresentação de requerimentos deve assegurar que o acesso à plataforma pelos seus utilizadores é feito mediante mecanismos de autenticação proporcional às operações em causa, havendo lugar a autenticação nos termos definidos na portaria referida no número anterior.

6 - Nas situações de inexistência ou indisponibilidade do sistema informático, os procedimentos podem decorrer com recurso a outros suportes digitais, ou com recurso ao papel.

7 - Nos casos previstos no número anterior, o processo administrativo ou os seus elementos entregues através de outros suportes digitais ou em papel são obrigatoriamente integrados no sistema informático pelos serviços requeridos, após a cessação da situação de inexistência ou indisponibilidade do sistema informático.

Alteração

3 — No caso de instalação ou alteração de estabelecimentos abrangidos pelo Decreto-Lei n.º 48/2011, de 1 de abril, alterado pelo Decreto-Lei n.º 141/2012, de 11 de julho, ou pelo Decreto-Lei n.º 169/2012, de 1 de agosto, que envolvam operações urbanísticas sujeitas aos procedimentos previstos no artigo 4.º do presente decreto-lei, tais procedimentos, bem como os documentos necessários à sua instrução, podem ser iniciados através do balcão eletrónico previsto nos referidos diplomas, adiante designado por «Balcão do Empreendedor».

4 — A integração da plataforma eletrónica referida no n.º 1 com o balcão único eletrónico dos serviços a que se referem os artigos 5.º e 6.º do Decreto-Lei n.º 92/2010, de 26 de julho, com o «Balcão do Empreendedor» e com todas as entidades externas com competências para intervir e se pronunciar no âmbito dos procedimentos regulados pelo presente diploma é regulada por portaria dos membros do Governo responsáveis pelas áreas da economia, da administração local, da modernização administrativa e do ordenamento do território, tendo em conta, na interoperabilidade com sistemas externos às integrações já presentes no SIRJUE, as plataformas já existentes na Administração Pública, nomeadamente a plataforma de interoperabilidade da administração pública e o previsto no regulamento nacional da interoperabilidade digital.

5 — A apresentação de requerimentos deve assegurar que o acesso à plataforma pelos seus utilizadores é feito mediante mecanismos de autenticação proporcional às operações em causa, havendo lugar a autenticação nos termos definidos na portaria referida no número anterior.

6 — Nas situações de inexistência ou indisponibilidade do sistema informático, os procedimentos podem decorrer com recurso a outros suportes digitais, ou com recurso ao papel.

7 — Nos casos previstos no número anterior, o processo administrativo ou os seus elementos entregues através de outros suportes digitais ou em papel são obrigatoriamente integrados no sistema informático pelos serviços requeridos, após a cessação da situação de inexistência ou indisponibilidade do sistema informático.

8 — Os municípios estão obrigados a utilizar a plataforma a que se refere o n.º 1 a partir de 5 de janeiro de 2026, podendo manter as plataformas que eventualmente utilizem, desde que esteja assegurada a interoperabilidade com a Plataforma Eletrónica dos Procedimentos Urbanísticos.

Artigo 8.º-B - NOVO

Realização de passos e formalidades procedimentais em simultâneo

Em Vigor

Alteração

Artigo 8.º-B

Realização de passos e formalidades procedimentais em simultâneo

Sempre que tal contribua para a eficiência, economicidade ou celeridade do procedimento, o responsável pela direção do mesmo deve promover a realização em simultâneo de passos e fases do procedimento, evitando a realização sucessiva das mesmas.

Artigo 9.º

Requerimento e comunicação

Em Vigor

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

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

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

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

5 - [Revogado].

Alteração

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

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

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

4 — O pedido ou comunicação são acompanhados dos elementos instrutórios previstos em portaria dos membros do Governo responsáveis pelas áreas da modernização administrativa, da construção, das autarquias locais e do ordenamento do território.

5 — [Revogado].

Artigo 8.º-B - NOVO

Realização de passos e formalidades procedimentais em simultâneo

Em Vigor

6 - Com a apresentação de requerimento ou comunicação, ou nas situações referidas no n.º 6 do artigo anterior, quando cesse a inexistência ou indisponibilidade, é emitido comprovativo eletrónico.

7 - No requerimento inicial pode o interessado solicitar a indicação das entidades que, nos termos da lei, devam emitir parecer, autorização ou aprovação relativamente ao pedido apresentado, sendo-lhe prestada tal informação no prazo de 15 dias, através do sistema informático a que se refere o artigo anterior, sem prejuízo do disposto no artigo 121.º

8 - O disposto no número anterior não se aplica nos casos de rejeição liminar do pedido, nos termos do disposto no artigo 11.º

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

10 - A substituição do requerente ou comunicante, do titular do alvará de construção ou do título de registo emitidos pelo Instituto da Construção e do Imobiliário, I. P. (InCI, I. P.), do responsável por qualquer dos projetos apresentados, do diretor de obra ou do diretor de fiscalização de obra deve ser comunicada ao gestor do procedimento para que este proceda ao respetivo averbamento no prazo de 15 dias a contar da data da substituição.

11 - Cabe ao gestor do procedimento verificar a adequação das habilitações do titular do alvará de construção ou do título de registo emitidos pelo InCI, I. P., à natureza e à estimativa de custo da operação urbanística.

Alteração

6 — Com a apresentação de requerimento ou comunicação, ou nas situações referidas no n.º 6 do artigo anterior, quando cesse a inexistência ou indisponibilidade, é emitido comprovativo eletrónico.

NOTA: Considerando que foi aditado o Artigo 8.º-B, que não tem qualquer n.º 6, a redacção deste número também deveria ter sido alterada, desta forma:

6 — Com a apresentação de requerimento ou comunicação, ou nas situações referidas no n.º 6 do artigo 8.º-A, quando cesse a inexistência ou indisponibilidade, é emitido comprovativo eletrónico.

7 — No requerimento inicial pode o interessado solicitar a indicação das entidades que, nos termos da lei, devam emitir parecer, autorização ou aprovação relativamente ao pedido apresentado, sendo-lhe prestada tal informação no prazo de 15 dias, através do sistema informático a que se refere o artigo anterior, sem prejuízo do disposto no artigo 121.º

8 — O disposto no número anterior não se aplica nos casos de rejeição liminar do pedido, nos termos do disposto no artigo 11.º

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

10 — A substituição do requerente ou comunicante, do titular do alvará de construção ou do título de registo emitidos pelo Instituto da Construção e do Imobiliário, I. P. (InCI, I. P.), do responsável por qualquer dos projectos apresentados, do director de obra ou do director de fiscalização de obra deve ser comunicada ao gestor do procedimento para que este proceda ao respetivo averbamento no prazo de 15 dias a contar da data da substituição.

11 — Cabe ao gestor do procedimento verificar a adequação das habilitações do titular do alvará de construção ou do título de registo emitidos pelo InCI, I. P., à natureza e à estimativa de custo da operação urbanística.

Em Vigor

Alteração

12 — A portaria prevista no n.º 4 não pode prever como elementos instrutórios que devam acompanhar o pedido ou comunicação nem os municípios podem determinar a apresentação de:

- a)* Formas de autenticação, de reconhecimento ou de certificação das assinaturas de qualquer documento;
- b)* Cópias de documentos na posse da câmara como, designadamente títulos de operações ou registos;
- c)* A caderneta predial;
- d)* Cópias de certidões permanentes, bastando, neste caso, a indicação do número da certidão permanente;
- e)* Reenvio ou envio de certidão permanente ou do seu código por o seu prazo de validade ter expirado, quando o mesmo era válido no momento da apresentação do pedido;
- f)* Reenvio ou envio de qualquer certidão, documento ou certificado por a validade do mesmo ter expirado, quando o mesmo seja válido no momento da apresentação do pedido;
- g)* O plano de segurança, podendo ser solicitada a exibição do mesmo em sede de fiscalização, quando aplicável;
- h)* O relatório de segurança;
- i)* O livro de obra digitalizado;
- j)* Cópias de cartão do cidadão, bilhete de identidade ou cédulas profissionais;
- k)* Declaração de capacidade profissional dos técnicos responsáveis pelos projetos, emitida por qualquer entidade, incluindo ordens profissionais;
- l)* Termo de responsabilidade de técnico responsável que ateste que a execução da operação se conforma com o Regulamento Geral do Ruído.

Artigo 11.º

Saneamento e apreciação liminar

Em Vigor

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

2 - No prazo de oito dias a contar da apresentação do requerimento, o presidente da câmara municipal profere despacho:

- a) De aperfeiçoamento do pedido, 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 e cuja falta não possa ser oficiosamente suprida;
- b) De rejeição liminar, oficiosamente ou por indicação do gestor do procedimento, quando da análise dos elementos instrutórios resultar que o pedido é manifestamente contrário às normas legais ou regulamentares aplicáveis;
- c) De extinção do procedimento, nos casos em que a operação urbanística em causa está isenta de controlo prévio ou sujeita a comunicação prévia exceto se o interessado estiver a exercer a faculdade prevista no n.º 6 do artigo 4.º
- d) 3 - No caso previsto na alínea a) do número anterior, o requerente é notificado, por uma única vez, para no prazo de 15 dias corrigir ou completar o pedido, ficando suspensos os termos ulteriores do procedimento, sob pena de rejeição liminar.

Alteração

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

2 — Após a apresentação do requerimento o presidente da câmara municipal pode proferir despacho:

- a) De aperfeiçoamento do pedido, 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 e cuja falta não possa ser oficiosamente suprida;
 - b) De rejeição liminar, oficiosamente ou por indicação do gestor do procedimento, quando da análise dos elementos instrutórios resultar que o pedido é manifestamente contrário às normas legais ou regulamentares aplicáveis;
 - c) De extinção do procedimento, nos casos em que a operação urbanística em causa está isenta de controlo prévio ou sujeita a comunicação prévia.
- 3 — No caso previsto na alínea a) do número anterior, o requerente é notificado, por uma única vez para, no prazo de 15 dias, corrigir ou completar o pedido, apenas ficando suspensos os termos ulteriores do procedimento nos termos do n.º 4 do artigo 117.º do Código do Procedimento Administrativo, sob pena de rejeição liminar.

Artigo 11.º

Saneamento e apreciação liminar

Em Vigor

4 - [Revogado].

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

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

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

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

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

10 - O presidente da câmara municipal pode delegar nos vereadores, com faculdade de subdelegação, ou nos dirigentes dos serviços municipais, as competências referidas nos n.os 1, 2 e 7.

11 - [Revogado].

Alteração

4 — [Revogado].

5 — Não ocorrendo rejeição liminar ou convite para corrigir ou completar o pedido ou comunicação, no prazo previsto de 15 dias, considera-se que o requerimento ou comunicação se encontram corretamente instruídos, não podendo ser solicitados ao interessado quaisquer correções ou informações adicionais, nem indeferida a pretensão com fundamento na incompleta instrução do pedido.

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

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

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

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

10 — O presidente da câmara municipal pode delegar nos vereadores, com faculdade de subdelegação, ou nos dirigentes dos serviços municipais, as competências referidas nos n.os 1, 2 e 7.

11 — [Revogado].

Artigo 13.º

Disposições gerais sobre a consulta a entidades externas

Em Vigor

Alteração

1 - A consulta às entidades que, nos termos da lei, devam emitir parecer, autorização ou aprovação sobre o pedido, que não respeitem a aspetos relacionados com a localização, é promovida pelo gestor do procedimento, e é efetuada em simultâneo, através da plataforma eletrónica referida no n.º 1 do artigo 8.º-A.

2 - É dispensada a consulta a entidades externas em procedimentos relativos a operações urbanísticas que já tenham sido objeto de apreciação favorável no âmbito do procedimento de informação prévia, de aprovação de operações de loteamento urbano ou de aprovação de planos de pormenor, com exceção dos planos de salvaguarda que estabeleçam a necessidade dessa consulta.

3 - Nos casos previstos no artigo seguinte, o gestor do procedimento comunica o pedido, com a identificação das entidades a consultar, à CCDR.

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

5 - As entidades consultadas devem pronunciar-se no prazo de 20 dias a contar da data de disponibilização do processo.

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

7 - Os pareceres das entidades exteriores ao município só têm carácter vinculativo quando tal resulte da lei, desde que se fundamentem em condicionamentos legais ou regulamentares e sejam recebidos dentro do prazo previsto no n.º 5.

8 - Constam de diploma próprio os projetos, estudos e certificações técnicas que carecem de consulta, de aprovação ou de parecer, interno ou externo, bem como as condições a que deve obedecer a sua elaboração.

1 - A consulta às entidades que, nos termos da lei, devam emitir parecer, autorização ou aprovação sobre o pedido, que não respeitem a aspetos relacionados com a localização, é promovida pelo gestor do procedimento, e é efetuada em simultâneo, através da plataforma eletrónica referida no n.º 1 do artigo 8.º-A. 2 - É dispensada a consulta a entidades externas em procedimentos relativos a operações urbanísticas que já tenham sido objeto de apreciação favorável no âmbito do procedimento de informação prévia, de aprovação de operações de loteamento urbano ou de aprovação de planos de pormenor, com exceção dos planos de salvaguarda que estabeleçam a necessidade dessa consulta.

3 - Nos casos previstos no artigo seguinte, o gestor do procedimento comunica o pedido, com a identificação das entidades a consultar, à CCDR.

4 - As entidades exteriores ao município pronunciam-se exclusivamente no âmbito das suas atribuições e competências. 5 - As entidades consultadas devem pronunciar-se no prazo de 20 dias a contar da data de disponibilização do processo.

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

7 - Os pareceres das entidades exteriores ao município só têm carácter vinculativo quando tal resulte da lei, desde que se fundamentem em condicionamentos legais ou regulamentares e sejam recebidos dentro do prazo previsto no n.º 5.

8 - Constam de diploma próprio os projetos, estudos e certificações técnicas que carecem de consulta, de aprovação ou de parecer, interno ou externo, bem como as condições a que deve obedecer a sua elaboração.

Artigo 13.º

Disposições gerais sobre a consulta a entidades externas

Em Vigor

Alteração

9 - Os projetos de arquitetura e os de especialidades, bem como os pedidos de autorização de utilização, quando acompanhados por termo de responsabilidade subscrito por técnico autor de projeto legalmente habilitado nos termos da lei da qualificação profissional exigível aos técnicos responsáveis pela elaboração e subscrição de projetos, fiscalização de obra e direção de obra que ateste o cumprimento das normas legais e regulamentares aplicáveis, incluindo a menção a plano municipal ou intermunicipal de ordenamento do território em vigor ou licença de loteamento, ficam dispensados da apresentação na câmara municipal de consultas, certificações, aprovações ou pareceres externos, sem prejuízo da necessidade da sua obtenção quando legalmente prevista.

10 - A realização de vistoria, certificação, aprovação ou parecer, pelo município ou por entidade exterior, sobre a conformidade da execução dos projetos das especialidades e outros estudos com o projeto aprovado ou apresentado é dispensada mediante emissão de termo de responsabilidade por técnico legalmente habilitado para esse efeito, de acordo com o respetivo regime legal, que ateste essa conformidade.

11 - (Revogado.)

12 - No termo do prazo fixado para a promoção das consultas, o interessado pode solicitar a passagem de certidão dessa promoção, a qual é emitida pela câmara municipal no prazo de oito dias e, se esta for negativa, promover diretamente as consultas que não hajam sido realizadas, nos termos do artigo 13.º-B, ou pedir ao tribunal administrativo que intime a câmara municipal, nos termos do artigo 112.º

13 - Para efeitos do número anterior, e nos termos a regulamentar na portaria a que se refere o n.º 4 do artigo 8.º-A, o interessado pode:

a) Obter comprovativo eletrónico da promoção ou não promoção da consulta das entidades externas pela câmara municipal;

b) Promover diretamente a consulta das entidades externas.

9 — Os projetos de arquitetura e os de especialidades, bem como os pedidos de autorização de utilização, quando acompanhados por termo de responsabilidade subscrito por técnico autor de projeto legalmente habilitado nos termos da lei da qualificação profissional exigível aos técnicos responsáveis pela elaboração e subscrição de projetos, fiscalização de obra e direção de obra que ateste o cumprimento das normas legais e regulamentares aplicáveis, incluindo a menção a plano municipal ou intermunicipal de ordenamento do território em vigor ou licença de loteamento, ficam dispensados da apresentação na câmara municipal de consultas, certificações, aprovações ou pareceres externos, sem prejuízo da necessidade da sua obtenção quando legalmente prevista.

10 — A realização de vistoria, certificação, aprovação ou parecer, pelo município ou por entidade exterior, sobre a conformidade da execução dos projectos das especialidades e outros estudos com o projecto aprovado ou apresentado é dispensada mediante emissão de termo de responsabilidade por técnico legalmente habilitado para esse efeito, de acordo com o respectivo regime legal, que ateste essa conformidade.

11 — [Revogado];

12 — No termo do prazo fixado para a promoção das consultas, o interessado pode solicitar a passagem de certidão dessa promoção, a qual é emitida pela câmara municipal no prazo de oito dias e, se esta for negativa, promover diretamente as consultas que não hajam sido realizadas, nos termos do artigo 13.º-B, ou pedir ao tribunal administrativo que intime a câmara municipal, nos termos do artigo 112.º

13 — Para efeitos do número anterior, e nos termos a regulamentar na portaria a que se refere o n.º 4 do artigo 8.º-A, o interessado pode:

a) Obter comprovativo eletrónico da promoção ou não promoção da consulta das entidades externas pela câmara municipal;

b) Promover diretamente a consulta das entidades externas.

14 — Quando as consultas, pareceres ou autorizações tiverem lugar, o procedimento administrativo deve continuar durante o lapso temporal que medeia entre o pedido de parecer, autorização ou consulta e a sua emissão ou o decurso do respetivo prazo.

15 — Quando as consultas, pareceres ou autorizações previstas no presente artigo incidirem sobre áreas geográficas que não sejam abrangidas pelo regime jurídico que motivou o pedido de consulta, de parecer ou autorização, as mesmas devem ser desconsideradas e o procedimento prosseguir, considerando-se haver concordância da entidade consultada.

Artigo 13.º-C- NOVO

Audiência prévia dos interessados

Em Vigor

Alteração

Artigo 13.º-C

Audiência prévia dos interessados

São admitidas alterações ao projeto, na sequência da audiência prévia dos interessados quando as mesmas visem a correção das desconformidades detetadas ou se encontrem com estas conexas.

Subsecção II

Informação prévia

Artigo 17.º

Efeitos

Em Vigor

1 - A informação prévia favorável vincula as entidades competentes na decisão sobre um eventual pedido de licenciamento e no controlo sucessivo de operações urbanísticas sujeitas a comunicação prévia.

2 - Quando seja proferida nos termos dos n.os 2 e 3 do artigo 14.º, ou respeite a área sujeita a plano de pormenor ou a operação de loteamento, tem por efeito a sujeição da operação urbanística em causa ao regime da comunicação prévia, a efetuar nos exatos termos em que foi apreciada, e dispensa a realização de novas consultas externas.

3 - O pedido de licenciamento ou a apresentação de comunicação prévia a que se refere o número anterior deve ser efetuado no prazo de um ano após a decisão favorável do pedido de informação prévia e é sempre acompanhado de declaração dos autores e coordenador dos projetos de que aquela respeita os limites constantes da informação prévia favorável.

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

5 - Não se suspendem os procedimentos de licenciamento ou comunicação prévia requeridos ou apresentados com suporte em informação prévia nas áreas a abranger por novas regras urbanísticas, constantes de plano municipal, intermunicipal ou especial de ordenamento do território ou sua revisão, a partir da data fixada para o início da discussão pública e até à data da entrada em vigor daquele instrumento.

Alteração

1 - A informação prévia favorável vincula as entidades competentes na decisão sobre um eventual pedido de licenciamento e no controlo sucessivo de operações urbanísticas sujeitas a comunicação prévia.

2 - Quando seja proferida nos termos dos n.ºs 2 e 3 do artigo 14.º e contenha as menções referidas nas alíneas a) a f) do n.º 2 do artigo 14.º, ou respeite a área sujeita a plano de pormenor ou a operação de loteamento, a informação prévia favorável tem por efeito a isenção do controlo prévio da operação urbanística em causa.

3 - O número anterior é igualmente aplicável quando exista unidade de execução nos seguintes termos:

a) Quando se trate de uma operação de loteamento, desde que a unidade de execução preveja o polígono de base para a implantação de edificações, a área de construção, a divisão em lotes, o número máximo de fogos e a implantação e programação de obras de urbanização e edificação;

b) Quando se trate de obras de urbanização e trabalhos de remodelação de terrenos, desde que a unidade de execução preveja a implantação e a programação de obras de urbanização e edificação.

4 - Quando se trate de obras de construção, de alteração ou ampliação, desde que a unidade de execução preveja as parcelas, os alinhamentos, o polígono de base para implantação das edificações, a altura total das edificações ou a altura das fachadas, o número máximo de fogos e a área de construção e respetivos usos.

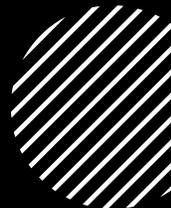
5 — As operações urbanísticas a que se referem os números anteriores devem ser iniciadas no prazo de dois anos após a decisão favorável do pedido de informação prévia e são sempre acompanhadas de declaração dos autores e coordenador dos projetos de que respeita o conteúdo, os termos e as condições da informação prévia favorável.

6 — Decorrido o prazo fixado no número anterior, o particular pode requerer ao presidente da câmara a declaração de que se mantêm os pressupostos de facto e de direito que levaram à anterior decisão favorável, devendo o mesmo decidir no prazo de 20 dias e correndo prazo de 1 ano para efetuar a apresentação dos pedidos de licenciamento ou de comunicação prévia, se os pressupostos se mantiverem ou se o presidente da câmara municipal não tiver respondido no prazo legalmente previsto.

7 — Não se suspendem os procedimentos de licenciamento ou comunicação prévia requeridos ou apresentados com suporte em informação prévia nas áreas a abranger por novas regras urbanísticas, constantes de plano municipal, intermunicipal ou especial de ordenamento do território ou sua revisão, a partir da data fixada para o início da discussão pública e até à data da entrada em vigor daquele instrumento. [Anterior n.º 5.]



Os topoi



Legitimidade – NADA MUDOU



Tipos – DO N.º 1 E DO N.º 2



Conteúdo – FAVORAVEL OU DESFAVORAVEL:
ATENÇÃO ÀS CONDIÇÕES



Efeitos: DEPENDENTES DO TIPO



Prazos – AQUI JÁ NÃO SE CONTA DESDE O
PEDIDO...MANTEM-SE O REGIME ANTERIOR



Validade: 2 ANOS+ 1: COMO LER ?



Informação início trabalhos?

- Identificação de quem vai fazer
- O que vai fazer _____
- Quem é o empreiteiro que vai realizar e de identificar o local concreto/exato (pontos, coordenadas) onde vai efetivar as obras
- O termo NAO tem de o entregar. Tem de o ter e o fiscal pode pedir lhe.
- Podemos fazer advertências - ex: alertar para que deve ter em obra nos formulários e ate se tivermos a contra-ordenação é informar que esta prevista, ser informativos. Nada mais...
- Transitar para a nova legislação. Análise caso a caso.

PIP com condições? Não era/era verdadeiramente qualificado para efeitos de execução?

Depende muito do tipo de condições que se pedem no PIP

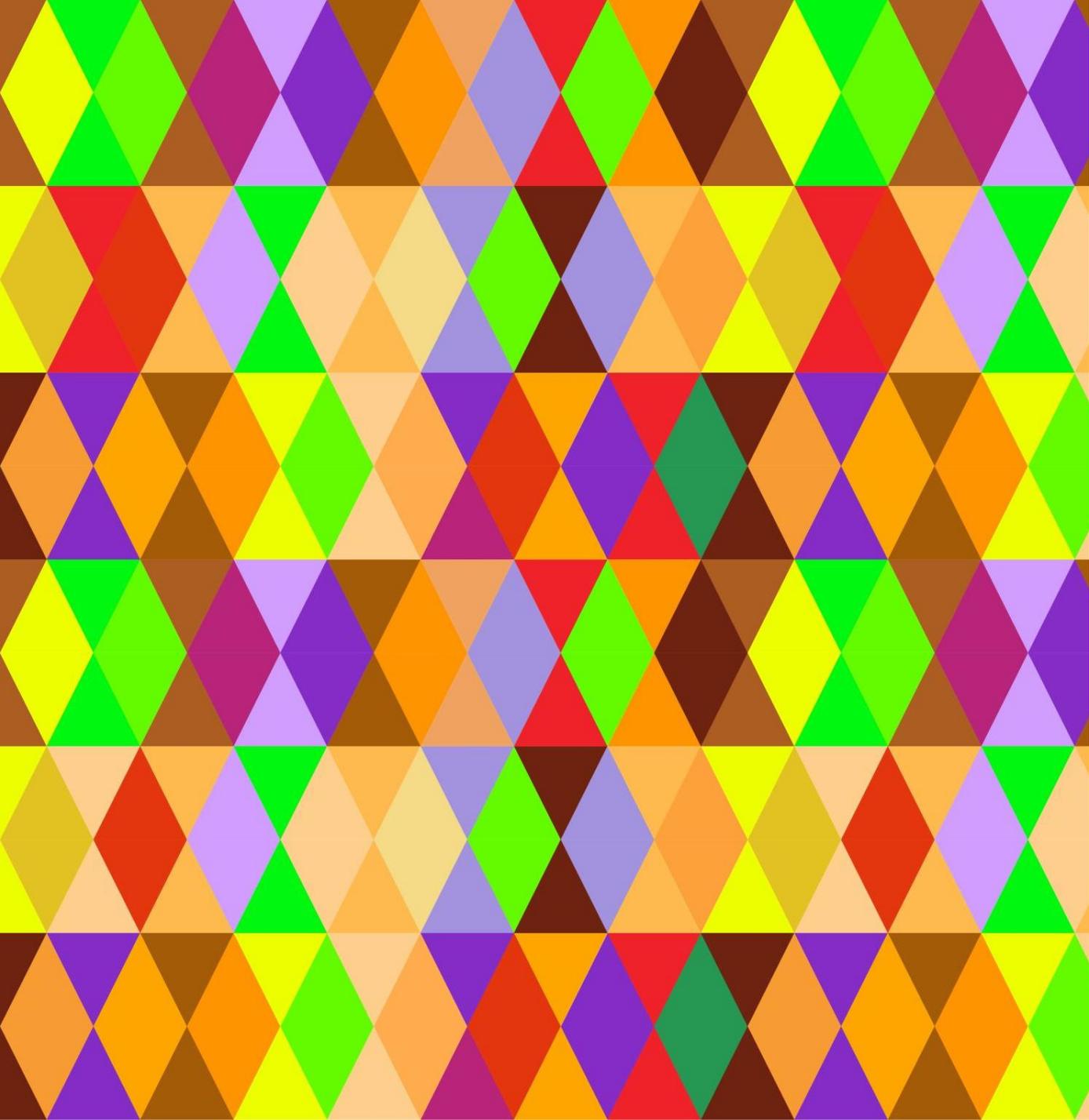
- i) condição sobre numero lugares estacionamento: tudo que depender de validação do projeto ou é muito explicito quais são as alterações a introduzir em sede de execução,
- ii) então é resolver em sede de execução e por isso pode ser isento
- iii) Condições indeterminada, para repensar em sede de comunicação prévia, então não é denso para poder ser isento.
- iv) Se forem condições financeiras/monetárias na verdade é um modo e nesse caso vai ter de as prestar antes de executar e o município em qualquer momento pode exigir-lhe esse montada
- v) condicionar a pareceres nunca devia ter sido emitido porque pareceres sao pressupostos do PIP e não licença

IMPORTANTE É TER EXECUÇÃO BEM DEFINIDA. NAO ADMITE FLEXIBILIDADE NA EXECUÇÃO. EXECUÇÃO EXATA QUALE AO PIP. SENAO TEM DE DESENCADÉAR PROCEDIMENTO NEM QUE SEJA QUANTO AS ALTERAÇÕES

PIP QUALIFICADO
EM ESPECIAL



- Tem de iniciar a execução em dois anos e decorridos ???
- Se PIP qualificado tem dois anos para iniciar a execução com calendarização da execução e depois renovação por mais um para execução inicial
- Neste momento não mas o PIP novo não diz é uma gralha deveria ter a não ser que a portaria o venha exigir o que é um erro;
- PE: tal como nas comunicações prévias não aprovamos; elas servem de depósito é só pra verificar o que é, que elas são dali
- no PIP não disse que eu tenho que entregar
- Se para n 1 dois anos para apresentar licença ou cp e decorridos pode pedir mais um
- PIP com pareceres tem de pedir tudo se não vierem e não podem ser condicionados a serem obtidos para a execução senão é nulo artigo 68
- Não pode haver empurrão para a frente e não pode haver folgas nem borlas e chutar para a execução
- Se não tem elementos suficientes no saneamento pedem
- Se entidade não tem elementos regras dos pareceres permite que entidade os peça
- PIP qualificado tem de ter tudo



Subsecção III

Licença

Artigo 20.º -

Apreciação dos projectos de obras de edificação

Em Vigor

Alteração

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

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

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

- a) Da data da receção do pedido ou dos elementos solicitados nos termos do n.º 3 do artigo 11.º; ou
- b) Da data da receção do último dos pareceres, autorizações ou aprovações emitidos pelas entidades exteriores ao município, quando tenha havido lugar a consultas; ou ainda
- c) Do termo do prazo para a receção dos pareceres, autorizações ou aprovações, sempre que alguma das entidades consultadas não se pronuncie até essa data.
- d) 4 - O interessado deve apresentar os projetos das especialidades e outros estudos necessários à execução da obra no prazo de seis meses a contar da notificação do ato que aprovou o projeto de arquitetura caso não tenha apresentado tais projetos com o requerimento inicial.

1 - A apreciação do projeto de arquitetura, no caso de pedido de licenciamento relativo a obras previstas nas alíneas c) a f) do n.º 2 do artigo 4.º, incide exclusivamente sobre a sua conformidade com:

- a) Planos municipais ou intermunicipais de ordenamento no território;
- b) Medidas preventivas;
- c) Área de desenvolvimento urbano prioritário;
- d) Área de construção prioritária;
- e) Servidões administrativas;
- f) Restrições de utilidade pública;
- g) O uso proposto;
- h) As normas legais e regulamentares relativas ao aspeto exterior e à inserção urbana e paisagística das edificações, desde que os planos ou regulamentos municipais densifiquem tais aspetos;
- i) A adequação e capacidade das infraestruturas.

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

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

- a) Da data da receção do pedido ou dos elementos solicitados nos termos do n.º 3 do artigo 11.º; ou
- b) Da data da receção do último dos pareceres, autorizações ou aprovações emitidos pelas entidades exteriores ao município, quando tenha havido lugar a consultas; ou ainda
- c) Do termo do prazo para a receção dos pareceres, autorizações ou aprovações, sempre que alguma das entidades consultadas não se pronuncie até essa data.

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

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

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

Artigo 20.º -

Apreciação dos projectos de obras de edificação

Em Vigor

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

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

7 - [Revogado].

8 - As declarações de responsabilidade dos autores dos projetos de arquitetura, no que respeita aos aspetos interiores das edificações, bem como dos autores dos projetos das especialidades e de outros estudos nos termos do n.º 4 do artigo 10.º, constituem garantia bastante do cumprimento das normas legais e regulamentares aplicáveis, excluindo a sua apreciação prévia, salvo quando as declarações sejam formuladas nos termos do n.º 5 do artigo 10.º

Alteração

7 – [Revogado].

8 - As declarações de responsabilidade dos autores dos projetos de arquitetura, no que respeita aos aspetos interiores das edificações, bem como dos autores dos projetos das especialidades e de outros estudos nos termos do n.º 4 do artigo 10.º, constituem garantia bastante do cumprimento das normas legais e regulamentares aplicáveis, excluindo a sua apreciação prévia, salvo quando as declarações sejam formuladas nos termos do n.º 5 do artigo 10.º.

9 — Na apreciação do projeto de arquitetura, a câmara municipal não pode analisar os elementos não previstos no n.º 1, estando designadamente impedida de apreciar:

- a) Os projetos respeitantes a obras no interior dos edifícios ou suas frações;
- b) A existência de compartimentos ou locais para caixotes do lixo ou outros elementos de mobiliário urbano;
- c) Os projetos de especialidade.

10 — São nulas as normas de planos intermunicipais e municipais de ordenamento do território, bem como de regulamento municipal ou de deliberações de órgãos das entidades licenciadoras, que confirmam poderes de apreciação ao município que não estejam previstos no n.º 1 ou que atribuam poderes de apreciação relativamente aos aspetos referidos no número anterior.

11 — A decisão sobre o projeto de arquitetura deve ser completa e abranger todos os elementos do projeto objeto de apreciação nos termos do n.º 1, sendo notificada ao particular.

Consulta pública

Em Vigor

- 1 - Os municípios podem determinar, através de regulamento municipal, a prévia sujeição a discussão pública do licenciamento de operações de loteamento com significativa relevância urbanística.
- 2 - A consulta prevista no número anterior tem sempre lugar quando a operação de loteamento exceda algum dos seguintes limites:
- a) 4 ha;
 - b) 100 fogos;
 - c) 10 /prct. da população do aglomerado urbano em que se insere a pretensão.

Alteração

- 1 - Os municípios podem determinar, através de regulamento municipal, a prévia sujeição a discussão pública do licenciamento de operações de loteamento com significativa relevância urbanística.
- 2 - A consulta prevista no número anterior tem sempre lugar quando a operação de loteamento exceda algum dos seguintes limites:
- a) 4 ha;
 - b) 100 fogos;
 - c) 10 % da população do aglomerado urbano em que se insere a pretensão.
- 3 — A consulta pública prevista no presente artigo não tem lugar quando, cumulativamente:
- a) A operação de loteamento esteja isenta de controlo prévio, ao abrigo do artigo 7.º; e
 - b) Tenha existido avaliação ambiental de plano, com sujeição a consulta pública.

Artigo 23.º Deliberação final, prazos e deferimento tácito

| Em Vigor | Alteração |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>1 - A câmara municipal delibera sobre o pedido de licenciamento:</p> <p>a) No prazo de 45 dias, no caso de operação de loteamento;</p> <p>b) No prazo de 30 dias, no caso de obras de urbanização;</p> <p>c) No prazo de 45 dias, no caso de obras previstas nas alíneas c) a f) do n.º 2 do artigo 4.º</p> <p>d) [Revogada].</p> <p>2 - [Revogado].</p> <p>3 - Os prazos previstos nas alíneas a) e b) do n.º 1 contam-se a partir:</p> <p>a) Da data da receção do pedido ou dos elementos solicitados nos termos do n.º 3 do artigo 11.º;</p> <p>b) Da data da receção do último dos pareceres, autorizações ou aprovações emitidos pelas entidades exteriores ao município, quando tenha havido lugar a consultas; ou ainda</p> <p>c) Do termo do prazo para a receção dos pareceres, autorizações ou aprovações, sempre que alguma das entidades consultadas não se pronuncie até essa data.</p> <p>4 - O prazo previsto na alínea c) do n.º 1 conta-se:</p> <p>a) Da data da apresentação dos projetos das especialidades e outros estudos ou da data da aprovação do projeto de arquitetura se o interessado os tiver apresentado juntamente com o requerimento inicial; ou</p> <p>b) Quando haja lugar a consulta de entidades externas, a partir da data da receção do último dos pareceres, autorizações ou aprovações; ou ainda</p> <p>c) Do termo do prazo para a receção dos pareceres, autorizações ou aprovações, sempre que alguma das entidades consultadas não se pronuncie até essa data.</p> <p>5 - Quando o pedido de licenciamento de obras de urbanização seja apresentado em simultâneo com o pedido de licenciamento de operação de loteamento, o prazo previsto na alínea b) do n.º 1 conta-se a partir da deliberação que aprove o pedido de loteamento.</p> <p>6 - No caso das obras previstas nas alíneas c) a e) do n.º 2 do artigo 4.º, a câmara municipal pode, a requerimento do interessado, aprovar uma licença parcial para construção da estrutura, imediatamente após a entrega de todos os projetos das especialidades e outros estudos e desde que se mostrem aprovado o projeto de arquitetura e prestada caução para demolição da estrutura até ao piso de menor cota em caso de indeferimento.</p> <p>7 - Nos casos referidos no número anterior, o deferimento do pedido de licença parcial dá lugar à emissão de alvará.</p> | <p>1 — A câmara municipal delibera sobre o pedido de licenciamento:</p> <p>a) No prazo de 120 dias, no caso de obras de construção, reconstrução, alteração ou de ampliação, conservação e demolição realizadas em imóvel com área bruta de construção igual ou inferior a 300 m²;</p> <p>b) No prazo de 150 dias, no caso de obras de construção, reconstrução, alteração ou de ampliação, conservação e demolição realizadas em imóvel com área bruta de construção superior a 300 m² e igual ou inferior a 2200 m², bem como no caso de imóveis classificados ou em vias de classificação;</p> <p>c) No prazo de 200 dias, no caso de obras de urbanização, operações de loteamento e no caso de obras de construção, reconstrução, alteração ou de ampliação, conservação e demolição realizadas em imóvel com área bruta de construção superior a 2200 m²;</p> <p>d) [Revogada.]</p> <p>2 — A deliberação prevista no número anterior está sujeita a deferimento tácito.</p> <p>3 — Os prazos previstos n.º 1 contam-se a partir da data da submissão do pedido.</p> <p>4 — (Revogado.)</p> <p>5 — Quando o pedido de licenciamento de obras de urbanização seja apresentado em simultâneo com o pedido de licenciamento de operação de loteamento, o prazo previsto na alínea b) do n.º 1 conta-se a partir da deliberação que aprove o pedido de loteamento.</p> <p>6 — No caso das obras previstas nas alíneas c) a e) do n.º 2 do artigo 4.º, a câmara municipal pode, a requerimento do interessado, aprovar uma licença parcial para construção da estrutura, imediatamente após a entrega de todos os projectos das especialidades e outros estudos e desde que se mostrem aprovado o projecto de arquitectura e prestada caução para demolição da estrutura até ao piso de menor cota em caso de indeferimento.</p> <p>7 — (Revogado.)</p> |

Artigo 24.º

Indeferimento do pedido de licenciamento

Em Vigor

- 1 - O pedido de licenciamento é indeferido quando:
- a) Violar plano municipal e intermunicipal de ordenamento do território, plano especial de ordenamento do território, medidas preventivas, área de desenvolvimento urbano prioritário, área de construção prioritária, servidão administrativa, restrição de utilidade pública ou quaisquer outras normas legais e regulamentares aplicáveis;
 - b) Existir declaração de utilidade pública para efeitos de expropriação que abranja o prédio objeto do pedido de licenciamento, salvo se tal declaração tiver por fim a realização da própria operação urbanística;
 - c) Tiver sido objeto de parecer negativo ou recusa de aprovação ou autorização de qualquer entidade consultada nos termos do presente diploma cuja decisão seja vinculativa para os órgãos municipais.
- 2 - Quando o pedido de licenciamento tiver por objeto a realização das operações urbanísticas referidas nas alíneas a) a e) e i) do n.º 2 do artigo 4.º, o indeferimento pode ainda ter lugar com fundamento em:
- a) A operação urbanística afetar negativamente o património arqueológico, histórico, cultural ou paisagístico, natural ou edificado;
 - b) b) A operação urbanística constituir, comprovadamente, uma sobrecarga incomportável para as infraestruturas ou serviços gerais existentes ou implicar, para o município, a construção ou manutenção de equipamentos, a realização de trabalhos ou a prestação de serviços por este não previstos, designadamente quanto a arruamentos e redes de abastecimento de água, de energia elétrica ou de saneamento.
 - c) c) A operação urbanística implicar a demolição de fachadas revestidas a azulejos, a remoção de azulejos de fachada, independentemente da sua confrontação com a via pública ou logradouros, salvo em casos devidamente justificados, autorizados pela Câmara Municipal em razão da ausência ou diminuto valor patrimonial relevante destes.

Alteração

- 1 - O pedido de licenciamento é indeferido quando:
- a) Violar plano municipal e intermunicipal de ordenamento do território, medidas preventivas, área de desenvolvimento urbano prioritário, área de construção prioritária, servidão administrativa ou restrição de utilidade pública;
 - b) Violar norma legal ou regulamentar relativa aos aspetos referidos no n.º 1 do artigo 20.º que disponha sobre matéria que possa ser objeto de regulamento municipal à luz do artigo 3.º;
 - c) Existir declaração de utilidade pública para efeitos de expropriação que abranja o prédio objecto do pedido de licenciamento, salvo se tal declaração tiver por fim a realização da própria operação urbanística. [Anterior alínea b).]
 - d) Tiver sido objecto de parecer negativo, ou recusa de aprovação ou autorização de qualquer entidade consultada nos termos do presente diploma cuja decisão seja vinculativa para os órgãos municipais. [Anterior alínea c).]
- 2 - Quando o pedido de licenciamento tiver por objeto a realização das operações urbanísticas referidas nas alíneas a) a e) e i) do n.º 2 do artigo 4.º, o indeferimento pode ainda ter lugar com fundamento em:
- a) A operação urbanística afectar negativamente o património arqueológico, histórico, cultural ou paisagístico, natural ou edificado;
 - b) A operação urbanística constituir, comprovadamente, uma sobrecarga incomportável para as infra-estruturas ou serviços gerais existentes ou implicar, para o município, a construção ou manutenção de equipamentos, a realização de trabalhos ou a prestação de serviços por este não previstos, designadamente quanto a arruamentos e redes de abastecimento de água, de energia eléctrica ou de saneamento;
 - c) A operação urbanística implicar a demolição de fachadas revestidas a azulejos, a remoção de azulejos de fachada, independentemente da sua confrontação com a via pública ou logradouros, salvo em casos devidamente justificados, autorizados pela Câmara Municipal em razão da ausência ou diminuto valor patrimonial relevante destes.

Artigo 24.º

Indeferimento do pedido de licenciamento

Em Vigor

3 - [Revogado].

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

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

6 - [Revogado].

Alteração

3 – [Revogado].

4 - Quando o pedido de licenciamento tiver por objeto a realização das obras referidas nas alíneas c) e d) do n.º 2 do artigo 4.º, pode ainda ser indeferido quando a obra seja suscetível de manifestamente afetar o acesso e a utilização de imóveis classificados de interesse nacional, interesse público ou interesse municipal, a estética das povoações, a sua adequada inserção no ambiente urbano ou a beleza das paisagens, designadamente em resultado da desconformidade com as cêrceas dominantes e a volumetria das edificações.

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

6 – [Revogado].

7 — Para efeitos da alínea a) do n.º 2, quando se trate de pedido de licenciamento de imóvel classificado como de interesse nacional ou interesse público e for solicitado parecer do Património Cultural, I. P., ou às CCDR, I. P., ficam as câmaras municipais impedidas de solicitar novos pareceres em matéria de património cultural, incluindo aos seus serviços internos.

Artigo 25.º

Reapreciação do pedido

| Em Vigor | Alteração |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>1 - Quando exista projeto de decisão de indeferimento com os fundamentos referidos na alínea b) do n.º 2 e no n.º 5 do artigo anterior, pode haver deferimento do pedido desde que o requerente, na audiência prévia, se comprometa a realizar os trabalhos necessários ou a assumir os encargos inerentes à sua execução, bem como os encargos de funcionamento das infraestruturas por um período mínimo de 10 anos</p> <p>2 [Revogado].</p> <p>3 Em caso de deferimento nos termos do n.º 1, o requerente deve, antes da emissão do alvará, celebrar com a câmara municipal contrato relativo ao cumprimento das obrigações assumidas e prestar caução adequada, beneficiando de redução proporcional ou isenção das taxas por realização de infraestruturas urbanísticas, nos termos a fixar em regulamento municipal.</p> <p>4 - A prestação da caução referida no número anterior bem como a execução ou manutenção das obras de urbanização que o interessado se compromete a realizar ou a câmara municipal entenda indispensáveis devem ser mencionadas expressamente como condição do deferimento do pedido.</p> <p>5 - À prestação da caução referida no n.º 3 aplica-se, com as necessárias adaptações, o disposto no artigo 54.º</p> <p>6 - Os encargos a suportar pelo requerente ao abrigo do contrato referido no n.º 3 devem ser proporcionais à sobrecarga para as infraestruturas existentes resultante da operação urbanística.</p> | <p>1 - Quando exista projecto de decisão de indeferimento com os fundamentos referidos na alínea <i>b)</i> do n.º 2 e no n.º 5 do artigo anterior, pode haver deferimento do pedido desde que o requerente, na audiência prévia, se comprometa a realizar os trabalhos necessários ou a assumir os encargos inerentes à sua execução, bem como os encargos de funcionamento das infra-estruturas por um período mínimo de 10 anos.</p> <p>2 – [Revogado].</p> <p>3 - Em caso de deferimento nos termos do n.º 1, o requerente deve, antes do pagamento das taxas, celebrar com a câmara municipal contrato relativo ao cumprimento das obrigações assumidas e prestar caução adequada, beneficiando de redução proporcional ou isenção das taxas por realização de infraestruturas urbanísticas, nos termos a fixar em regulamento municipal.</p> <p>4 - A prestação da caução referida no número anterior, bem como a execução ou manutenção das obras de urbanização que o interessado se compromete a realizar ou a câmara municipal entenda indispensáveis, devem ser mencionadas expressamente como condição do deferimento do pedido.</p> <p>5 - À prestação da caução referida no n.º 3 aplica-se, com as necessárias adaptações, o disposto no artigo 54.º</p> <p>6 - Os encargos a suportar pelo requerente ao abrigo do contrato referido no n.º 3 devem ser proporcionais à sobrecarga para as infra-estruturas existentes resultante da operação urbanística.</p> |

Licença

Em Vigor

Alteração

Artigo 26.º

Licença

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

Artigo 26.º

Licença

A deliberação final de deferimento do pedido de licenciamento, ou a formação de deferimento tácito, consubstancia a licença para a realização da operação urbanística, **bem como, quando solicitado pelo interessado, a licença para ocupação da via pública.**

Subsecção V

Comunicação prévia

- **134.º do CPA**
- **Comunicação prévia:** artigo 4.º, n.º 4 – continua a lógica anterior: nos casos em que as regras estão definidas à priori em instrumentos urbanísticos precisos: **planos de pormenor e unidades de execução; loteamentos ou zona urbana consolidada** - todos eles em certas circunstâncias (já não os PIP qualificados). Porém, uma confusão no n.º 4 do artigo 4.º que integra as operações sujeitas a comunicação prévia do **artigo 34.º (que é uma mera comunicação prévia)** e uma nova situações que é uma **verdadeira comunicação prévia com prazo** (sobre utilização de edifícios) [alínea K) do n.º 4.º] e que é regulada no **artigo 62.º-B e ss**

4 - Estão sujeitas a comunicação prévia as seguintes operações urbanísticas:

a) (Revogada.)

b) As operações de loteamento em zona abrangida por:

i) Plano de pormenor publicado após 7 de março de 1993, que contenha desenho urbano e que preveja a divisão em lotes, o número máximo de fogos e a implantação e a programação de obras de urbanização e edificação; ou

ii) Unidade de execução que preveja o polígono de base para a implantação de edificações, a área de construção, a divisão em lotes, o número máximo de fogos e a implantação e programação de obras de urbanização e edificação;

c) As obras de urbanização e os trabalhos de remodelação de terrenos em área abrangida por:

i) Plano de pormenor publicado após 7 de março de 1993 que preveja a implantação e programação de obras de urbanização e edificação; ou

ii) Operação de loteamento; ou

iii) Unidade de execução que preveja a implantação e programação de obras de urbanização e edificação;

d) As obras de construção, de alteração ou de ampliação em área abrangida por:

i) Plano de pormenor; ou

ii) Operação de loteamento; ou

iii) Unidade de execução que preveja as parcelas, os alinhamentos, o polígono de base para implantação das edificações, a altura total das edificações ou a altura das fachadas, o número máximo de fogos e a área de construção e respetivos usos;

e) As obras de construção, de alteração exterior ou de ampliação em zona urbana consolidada que respeitem os planos municipais ou intermunicipais e das quais não resulte edificação com cêrcea superior à altura mais frequente das fachadas da frente edificada do lado do arruamento onde se integra a nova edificação, no troço de rua compreendido entre as duas transversais mais próximas, para um e para outro lado;

f) (Revogada.) **PIP qualificado que transita para as isenções**

g) [Revogada].

h) [Revogada].

i) (Revogada.)

j) A edificação de piscinas associadas a edificação principal;

k) As alterações da utilização dos edifícios ou suas frações, ou de alguma informação constante de título de utilização que já tenha sido emitido, quando não sejam precedidas de operações urbanísticas sujeitas a controlo prévio

Artigo 35.º

Regime da comunicação prévia

Em Vigor

1 - A comunicação prévia é dirigida ao presidente da câmara municipal e efetuada através da plataforma eletrónica referida no n.º 1 do artigo 8.º-A nos termos a regulamentar na portaria a que se refere o mesmo número.
2 - Na comunicação prévia o interessado indica o prazo de execução das obras, sem prejuízo do disposto nos artigos 71.º e 72.º

3 - [Revogado].

4 - Os elementos instrutórios da comunicação prévia são regulados por portaria dos membros do Governo responsáveis pelas áreas do ordenamento do território e da administração local, neles se incluindo obrigatoriamente o termo de responsabilidade subscrito por técnico legalmente habilitado que ateste o cumprimento das normas legais e regulamentares aplicáveis.

5 - As operações urbanísticas objeto de comunicação prévia são disponibilizadas diariamente através da plataforma eletrónica referida no n.º 1 do artigo 8.º-A que emite o comprovativo eletrónico da sua apresentação.

6 - O comunicante pode solicitar aos serviços municipais que seja emitida, sem dependência de qualquer despacho, certidão na qual conste a identificação da operação urbanística objeto de comunicação prévia bem como a data da sua apresentação.

7 - É aplicável à comunicação prévia o disposto na alínea a) do n.º 2 e no n.º 3 do artigo 11.º, com as devidas adaptações, sendo o despacho notificado ao interessado nos termos do disposto no artigo 121.º

8 - Sem prejuízo do disposto nos números anteriores, a câmara municipal deve, em sede de fiscalização sucessiva, inviabilizar a execução das operações urbanísticas objeto de comunicação prévia e promover as medidas necessárias à reposição da legalidade urbanística, quando verifique que não foram cumpridas as normas e condicionantes legais e regulamentares, ou que estas não tenham sido precedidas de pronúncia, obrigatória nos termos da lei, das entidades externas competentes, ou que com ela não se conformem.

9 - O dever de fiscalização previsto no número anterior caduca 10 anos após a data de emissão do título da comunicação prévia.

Alteração

1 - A comunicação prévia é dirigida ao presidente da câmara municipal e efetuada através da plataforma eletrónica referida no n.º 1 do artigo 8.º-A nos termos a regulamentar na portaria a que se refere o mesmo número.

2 - Na comunicação prévia o interessado indica o prazo de execução das obras, sem prejuízo do disposto nos artigos 71.º e 72.º.

3 - [Revogado].

4 - Os elementos instrutórios da comunicação prévia constam de portaria dos membros do Governo responsáveis pelas áreas da modernização administrativa, da construção, das autarquias locais e do ordenamento do território.

5 - As operações urbanísticas objeto de comunicação prévia são disponibilizadas diariamente através da plataforma eletrónica referida no n.º 1 do artigo 8.º-A que emite o comprovativo eletrónico da sua apresentação.

6 - O comunicante pode solicitar aos serviços municipais que seja emitida, sem dependência de qualquer despacho, certidão na qual conste a identificação da operação urbanística objeto de comunicação prévia bem como a data da sua apresentação.

7 - É aplicável à comunicação prévia o disposto na alínea a) do n.º 2 e no n.º 3 do artigo 11.º, com as devidas adaptações, sendo o despacho notificado ao interessado nos termos do disposto no artigo 121.º.

8 - Sem prejuízo do disposto nos números anteriores, a câmara municipal deve, em sede de fiscalização sucessiva, inviabilizar a execução das operações urbanísticas objeto de comunicação prévia e promover as medidas necessárias à reposição da legalidade urbanística, quando verifique que não foram cumpridas as normas e condicionantes legais e regulamentares, ou que estas não tenham sido precedidas de pronúncia, obrigatória nos termos da lei, das entidades externas competentes, ou que com ela não se conformem.

9 - O dever de fiscalização previsto no número anterior caduca 10 anos após a data de emissão do título da comunicação prévia.

Subsecção VI

Procedimentos especiais

Acompanhamento policial

Em Vigor

Alteração

Artigo 40.º-A

Acompanhamento policial

Não pode ser exigido acompanhamento policial para a realização de operações urbanísticas, mesmo quando as mesmas impliquem o corte da via pública.

Condições especiais de licenciamento ou autorização

Subsecção I

Operações de loteamento

Artigo 42.º
Parecer da CCDR

Em Vigor

Alteração

Artigo 42.º

Parecer da CCDR

REVOGADO

1 - O licenciamento de operação de loteamento que se realize em área não abrangida por qualquer plano municipal ou intermunicipal de ordenamento do território está sujeito a parecer prévio favorável da CCDR ao qual se aplica, com as necessárias adaptações, o disposto nos n.os 5 e 6 do artigo 13.º

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

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

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

| Em Vigor | Alteração |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>1 - Os projetos de loteamento devem prever áreas destinadas à implantação de espaços verdes e de utilização coletiva, infraestruturas viárias e equipamentos.</p> <p>2 - Os parâmetros para o dimensionamento das áreas referidas no número anterior são os que estiverem definidos em plano municipal ou intermunicipal de ordenamento do território.</p> <p>3 - Para aferir se o projeto de loteamento respeita os parâmetros a que alude o número anterior consideram-se quer as parcelas de natureza privada a afetar àqueles fins quer as parcelas a ceder à câmara municipal nos termos do artigo seguinte.</p> <p>4 - Os espaços verdes e de utilização coletiva, infraestruturas viárias e equipamentos de natureza privada constituem partes comuns dos lotes resultantes da operação de loteamento e dos edifícios que neles venham a ser construídos e regem-se pelo disposto nos artigos 1420.º a 1438.º-A do Código Civil.</p> | <p>1 - Os projetos de loteamento devem prever áreas destinadas à implantação de espaços verdes e de utilização coletiva, infraestruturas viárias, equipamentos e habitação pública, de custos controlados ou para arrendamento acessível.</p> <p>2 - Os parâmetros para o dimensionamento das áreas referidas no número anterior são os que estiverem definidos em plano municipal ou intermunicipal de ordenamento do território.</p> <p>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.</p> <p>4 - Os espaços verdes e de utilização coletiva, infra-estruturas viárias e equipamentos de natureza privada constituem partes comuns dos lotes resultantes da operação de loteamento e dos edifícios que neles venham a ser construídos e regem-se pelo disposto nos artigos 1420.º a 1438.º-A do Código Civil.</p> <p>Nota: O Decreto-Lei n.º 81/2020, de 2 de Outubro, alterado pela Lei n.º 12/2021, de 10 de Março, que adequa os instrumentos criados no âmbito da Nova Geração de Políticas de Habitação e a Lei Orgânica do IHRU, I.P., à Lei de Bases da Habitação, no âmbito do Programa de Estabilização Económica e Social, no seu Artigo 10.º, relativamente ao lugares de estacionamento por fogo, determina que:</p> <p><i>« Nos procedimentos de informação prévia e controlo prévio de operações urbanísticas, ou nos relativos a operações urbanísticas promovidas pela Administração Pública, quando tais operações estejam enquadradas na execução de Estratégia Local de Habitação, prevista no Decreto-Lei n.º 37/2018, de 4 de junho, de Carta Municipal de Habitação ou de bolsa de habitação, previstas na Lei n.º 83/2019, de 3 de setembro, admite-se a aprovação pela câmara municipal de um número de lugares de estacionamento por fogo inferior ao previsto nos termos do n.º 2 do artigo 43.º do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, desde que devidamente fundamentado no projeto, de acordo com as necessidades demonstradas, devendo implicar a previsão de medidas alternativas ou mitigadoras, garantindo sempre a satisfação das necessidades coletivas, a qualidade de vida e a qualidade do espaço urbano, e promovendo práticas ambientalmente sustentáveis. »</i></p> |

Artigo 44.º

Cedências

Em Vigor

Alteração

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 coletiva e as infraestruturas que, de acordo com a lei e a licença ou comunicação prévia, devam integrar o domínio municipal.

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

3 - As parcelas de terreno cedidas ao município integram-se no domínio municipal com a emissão do alvará ou, nas situações previstas no artigo 34.º, através de instrumento notarial próprio a realizar no prazo de 20 dias após a receção da comunicação prévia, devendo a câmara municipal definir, no alvará ou no instrumento notarial, as parcelas afetas aos domínios público e privado do município.

4 - Se o prédio a lotear já estiver servido pelas infraestruturas a que se refere a alínea h) do artigo 2.º ou não se justificar a localização de qualquer equipamento ou espaço verde públicos no referido prédio ou ainda nos casos referidos no n.º 4 do artigo anterior, não há lugar a qualquer cedência para esses fins, ficando, no entanto, o proprietário obrigado ao pagamento de uma compensação ao município, em numerário ou em espécie, nos termos definidos em regulamento municipal.

5 - O proprietário e demais titulares de direitos reais sobre prédio a sujeitar a qualquer operação urbanística que nos termos de regulamento municipal seja considerada como de impacte relevante ficam também sujeitos às cedências e compensações previstas para as operações de loteamento.

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, habitação pública, a custos controlados ou para arrendamento acessível e equipamentos de utilização coletiva e as infraestruturas que, de acordo com a lei e a licença ou comunicação prévia, devam integrar o domínio municipal.

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

3 - As parcelas de terreno cedidas ao município integram-se no domínio municipal com a emissão da licença ou, nas situações previstas nos artigos 6.º e 34.º através de escritura pública, documento particular autenticado ou do procedimento especial de transmissão, oneração e registo imediato de prédio urbano em atendimento presencial único, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 263-A/2007, de 23 de julho, na sua redação atual, a realizar no prazo de 20 dias após a receção da comunicação prévia ou no caso de isenção antes do início dos trabalhos, devendo a câmara municipal ali definir, as parcelas afetas aos domínios público e privado do município.

4 - Se o prédio a lotear já estiver servido pelas infra-estruturas a que se refere a alínea h) do artigo 2.º ou não se justificar a localização de qualquer equipamento ou espaço verde públicos no referido prédio, ou ainda nos casos referidos no n.º 4 do artigo anterior, não há lugar a qualquer cedência para esses fins, ficando, no entanto, o proprietário obrigado ao pagamento de uma compensação ao município, em numerário ou em espécie, nos termos definidos em regulamento municipal.

5 - O proprietário e demais titulares de direitos reais sobre prédio a sujeitar a qualquer operação urbanística que nos termos de regulamento municipal seja considerada como de impacte relevante ficam também sujeitos às cedências e compensações previstas para as operações de loteamento.

6 — Nos casos previstos no n.º 4 o pagamento das compensações só ocorre quando já tiverem sido efetuadas as obras de urbanização ou as mesmas não tiverem lugar.

7 — Nas operações de loteamento efetuadas pelas entidades previstas na alínea b) do n.º 1 do artigo 7.º, o pagamento das compensações previstas no n.º 4 apenas deve ser realizado após o interessado submeter o projeto de licenciamento, a comunicação prévia ou iniciar a execução da operação, em caso de isenção.

Artigo 45.º

Reversão

Em Vigor

- 1 - O cedente tem o direito de reversão sobre as parcelas cedidas nos termos do artigo anterior sempre que estas sejam afetas a fins diversos daqueles para que hajam sido cedidas.
- 2 - Para os efeitos previstos no número anterior, considera-se que não existe alteração de afetação sempre que as parcelas cedidas sejam afetas a um dos fins previstos no n.º 1 do artigo anterior, independentemente das especificações eventualmente constantes do documento que titula a transmissão.
- 3 - Ao exercício do direito de reversão previsto no número anterior aplica-se, com as necessárias adaptações, o disposto no Código das Expropriações.
- 4 - Em alternativa ao exercício do direito referido no n.º 1 ou no caso do n.º 10, 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 afeta a parcela, calculada à data em que pudesse haver lugar à reversão.
- 5 - As parcelas que, nos termos do n.º 1, tenham revertido para o cedente ficam sujeitas às mesmas finalidades a que deveriam estar afetas aquando da cedência, salvo quando se trate de parcela a afetar a equipamento de utilização coletiva, devendo nesse caso ser afeta a espaço verde, procedendo-se ainda ao averbamento desse facto no respetivo alvará ou à sua integração na comunicação prévia.
- 6 - Os direitos previstos nos n.os 1, 3 e 4 podem ser exercidos pelos proprietários de, pelo menos, um terço dos lotes constituídos em consequência da operação de loteamento.
- 7 - Havendo imóveis construídos na parcela revertida, o tribunal pode ordenar a sua demolição, a requerimento do cedente, nos termos estabelecidos nos artigos 37.º e seguintes da Lei n.º 15/2002, de 22 de fevereiro.
- 8 - O município é responsável pelos prejuízos causados aos proprietários dos imóveis referidos no número anterior, nos termos estabelecidos na Lei n.º 67/2007, de 31 de dezembro, alterada pela Lei n.º 31/2008, de 17 de julho, em matéria de atos ilícitos.
- 9 - A demolição prevista no n.º 7 não prejudica os direitos legalmente estabelecidos de realojamento dos ocupantes.
- 10 - O direito de reversão previsto no n.º 1 não pode ser exercido quando os fins das parcelas cedidas sejam alterados ao abrigo do disposto no n.º 1 do artigo 48.º

Alteração

- 1 - O cedente tem o direito de reversão sobre as parcelas cedidas nos termos do artigo anterior sempre que estas sejam afectas a fins diversos daqueles para que hajam sido cedidas.
- 2 - Para os efeitos previstos no número anterior, considera-se que não existe alteração de afetação sempre que as parcelas cedidas sejam afetas a um dos fins previstos no n.º 1 do artigo anterior, independentemente das especificações eventualmente constantes do documento que titula a transmissão.
- 3 - Ao exercício do direito de reversão previsto no número anterior aplica-se, com as necessárias adaptações, o disposto no Código das Expropriações.
- 4 - Em alternativa ao exercício do direito referido no n.º 1 ou no caso do n.º 10, 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 afeta a parcela, calculada à data em que pudesse haver lugar à reversão.
- 5 - As parcelas que, nos termos do n.º 1, tenham revertido para o cedente ficam sujeitas às mesmas finalidades a que deveriam estar afetas aquando da cedência, salvo quando se trate de parcela a afetar a equipamento de utilização coletiva, devendo nesse caso ser afeta a espaço verde, procedendo-se ainda ao averbamento desse facto na respetiva licença ou à sua integração na comunicação prévia.
- 6 - Os direitos previstos nos n.os 1, 3 e 4 podem ser exercidos pelos proprietários de, pelo menos, um terço dos lotes constituídos em consequência da operação de loteamento.
- 7 - Havendo imóveis construídos na parcela revertida, o tribunal pode ordenar a sua demolição, a requerimento do cedente, nos termos estabelecidos nos artigos 37.º e seguintes da Lei n.º 15/2002, de 22 de Fevereiro.
- 8 - O município é responsável pelos prejuízos causados aos proprietários dos imóveis referidos no número anterior, nos termos estabelecidos na Lei n.º 67/2007, de 31 de dezembro, alterada pela Lei n.º 31/2008, de 17 de julho, em matéria de atos ilícitos.
- 9 - A demolição prevista no n.º 7 não prejudica os direitos legalmente estabelecidos de realojamento dos ocupantes.
- 10 - O direito de reversão previsto no n.º 1 não pode ser exercido quando os fins das parcelas cedidas sejam alterados ao abrigo do disposto no n.º 1 do artigo 48.º

Artigo 46.º - Gestão das infra-estruturas e dos espaços verdes e de utilização colectiva

Alteração

1 - A gestão das infraestruturas e dos espaços verdes e de utilização coletiva 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 aspetos:

- 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 coletiva ou em instalações fixas e não desmontáveis em espaços verdes, ou a manutenção de infraestruturas.

1 - A gestão das infraestruturas e dos espaços verdes e de utilização coletiva pode ser confiada a moradores, a grupos de moradores das zonas loteadas e urbanizadas ou a entidades previstas no artigo 7.º, 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 coletiva ou em instalações fixas e não desmontáveis em espaços verdes, ou a manutenção de infra-estruturas.

Contrato de concessão

Alteração

1 - Os princípios a que devem subordinar-se os contratos administrativos de concessão do domínio municipal a que se refere o artigo anterior são estabelecidos em diploma próprio, no qual se fixam as regras a observar em matéria de prazo de vigência, conteúdo do direito de uso privativo, obrigações do concessionário e do município em matéria de realização de obras, prestação de serviços e manutenção de infraestruturas, 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 respetivos estão sujeitas a fiscalização da câmara municipal, nos termos a estabelecer no diploma aí referido.

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

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

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

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

4 — As entidades previstas no artigo 7.º podem celebrar contratos de concessão de gestão do domínio municipal independentemente do disposto em diploma próprio, desde que os mesmos prevejam:

a) Prazo de vigência;

b) Conteúdo do direito de uso privativo; e

c) As obrigações do concessionário e do município em matéria de realização de obras, de prestação de serviços, manutenção de infraestruturas, garantias a prestar e os modos e termos do sequestro, resgate e rescisão.

Artigo 48.º Execução de instrumentos de gestão territorial e outros instrumentos urbanísticos

Alteração

~~1 - As operações de loteamento com as condições definidas na licença ou comunicação prévia podem ser alteradas por iniciativa da câmara municipal desde que tal alteração se mostre necessária à execução de plano municipal ou intermunicipal de ordenamento do território ou área de reabilitação urbana.~~

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 projeto de decisão.

4 - A pessoa coletiva que aprovar os instrumentos referidos no n.º 1 que determinem direta ou indiretamente os danos causados ao titular da licença e demais interessados, em virtude do exercício da faculdade prevista no n.º 1, é responsável pelos mesmos nos termos do regime geral aplicável às situações de indemnização pelo sacrifício.

5 - Sem prejuízo do disposto no número anterior, nas situações de afetação das condições da licença ou comunicação prévia que, pela sua gravidade ou intensidade, eliminem ou restrinjam o seu conteúdo económico, o titular da licença e demais interessados têm direito a uma indemnização correspondente ao valor económico do direito eliminado ou da parte do direito que tiver sido restringido.

6 - Enquanto não forem alteradas as condições das operações de loteamento nos termos previstos no n.º 1, as obras de construção, de alteração ou de ampliação, na área abrangida por aquelas operações de loteamento, não têm que se conformar com planos municipais ou intermunicipais de ordenamento do território ou áreas de reabilitação urbana posteriores à licença ou comunicação prévia da operação de loteamento.

1 - As operações de loteamento com as condições definidas na licença ou comunicação prévia podem ser alteradas por iniciativa da câmara municipal desde que tal alteração se mostre necessária à execução de plano municipal ou intermunicipal de ordenamento do território ou área de reabilitação urbana.

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 projeto de decisão.

4 - A pessoa coletiva que aprovar os instrumentos referidos no n.º 1 que determinem direta ou indiretamente 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 do regime geral aplicável às situações de indemnização pelo sacrifício.

5 - Sem prejuízo do disposto no número anterior, nas situações de afetação das condições da licença ou comunicação prévia que, pela sua gravidade ou intensidade, eliminem ou restrinjam o seu conteúdo económico, o titular do alvará e demais interessados têm direito a uma indemnização correspondente ao valor económico do direito eliminado ou da parte do direito que tiver sido restringido.

6 - Enquanto não forem alteradas as condições das operações de loteamento nos termos previstos no n.º 1, as obras de construção, de alteração ou de ampliação, na área abrangida por aquelas operações de loteamento, não têm que se conformar com planos municipais ou intermunicipais de ordenamento do território ou áreas de reabilitação urbana posteriores à licença ou comunicação prévia da operação de loteamento.

Artigo 49.º

Negócios Jurídicos

Alteração

1 - Nos títulos de arrematação ou outros documentos judiciais, bem como nos instrumentos relativos a atos ou negócios jurídicos de que resulte, direta ou indiretamente, a constituição de lotes nos termos da alínea i) do artigo 2.º, sem prejuízo do disposto nos artigos 6.º e 7.º, ou a transmissão de lotes legalmente constituídos, devem constar o número do alvará ou da comunicação prévia, a data de emissão do título, a data de caducidade e a certidão do registo predial.

2 - Não podem ser realizados atos de primeira transmissão de imóveis construídos nos lotes ou de fracções autónomas desses imóveis sem que seja exibida, perante a entidade que celebre a escritura pública ou autentique o documento particular, certidão emitida pela câmara municipal, comprovativa da receção provisória das obras de urbanização ou certidão, emitida pela câmara municipal, comprovativa de que a caução a que se refere o artigo 54.º é suficiente para garantir a boa execução das obras de urbanização.

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

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

1 - Nos títulos de arrematação ou outros documentos judiciais, bem como nos instrumentos relativos a atos ou negócios jurídicos de que resulte, direta ou indiretamente, a constituição de lotes nos termos da alínea i) do artigo 2.º, sem prejuízo do disposto nos artigos 6.º e 7.º, ou a transmissão de lotes legalmente constituídos, devem constar o número da licença ou da comunicação prévia, a data de emissão do título, a data de caducidade e a certidão do registo predial.

2 - Não podem ser realizados actos de primeira transmissão de imóveis construídos nos lotes ou de fracções autónomas desses imóveis sem que seja exibida, perante a entidade que celebre a escritura pública ou autentique o documento particular, certidão emitida pela câmara municipal, comprovativa da recepção provisória das obras de urbanização ou certidão, emitida pela câmara municipal, comprovativa de que a caução a que se refere o artigo 54.º é suficiente para garantir a boa execução das obras de urbanização.

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

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

Subsecção II

Obras de urbanização

Artigo 54.º Caução

Alteração

- 1 - O requerente ou comunicante presta caução destinada a garantir a boa e regular execução das obras de urbanização.
- 2 - A caução referida no número anterior é prestada a favor da câmara municipal, mediante garantia bancária autónoma à primeira solicitação, hipoteca sobre bens imóveis propriedade do requerente, depósito em dinheiro ou seguro-caução, devendo constar do próprio título que a mesma está sujeita a atualização nos termos do n.º 4 e se mantém válida até à receção definitiva das obras de urbanização.
- 3 - O montante da caução é igual ao valor constante dos orçamentos para execução dos projetos 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 /prct. daquele valor, destinado a remunerar encargos de administração caso se mostre necessário aplicar o disposto nos artigos 84.º e 85.º
- 4 - O montante da caução deve ser:
 - a) Reforçado, precedendo deliberação fundamentada da câmara municipal, tendo em atenção a correção do valor dos trabalhos por aplicação das regras legais e regulamentares relativas a revisões de preços dos contratos de empreitada de obras públicas, quando se mostre insuficiente para garantir a conclusão dos trabalhos, em caso de prorrogação do prazo de conclusão ou em consequência de acentuada subida no custo dos materiais ou de salários;
 - b) Reduzido, nos mesmos termos, em conformidade com o andamento dos trabalhos a requerimento do interessado, que deve ser decidido no prazo de 15 dias.
- 5 - O conjunto das reduções efetuadas ao abrigo do disposto na alínea b) do número anterior não pode ultrapassar 90 /prct. do montante inicial da caução, sendo o remanescente libertado com a receção definitiva das obras de urbanização.
- 6 - O reforço ou a redução da caução, nos termos do n.º 4, não dá lugar à emissão de novo alvará ou a nova comunicação.

- 1 - O requerente ou comunicante presta caução destinada a garantir a boa e regular execução das obras de urbanização.
- 2 - A caução referida no número anterior é prestada a favor da câmara municipal, mediante garantia bancária autónoma à primeira solicitação, hipoteca sobre bens imóveis propriedade do requerente, depósito em dinheiro ou seguro-caução, devendo constar do próprio título que a mesma está sujeita a actualização nos termos do n.º 4 e se mantém válida até à recepção definitiva das obras de urbanização.
- 3 - O montante da caução é igual ao valor constante dos orçamentos para execução dos projectos das obras a executar, eventualmente corrigido pela câmara municipal com a emissão da licença, a que pode ser acrescido um montante, não superior a 5 % daquele valor, destinado a remunerar encargos de administração caso se mostre necessário aplicar o disposto nos artigos 84.º e 85.º
- 4 - O montante da caução deve ser:
 - a) Reforçado, precedendo deliberação fundamentada da câmara municipal, tendo em atenção a correcção do valor dos trabalhos por aplicação das regras legais e regulamentares relativas a revisões de preços dos contratos de empreitada de obras públicas, quando se mostre insuficiente para garantir a conclusão dos trabalhos, em caso de prorrogação do prazo de conclusão ou em consequência de acentuada subida no custo dos materiais ou de salários;
 - b) Reduzido, nos mesmos termos, em conformidade com o andamento dos trabalhos a requerimento do interessado, que deve ser decidido no prazo de 15 dias.
- 5 - O conjunto das reduções efectuadas ao abrigo do disposto na alínea b) do número anterior não pode ultrapassar 90% do montante inicial da caução, sendo o remanescente libertado com a recepção definitiva das obras de urbanização.
- 6 - O reforço ou a redução da caução, nos termos do n.º 4, não dá lugar à emissão de novo alvará ou a nova comunicação.
- 7 — Quando tiver sido prestada garantia bancária por empreiteiro ao interessado, a câmara municipal e os emitentes da garantia estão obrigados a aceitar a cessão da posição contratual do interessado a favor do município, ficando o mesmo dispensado de prestação de nova caução.
- 8 — Não existe a obrigação de prestação de caução pelas pessoas coletivas públicas e entidades do setor empresarial do Estado referidas no artigo 7.º.

Artigo 55.º
Contrato de urbanização

Alteração

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 objeto de contrato de urbanização.

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

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

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

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

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 licença ou comunicação deve fazer-lhe referência.

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

Artigo 56.º Execução por fases

Alteração

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

2 - O requerimento referido no número anterior deve ser preferencialmente 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, podendo, contudo, ser apresentado em qualquer momento do procedimento, desde que não tenha ainda sido proferida decisão final.

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

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

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

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

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

2 - O requerimento referido no número anterior deve ser preferencialmente 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, podendo, contudo, ser apresentado em qualquer momento do procedimento, desde que não tenha ainda sido proferida decisão final.

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

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

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

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

7 — Em caso de execução por fases, o alvará ou título exigido à empresa construtora refere-se a cada uma das fases e não ao conjunto de todas elas.

Subsecção III

Obras de edificação

Artigo 58.º Prazo de Execução

Alteração

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

2 - Nas situações previstas no n.º 4 do artigo 4.º, o prazo de execução é o fixado pelo interessado, não podendo, no entanto, ultrapassar os limites fixados mediante regulamento municipal.

3 - Os prazos referidos nos números anteriores começam a contar da data de emissão do respetivo alvará, da data do pagamento ou do depósito das taxas ou da caução nas situações previstas no artigo 113.º, ou da data em que a comunicação prévia se encontra titulada nos termos do n.º 2 do artigo 74.º

4 - O prazo para a conclusão da obra pode ser alterado por motivo de interesse público, devidamente fundamentado, no ato de deferimento a que se refere o n.º 1, e, no caso de comunicação prévia, até ao termo do prazo previsto no n.º 2 do artigo 11.º

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

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

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

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

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

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

2 - Nas situações previstas no n.º 4 do artigo 4.º, o prazo de execução é o fixado pelo interessado, não podendo, no entanto, ultrapassar os limites fixados mediante regulamento municipal.

3 - Os prazos referidos nos números anteriores começam a contar da data de emissão da respetiva licença ou da data do pagamento das taxas, quando ocorra deferimento tácito ou esteja em causa operação urbanística sujeita a comunicação prévia.

4 - O prazo para a conclusão da obra pode ser alterado por motivo de interesse público, devidamente fundamentado, no ato de deferimento a que se refere o n.º 1, e, no caso de comunicação prévia, até ao termo do prazo previsto no n.º 2 do artigo 11.º.

5 - Quando não seja possível concluir as obras no prazo previsto, este pode ser prorrogado, a requerimento fundamentado do interessado, salvo o disposto nos números seguintes.

6 - (Revogado.)

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

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

9 - Em caso de deferimento tácito, o prazo para a conclusão da obra é aquele que for proposto pelo requerente.

Artigo 59. Execução por fases

Alteração

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

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

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

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

5 - [Revogado].

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

7 - Quando se trate de operação urbanística sujeita a comunicação prévia, o interessado identifica na comunicação as fases em que pretende proceder à execução da obra, aplicando-se com as necessárias adaptações o disposto nos n.os 1 e 2.

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

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

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

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

5 - [Revogado].

6 - Admitida a execução por fases, a licença abrange apenas a primeira fase das obras, implicando cada fase subsequente um aditamento à mesma.

7 - Quando se trate de operação urbanística sujeita a comunicação prévia, o interessado identifica na comunicação as fases em que pretende proceder à execução da obra, aplicando-se com as necessárias adaptações o disposto nos n.ºs 1 e 2.

8 - Tratando-se de obra sujeita a comunicação prévia, pode o interessado remeter o projeto de arquitetura numa primeira comunicação prévia e, em comunicações prévias subsequentes, os demais trabalhos a realizar.

9 - No caso previsto no número anterior, o interessado pode realizar os trabalhos correspondentes a cada uma das comunicações, nos termos do disposto no artigo 34.º.

Subsecção IV

Utilização de edifícios ou suas fracções

Artigo 62.º - Âmbito

Alteração

Artigo 62.º

Âmbito

REVOGADO

1- A autorização de utilização de edifícios ou suas frações autónomas na sequência de realização de obra sujeita a controlo prévio destina-se a verificar a conclusão da operação urbanística, no todo ou em parte, e a conformidade da obra com o projeto de arquitetura e arranjos exteriores aprovados e com as condições do respetivo procedimento de controlo prévio, assim como a conformidade da utilização prevista com as normas legais e regulamentares que fixam os usos e utilizações admissíveis, podendo contemplar utilizações mistas.

2 - No caso dos pedidos de autorização de utilização, de alteração de utilização ou de alguma informação constante de licença de utilização que já tenha sido emitida, que não sejam precedidos de operações urbanísticas sujeitas a controlo prévio, a autorização de utilização de edifícios ou suas frações autónomas destina-se a verificar a conformidade da utilização prevista com as normas legais e regulamentares que fixam os usos e utilizações admissíveis, bem como a idoneidade do edifício ou sua fração autónoma para o fim pretendido, podendo contemplar utilizações mistas.

Utilização após operação urbanística sujeita a controlo prévio - NOVO

Alteração

1 — A utilização de edifício ou fração após a realização de operação urbanística sujeita a controlo prévio depende da entrega à câmara municipal dos seguintes documentos:

- a) Termo de responsabilidade subscrito pelo diretor de obra ou pelo diretor de fiscalização de obra, no qual aqueles devem declarar que a obra está concluída e que foi executada de acordo com o projeto;
- b) As telas finais, mas apenas quando tenham existido alterações do projeto, devendo as mesmas estar devidamente assinaladas.

2 — A entrega das telas finais destina-se a:

- a) Dar a conhecer a conclusão da operação urbanística, no todo ou em parte;
- b) Arquivo na câmara municipal.

3 — O edifício ou suas frações autónomas pode ser utilizado para a finalidade pretendida imediatamente após a submissão da documentação prevista no n.º 1.

4 — A entrega da documentação não pode ser recusada nem indeferida, exceto se os documentos previstos no n.º 1 não tiverem sido remetidos, devendo nesse caso, o remetente ser notificado para remeter os documentos em falta.

Artigo 62.º-B –
Alteração à utilização de edifícios sem operação urbanística prévia
- NOVO

Alteração

Artigo 62.º-B

Alteração à utilização de edifícios sem operação urbanística prévia

1 — A alteração da utilização de edifício ou fração ou de alguma informação constante do título de utilização emitido não precedida de operação urbanística sujeita a controlo prévio, deve ser objeto de comunicação prévia com prazo.

2 — A comunicação prévia com prazo prevista no número anterior destina-se a:

- a)* Demonstrar e declarar a conformidade da utilização prevista com as normas legais e regulamentares que fixam os usos e utilizações admissíveis; e
- b)* Demonstrar e declarar a idoneidade do edifício ou sua fração autónoma para o fim pretendido, podendo contemplar utilizações mistas.

**Artigo 62.º-C –
Utilização de edifícios isentos de controlo prévio urbanístico
- NOVO**

Alteração

Artigo 62.º-C

Utilização de edifícios isentos de controlo prévio urbanístico

A utilização de novas edificações ou novas frações, na sequência de obras de construção isentas de controlo prévio por força do disposto na alínea *a)* do n.º 1 do artigo 6.º está sujeita a comunicação prévia com prazo nos termos do artigo anterior.

Artigo 63.º

Instrução da comunicação prévia com prazo para utilização sem operação urbanística prévia

Alteração

1 - O pedido de autorização de utilização deve ser instruído com as telas finais, acompanhadas de termo de responsabilidade subscrito pelo diretor de obra ou pelo diretor de fiscalização de obra, no qual aqueles devem declarar que a obra está concluída e que foi executada de acordo com os projetos de arquitetura e especialidades, bem como com os arranjos exteriores aprovados e com as condições do respetivo procedimento de controlo prévio e que as alterações efetuadas ao projeto estão em conformidade com as normas legais e regulamentares que lhe são aplicáveis.

2 - O pedido de autorização de utilização pode ainda ser instruído com termo de responsabilidade subscrito por pessoa legalmente habilitada a ser autor de projeto, nos termos do regime jurídico que define a qualificação profissional exigível aos técnicos responsáveis pela elaboração e subscrição de projetos, pela fiscalização de obra e pela direção de obra.

3 - O pedido de autorização de utilização, bem como as suas alterações, é apresentado através da plataforma eletrónica referida no n.º 1 do artigo 8.º-A, podendo ser utilizado o «Balcão do Empreendedor», para os pedidos relativos à instalação de estabelecimento e respetivas alterações de utilização, nos termos a regulamentar na portaria a que se refere o n.º 4 do artigo 8.º-A.

1 — A comunicação prévia para utilização de edifícios ou suas frações sem operação urbanística prévia deve incluir um termo de responsabilidade que declare:

a) A conformidade da utilização prevista com as normas legais e regulamentares que fixam os usos e utilizações admissíveis; e

b) A idoneidade do edifício ou sua fração autónoma para o fim pretendido, podendo contemplar utilizações mistas.

2 — O termo de responsabilidade previsto no número anterior pode ser subscrito por pessoa legalmente habilitada a ser autor de projeto, nos termos do regime jurídico que define a qualificação profissional exigível aos técnicos responsáveis pela elaboração e subscrição de projetos.

3 — O termo de responsabilidade é remetido previamente à utilização do edifício ou suas frações autónomas, através da plataforma eletrónica referida no n.º 1 do artigo 8.º-A, podendo ser utilizado o «Balcão do Empreendedor», para os pedidos relativos à instalação de estabelecimento.

4 — O termo de responsabilidade a que se refere o presente artigo consta de portaria dos membros do Governo responsáveis pelas áreas da modernização administrativa, da construção, das autarquias locais e do ordenamento do território.

Artigo 64.º -

Tramitação e efeitos da comunicação prévia com prazo

Alteração

1- A autorização de utilização é concedida no prazo de 10 dias a contar da receção do requerimento, com base nos termos de responsabilidade referidos no artigo anterior, salvo na situação prevista no número seguinte.

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

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

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

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

3 - Quando o pedido de autorização de utilização for instruído com termo de responsabilidade referido no n.º 2 do artigo anterior, é dispensada a realização de vistoria municipal, bem como a apresentação na câmara municipal de certificações, aprovações e pareceres externos, bastando a comunicação da conclusão dos trabalhos, acompanhada de declaração subscrita pelo autor do projeto e pelo diretor de obra ou diretor de fiscalização de obra, de que tais elementos foram obtidos.

4 - Não sendo determinada a realização de vistoria no prazo referido no n.º 1, o requerente pode solicitar a emissão do alvará de autorização de utilização, a emitir no prazo de cinco dias, mediante a apresentação do comprovativo do requerimento da mesma nos termos do artigo 63.º

1 — O edifício ou suas frações autónomas pode ser utilizado para a finalidade pretendida decorridos 20 dias após a submissão da comunicação prévia com prazo a que se refere o artigo anterior, salvo na situação prevista no número seguinte.

2 — O presidente da câmara municipal no prazo previsto no número anterior pode determinar a realização de vistoria, a efetuar nos termos do artigo seguinte, quando se verifique alguma das seguintes situações:

a) A submissão do termo de responsabilidade não se encontre completo; ou

b) Existirem indícios sérios de que o edifício não é idóneo para o fim pretendido.

3 — (Revogado.)

4 — (Revogado.)

Artigo 65.º - Realização da vistoria

Alteração

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4 - As conclusões da vistoria são seguidas de declaração de conformidade do edifício ou da sua fração ou imposição de obras de alteração.

5 - No caso da imposição de obras de alteração decorrentes da vistoria, o edifício ou a sua fração apenas pode ser utilizado após a verificação da adequada realização dessas obras, mediante nova vistoria a requerer pelo interessado, a qual decorre no prazo de 10 dias a contar do respetivo requerimento.

6 - O decurso do prazo referido no número anterior sem a realização da vistoria implica a não oposição à utilização do edifício ou da sua fração.

Artigo 66.º - Propriedade Horizontal

Alteração

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

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

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

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

1 - No caso de edifícios constituídos em regime de propriedade horizontal, a comunicação dos elementos referidos no n.º 1 do artigo 63.º pode ter por objeto o edifício na sua totalidade ou cada uma das suas frações autónomas.

2 - Pode existir oposição à utilização quando as partes comuns dos edifícios em que se integram não estejam em condições de serem utilizadas.

3 - Caso o interessado não tenha ainda requerido a certificação pela câmara municipal de que o edifício satisfaz os requisitos legais para a sua constituição em regime de propriedade horizontal, tal pedido pode acompanhar a comunicação a que se refere o n.º 1 do artigo 63.º.

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

Secção IV

Validade e eficácia dos atos de licenciamento e autorização de utilização e efeitos da comunicação prévia

Subsecção I

Validade

Artigo 67.º - Requisitos

Alteração

Artigo 67.º

Requisitos

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

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

Artigo 68.º

Nulidades

Alteração

Sem prejuízo da possibilidade de atribuição de efeitos jurídicos a situações de facto decorrentes de atos nulos nos termos gerais de direito, bem como do disposto no artigo 70.º, são nulas as licenças, as autorizações de utilização e as decisões relativas a pedidos de informação prévia previstos no presente diploma

que:

a) Violam o disposto em plano municipal ou intermunicipal de ordenamento do território, plano especial de ordenamento do território, medidas preventivas ou licença ou comunicação prévia de loteamento em vigor;

b) [Revogada];

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

Sem prejuízo da possibilidade de atribuição de efeitos jurídicos a situações de facto decorrentes de atos nulos nos termos gerais de direito, bem como do disposto no artigo 70.º, são nulas as licenças, as autorizações de utilização e as decisões relativas a pedidos de informação prévia previstos no presente diploma que:

a) Violam o disposto em plano municipal ou intermunicipal de ordenamento do território, plano especial de ordenamento do território, medidas preventivas ou licença ou comunicação prévia de loteamento em vigor;

b) [Revogada.]

c) Não tenham sido precedidas de consulta das entidades cujos pareceres, autorizações ou aprovações sejam legalmente exigíveis, bem como quando não estejam em conformidade com esses pareceres, autorizações ou aprovações, desde que os pareceres tenham sido emanados dentro do prazo legalmente previsto.

Subsecção II

Caducidade e revogação da licença e autorização de utilização e cessação de efeitos da comunicação prévia

Artigo 71.º - Caducidade

Alteração

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

- a) Não for apresentada a comunicação prévia para a realização das respetivas obras de urbanização no prazo de um ano a contar da notificação do ato de licenciamento ou, na hipótese de comunicação prévia, não for apresentada comunicação prévia para a realização de obras de urbanização no prazo de um ano a contar da data daquela; ou se
- b) Não for requerido o alvará a que se refere o n.º 3 do artigo 76.º no prazo de um ano a contar da comunicação prévia das respetivas obras de urbanização;

c) Não forem concluídas as obras de edificação previstas na operação de loteamento no prazo fixado para esse efeito, nos termos da alínea g) do n.º 1 do artigo 77.º.

2 - A licença ou comunicação prévia para a realização de operação de loteamento que não exija a realização de obras de urbanização, bem como a licença para a realização das operações urbanísticas previstas nas alíneas b) a e) do n.º 2 e no n.º 4 do artigo 4.º, caducam, no caso da licença, se no prazo de um ano a contar da notificação do ato de licenciamento não for requerida a emissão do respetivo alvará ou, no caso da comunicação prévia e sendo devida, não ocorra o pagamento das taxas no prazo previsto para o efeito, determinando, em qualquer dos casos, a imediata cessação da operação urbanística.

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

- a) Não for apresentada a comunicação prévia para a realização das respetivas obras de urbanização no prazo de um ano a contar da notificação do ato de licenciamento ou, na hipótese de comunicação prévia, não for apresentada comunicação prévia para a realização de obras de urbanização no prazo de um ano a contar da data daquela; ou se
- b) Não for requerido o alvará a que se refere o n.º 3 do artigo 76.º no prazo de um ano a contar da comunicação prévia das respetivas obras de urbanização;
- c) Não forem concluídas as obras de edificação previstas na operação de loteamento no prazo fixado para esse efeito, nos termos da alínea g) do n.º 1 do artigo 77.º.

NOTA: Considerando que os artigos 76.º e 77.º foram revogados, as alíneas b) e c) não fazem sentido, ou deveriam ter outra redacção.

2 - O disposto no número anterior inclui a responsabilidade por prejuízos resultantes de operações urbanísticas executadas com base em atos de controlo prévio ilegais, nomeadamente em caso de revogação, anulação ou declaração de nulidade de licenças ou autorizações de utilização, sempre que a causa de revogação, anulação ou declaração de nulidade resulte de uma conduta ilícita dos titulares dos seus órgãos ou dos seus funcionários e agentes.

Artigo 71.º - Caducidade

Alteração

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

a) Se as obras não forem iniciadas no prazo de 12 meses a contar da data de emissão do alvará ou do pagamento das taxas no caso de comunicação prévia, ou nos casos previstos no artigo 113.º;

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

c) Se as obras estiverem abandonadas por período superior a seis meses;

d) Se as obras não forem concluídas no prazo fixado na licença ou comunicação prévia, ou suas prorrogações, contado a partir da data de emissão do alvará ou do pagamento das taxas no caso da comunicação prévia.

e) [Revogada].

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

a) Se as obras não forem iniciadas no prazo de 12 meses a contar da data de emissão do alvará ou do pagamento das taxas no caso de comunicação prévia, ou nos casos previstos no artigo 113.º;

NOTA: Considerando que o artigo 113.º foi revogado, a parte final desta alínea não faz sentido, ou deveria ter outra redacção.

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

c) Se as obras estiverem abandonadas por período superior a seis meses;

d) Se as obras não forem concluídas no prazo fixado na licença ou comunicação prévia, ou suas prorrogações, contado a partir da data de emissão do alvará ou do pagamento das taxas no caso da comunicação prévia.

e) [Revogada].

Artigo 71.º - Caducidade

Alteração

7 - Tratando-se de licença para a realização de operação de loteamento ou de obras de urbanização, a caducidade pelos motivos previstos na alínea c) do n.º 1 e nos n.os 3 e 4 observa os seguintes termos:

a) A caducidade não produz efeitos relativamente aos lotes para os quais já haja sido deferido pedido de licenciamento para obras de edificação ou já tenha sido apresentada comunicação prévia da realização dessas obras;

b) A caducidade não produz efeitos relativamente às parcelas cedidas para implantação de espaços verdes públicos e equipamentos de utilização coletiva e infraestruturas que sejam indispensáveis aos lotes referidos no número anterior e sejam identificadas pela Câmara Municipal na declaração prevista no n.º 5;

c) Nas situações previstas na alínea c) do n.º 1, a caducidade não produz efeitos, ainda, quanto à divisão ou reparcelamento fundiário resultante da operação de loteamento, mantendo-se os lotes constituídos por esta operação, a respetiva área e localização e extinguindo-se as demais especificações relativas aos lotes, previstas na alínea e) do n.º 1 do artigo 77.º

7 - Tratando-se de licença para a realização de operação de loteamento ou de obras de urbanização, a caducidade pelos motivos previstos na alínea c) do n.º 1 e nos n.ºs 3 e 4 observa os seguintes termos:

a) A caducidade não produz efeitos relativamente aos lotes para os quais já haja sido deferido pedido de licenciamento para obras de edificação ou já tenha sido apresentada comunicação prévia da realização dessas obras;

b) A caducidade não produz efeitos relativamente às parcelas cedidas para implantação de espaços verdes públicos e equipamentos de utilização coletiva e infraestruturas que sejam indispensáveis aos lotes referidos no número anterior e sejam identificadas pela Câmara Municipal na declaração prevista no n.º 5;

c) Nas situações previstas na alínea c) do n.º 1, a caducidade não produz efeitos, ainda, quanto à divisão ou reparcelamento fundiário resultante da operação de loteamento, mantendo-se os lotes constituídos por esta operação, a respetiva área e localização e extinguindo-se as demais especificações relativas aos lotes, previstas na alínea e) do n.º 1 do artigo 77.º.

NOTA: Considerando que o artigo 77.º foi revogado, esta alínea devia ter outra redacção.

Artigo 73.º Revogação

Alteração

Artigo 73.º

Revogação

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

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

1 - Sem prejuízo do que se dispõe no número seguinte, a licença ou as autorizações de utilização só podem ser revogadas nos termos estabelecidos na lei para os atos constitutivos de direitos.

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

Subsecção III

Alvará de licença ou autorização

Artigo 74.º Títulos da licença e da comunicação prévia

Alteração

1 — As operações urbanísticas objeto de licenciamento são tituladas pelo recibo de pagamentos das taxas legalmente devidas, cuja emissão é condição de eficácia da licença.

2 — A comunicação prévia relativa a operações urbanísticas é titulada pelo comprovativo da sua apresentação e, no caso de operações de loteamento, é titulada, ainda, por documento comprovativo da prestação de caução do instrumento a que se refere o n.º 3 do artigo 44.º ou por declaração da câmara municipal relativa à sua inexigibilidade.

3 — (Revogado.)

4 — Nos casos em que ocorra deferimento tácito o pagamento de taxas não é condição de eficácia da licença.

5 — Sempre que haja lugar à prestação de caução, o interessado é notificado desse dever, produzindo a comunicação prévia efeitos com o respetivo pagamento.

6 — Sempre que a notificação a que se refere o número anterior não tenha lugar no prazo de 15 dias, a comunicação prévia produz efeitos independentemente do pagamento.

Artigo 74.º Títulos da licença e da comunicação prévia

Alteração

Artigo 75.º
Competência

REVOGADO

Artigo 76.º
Requerimento

REVOGADO

Artigo 77.º
Especificações

REVOGADO

Artigo 78.º
Publicidade

REVOGADO

Artigo 79.º
Cassação

REVOGADO

CAPÍTULO III

Execução e fiscalização

Secção I

Início dos trabalhos

remissão

Artigo 80.º Início dos trabalhos

Alteração

Artigo 80.º

Início dos trabalhos

1 - A execução das obras e trabalhos sujeitos a licença nos termos do presente diploma só pode iniciar-se depois de emitida a respetiva licença, com exceção das situações referidas no artigo seguinte e salvo o disposto no n.º 1 do artigo 23.º.

2 - As obras e os trabalhos sujeitos ao regime da comunicação prévia podem iniciar-se nos termos do disposto no n.º 2 do artigo 34.º.

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

4 - No prazo de 60 dias a contar do início dos trabalhos relativos às operações urbanísticas referidas nas alíneas c) a e) do n.º 2 do artigo 4.º deve o promotor da obra apresentar na câmara municipal cópia das especialidades e outros estudos.

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

2 - As obras e os trabalhos sujeitos ao regime da comunicação prévia podem iniciar-se nos termos do disposto no n.º 2 do artigo 34.º

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

4 - No prazo de 60 dias a contar do início dos trabalhos relativos às operações urbanísticas referidas nas alíneas c) a e) do n.º 2 do artigo 4.º deve o promotor da obra apresentar na câmara municipal cópia das especialidades e outros estudos.

Artigo 82.º

Ligação às redes públicas

Alteração

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

2 - As obras e os trabalhos sujeitos ao regime da comunicação prévia podem iniciar-se nos termos do disposto no n.º 2 do artigo 34.º

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

4 - No prazo de 60 dias a contar do início dos trabalhos relativos às operações urbanísticas referidas nas alíneas c) a e) do n.º 2 do artigo 4.º deve o promotor da obra apresentar na câmara municipal cópia das especialidades e outros estudos.

1 - Uma vez efetuado o pagamento das taxas, cujo recibo titula a operação urbanística, o requerente solicita às entidades gestoras a ligação dos sistemas de água, de saneamento, de gás, de eletricidade e de telecomunicações, podendo os requerentes optar, mediante autorização das entidades gestoras, pela realização das obras indispensáveis à sua concretização nas condições regulamentares e técnicas definidas por aquelas entidades.

2 - No caso de obras sujeitas a comunicação prévia, constitui título bastante para os efeitos previstos no número anterior a apresentação dos documentos referidos no n.º 2 do artigo 74.º.

3 - (Revogado.)

4 - No caso de obras sujeitas a comunicação prévia, se for necessária a compatibilização de projetos com as infraestruturas existentes ou a sua realização no caso de inexistência, estas são promovidas pela entidade prestadora ou pelo requerente, nos termos da parte final do n.º 1.

5 — As ligações à rede de água, eletricidade e gás, telecomunicações e esgotos podem ainda ser efetuadas por empresas certificadas pelas entidades responsáveis por essas redes, casos em que fica o interessado dispensado de qualquer formalidade.

6 — Para efeitos do número anterior, as entidades gestoras de redes de água, esgotos, eletricidade, telecomunicações ou gás, disponibilizam no seu sítio na Internet uma lista, com pelo menos sete empresas habilitadas a proceder à ligação à rede.

Secção II

Execução dos trabalhos

Artigo 83.º

Alterações Durante a execução da obra

Alteração

1

1 - Podem ser realizadas em obra alterações ao projeto, mediante comunicação prévia nos termos previstos no artigo 35.º, desde que essa comunicação seja efetuada com a antecedência necessária para que as obras estejam concluídas antes da apresentação do requerimento a que se refere o n.º 1 do artigo 63.º

2 - Podem ser efetuadas sem dependência de comunicação prévia à câmara municipal as alterações em obra que não correspondam a obras que estivessem sujeitas a controlo prévio.

3 - As alterações em obra ao projeto inicialmente aprovado ou apresentado que envolvam a realização de obras de ampliação ou de alterações à implantação das edificações estão sujeitas ao procedimento previsto nos artigos 27.º ou 35.º, consoante os casos.

4 - Nas situações previstas nos números anteriores, apenas são apresentados os elementos instrutórios que sofreram alterações.

1 - Podem ser realizadas em obra alterações ao projeto, mediante comunicação ao qual é aplicável o regime do artigo 35.º, desde que essa comunicação seja efetuada no momento do envio dos documentos prévio à utilização do edifício, previsto no artigo 62.º-A.

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

3 - As alterações em obra ao projecto inicialmente aprovado ou apresentado que envolvam a realização de obras de ampliação ou de alterações à implantação das edificações estão sujeitas ao procedimento previsto nos artigos 27.º ou 35.º, consoante os casos.

4 - Nas situações previstas nos números anteriores, apenas são apresentados os elementos instrutórios que sofreram alterações.

5 — As alterações previstas nos n.ºs 1, 2 e 3 podem ser comunicadas no momento do envio de documentos prévio à utilização do edifício, previsto no artigo 62.º-A, desde que às mesmas não se aplique o regime das alterações à licença constante do artigo 27.º e do n.º 3 do artigo 83.º.

Secção V

Fiscalização

Subsecção I

Disposições gerais

Artigo 93.º
Âmbito

Alteração

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

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.

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

2 - A fiscalização administrativa destina-se a assegurar a conformidade daquelas operações com as disposições legais e regulamentares aplicáveis, designadamente para o efeito de prevenir os perigos e consequentes riscos que da sua realização possam resultar para a saúde e segurança das pessoas, mas incide exclusivamente sobre o cumprimento de normas jurídicas e não sobre aspetos relacionados com a conveniência, a oportunidade ou as opções técnicas das operações urbanísticas.

Artigo 94.º

Competência

Alteração

1 - Sem prejuízo das competências atribuídas por lei a outras entidades, a fiscalização prevista no artigo anterior compete ao presidente da câmara municipal, com a faculdade de delegação em qualquer dos vereadores.

2 - Os atos praticados pelo presidente da câmara municipal no exercício dos poderes de fiscalização previstos no presente diploma e que envolvam um juízo de legalidade de atos 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 atividade 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 efetuar fiscalização de obras a realização das inspeções a que se refere o artigo seguinte, bem como as vistorias referidas no artigo 64.º

6 - A celebração dos contratos referidos no número anterior depende da observância das regras constantes de decreto regulamentar, de onde constam o âmbito das obrigações a assumir pelas empresas, o respetivo regime da responsabilidade e as garantias a prestar.

1 - Sem prejuízo das competências atribuídas por lei a outras entidades, a fiscalização prevista no artigo anterior compete ao presidente da câmara municipal, com a faculdade de delegação em qualquer dos vereadores.

2 - Os actos praticados pelo presidente da câmara municipal no exercício dos poderes de fiscalização previstos no presente diploma e que envolvam um juízo de legalidade de actos praticados pela câmara municipal respectiva, ou que suspendam ou ponham termo à sua eficácia, podem ser por esta revogados ou suspensos.

3 - No exercício da actividade de fiscalização, o presidente da câmara municipal é auxiliado por funcionários municipais com formação adequada, a quem incumbe preparar e executar as suas decisões.

4 - O presidente da câmara municipal pode ainda solicitar colaboração de quaisquer autoridades administrativas ou policiais.

5 - A câmara municipal pode contratar com empresas privadas habilitadas a efectuar fiscalização de obras a realização das inspecções a que se refere o artigo seguinte, bem como as vistorias referidas no artigo 64.º.

6 - (Revogado.)

Artigo 97.º Livro de obra

Alteração

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

2 - São obrigatoriamente registados no livro de obra, para além das respetivas datas de início e conclusão, todos os factos que impliquem a sua paragem ou suspensão, bem como todas as alterações feitas ao projeto licenciado ou comunicado.

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

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

2 - São obrigatoriamente registados no livro de obra, para além das respetivas datas de início e conclusão, todos os factos que impliquem a sua paragem ou suspensão, bem como todas as alterações feitas ao projeto licenciado ou comunicado.

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

4 — O livro de obras não é um elemento instrutório do pedido ou comunicação e não deve ser remetido para a câmara municipal no final da obra, nem ser sujeito a qualquer análise prévia, registo, validação ou termo de abertura ou encerramento por entidades públicas.

Subsecção II

Sanções

Artigo 98.º Contraordenações

Alteração

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 de licenciamento, excepto nos casos previstos nos artigos 81.º e 113.º;

2 - A contra-ordenação prevista nas alíneas a) e r) do número anterior é punível com coima graduada de (euro) 500 até ao máximo de (euro) 200 000, no caso de pessoa singular, e de (euro) 1500 até (euro) 450 000, no caso de pessoa colectiva.

1 - Sem prejuízo da responsabilidade civil, criminal ou disciplinar, são puníveis como contra-ordenação:

a) (Revogada.);

2 - A contra-ordenação prevista nas alíneas *a)* e *r)* do número anterior é punível com coima graduada de (euro) 500 até ao máximo de (euro) 200 000, no caso de pessoa singular, e de (euro) 1500 até (euro) 450 000, no caso de pessoa colectiva.

NOTA: Considerando que a alínea *a)*, do n.º 1 foi revogada, a redação deste número também deveria ter sido alterada, desta forma:

2 - A contra-ordenação prevista na alínea *r)* do número anterior é punível com coima graduada de (euro) 500 até ao máximo de (euro) 200 000, no caso de pessoa singular, e de (euro) 1500 até (euro) 450 000, no caso de pessoa colectiva.

CAPÍTULO IV

Garantias dos particulares

Artigo 111.º

Silêncio da Administração

Alteração

Decorridos os prazos fixados para a prática de qualquer ato especialmente regulado no presente diploma sem que o mesmo se mostre praticado, observa-se o seguinte:

a) Tratando-se de ato que devesse ser praticado por qualquer órgão municipal no âmbito do procedimento de licenciamento, o interessado pode recorrer ao processo regulado no artigo 112.º;

b) [Revogada];

c) Tratando-se de qualquer outro ato, considera-se tacitamente deferida a pretensão, com as consequências gerais.

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) (Revogada.);

b) [Revogada];

c) Considera-se tacitamente deferida a pretensão, com as consequências gerais.

Artigo 112 e 113.º .

Alteração

Artigo 112.º

Intimação judicial para a prática de acto legalmente devido

REVOGADO

Artigo 113.º

Deferimento tácito

REVOGADO

CAPÍTULO V

Taxas inerentes às operações urbanísticas

Artigo 116.º -

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

1 - A emissão dos alvarás de licença e autorização de utilização previstas no presente diploma estão sujeitas ao pagamento das taxas a que se refere a alínea b) do artigo 6.º da Lei n.º 53-E/2006, de 29 de dezembro, alterada pelas Leis n.os 64-A/2008, de 31 de dezembro, e 117/2009, de 29 de dezembro.

2 - A emissão do alvará de licença e a comunicação prévia de loteamento estão sujeitas ao pagamento das taxas a que se refere a alínea a) do artigo 6.º da Lei n.º 53-E/2006, de 29 de dezembro, alterada pelas Leis n.os 64-A/2008, de 31 de dezembro, e 117/2009, de 29 de dezembro.

3 - A emissão do alvará de licença e a comunicação prévia de obras de construção ou ampliação em área não abrangida por operação de loteamento estão igualmente sujeitas ao pagamento da taxa referida no número anterior.

4 - A emissão do alvará de licença parcial a que se refere o n.º 6 do artigo 23.º está também sujeita ao pagamento da taxa referida no n.º 1, não havendo lugar à liquidação da mesma aquando da emissão do alvará definitivo.

5 - Os projetos de regulamento municipal da taxa pela realização, manutenção e reforço de infraestruturas 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 infraestruturas 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 infraestruturas locais.

6 - [Revogado].

1 - *(Revogado.)*

2 - *(Revogado.)*

3 - A emissão do alvará de licença e a comunicação prévia de obras de construção ou ampliação em área não abrangida por operação de loteamento estão igualmente sujeitas ao pagamento da taxa referida no número anterior.

4 - A emissão do alvará de licença parcial a que se refere o n.º 6 do artigo 23.º está também sujeita ao pagamento da taxa referida no n.º 1, não havendo lugar à liquidação da mesma aquando da emissão do alvará definitivo.

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

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

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

6- [Revogado].

Artigo 117.º - Liquidação das taxas

2 - O pagamento das taxas referidas nos n.os 2 a 4 do artigo anterior pode, por deliberação da câmara municipal, com faculdade de delegação no presidente e de subdelegação deste nos vereadores ou nos dirigentes dos serviços municipais, ser fracionado até ao termo do prazo de execução fixado no alvará, desde que seja prestada caução nos termos do artigo 54.º

2 - O pagamento das taxas referidas nos n.ºs 2 a 4 do artigo anterior pode, por deliberação da câmara municipal, com faculdade de delegação no presidente e de subdelegação deste nos vereadores ou nos dirigentes dos serviços municipais, ser fracionado até ao termo do prazo de execução fixado no alvará, desde que seja prestada caução nos termos do artigo 54.º.

NOTA: Considerando que o n.º 2 do artigo anterior foi revogado, a redação deste número também deveria ter sido alterada, desta forma:

2 - O pagamento das taxas referidas nos n.ºs 3 e 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 fracionado até ao termo do prazo de execução fixado no alvará, desde que seja prestada caução nos termos do artigo 54.º.



CAPÍTULO VI

Disposições finais e transitórias

Artigo 119.º - Relação dos instrumentos de gestão territorial, das servidões e restrições de utilidade pública e de outros instrumentos relevantes

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

a) Os referentes a programa e 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 de reabilitação urbana e alvarás de loteamento em vigor;

b) Zonas de protecção de imóveis classificados ou em vias de classificação, reservas arqueológicas de protecção e zonas especiais de protecção de parque arqueológico a que se refere a Lei n.º 107/2001, de 8 de setembro, e o Decreto-Lei n.º 309/2009, de 23 de outubro;

c) [Revogada];

d) Zonas de protecção a edifícios e outras construções de interesse público a que se referem os Decretos-Leis n.os 40 388, de 21 de novembro de 1955, e 309/2009, de 23 de outubro;

e) Imóveis ou elementos naturais classificados como de interesse municipal a que se refere a Lei n.º 107/2001, de 8 de setembro, e o Decreto-Lei n.º 309/2009, de 23 de outubro;

f) Zonas terrestres de protecção das albufeiras, lagoas ou lagos de águas públicas a que se refere o Decreto-Lei n.º 107/2009, de 15 de maio;

g) Zonas terrestres de protecção dos estuários a que se refere o Decreto-Lei n.º 129/2008, de 21 de julho;

h) Áreas integradas no domínio hídrico público ou privado a que se referem as Leis n.os 54/2005, de 15 de novembro, e Lei n.º 58/2005, de 29 de dezembro;

i) Áreas classificadas a que se refere o Decreto-Lei n.º 142/2008, de 24 de julho;

j) Áreas integradas na Reserva Agrícola Nacional a que se refere o Decreto-Lei n.º 73/2009, de 31 de março;

l) Áreas integradas na Reserva Ecológica Nacional a que se refere o Decreto-Lei n.º 166/2008, de 22 de agosto;

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

2 - As câmaras municipais mantêm igualmente actualizada a relação dos regulamentos municipais referidos no artigo 3.º, dos programas de ação territorial em execução, bem como das unidades de execução delimitadas.

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

a) Os referentes a programa e 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 de reabilitação urbana e alvarás de loteamento em vigor;

b) Zonas de protecção de imóveis classificados ou em vias de classificação, reservas arqueológicas de protecção e zonas especiais de protecção de parque arqueológico a que se refere a Lei n.º 107/2001, de 8 de Setembro, e o Decreto-Lei n.º 309/2009, de 23 de Outubro;

c) [Revogada];

d) Zonas de protecção a edifícios e outras construções de interesse público a que se referem os Decretos-Leis n.os 40 388, de 21 de Novembro de 1955, e 309/2009, de 23 de Outubro;

e) Imóveis ou elementos naturais classificados como de interesse municipal a que se refere a Lei n.º 107/2001, de 8 de Setembro, e o Decreto-Lei n.º 309/2009, de 23 de Outubro;

f) Zonas terrestres de protecção das albufeiras, lagoas ou lagos de águas públicas a que se refere o Decreto-Lei n.º 107/2009, de 15 de Maio;

g) Zonas terrestres de protecção dos estuários a que se refere o Decreto-Lei n.º 129/2008, de 21 de Julho;

h) Áreas integradas no domínio hídrico público ou privado a que se referem as Leis n.os 54/2005, de 15 de Novembro, e 58/2005, de 29 de Dezembro;

i) Áreas classificadas a que se refere o Decreto-Lei n.º 142/2008, de 24 de Julho;

j) Áreas integradas na Reserva Agrícola Nacional a que se refere o Decreto-Lei n.º 73/2009, de 31 de Março;

l) Áreas integradas na Reserva Ecológica Nacional a que se refere o Decreto-Lei n.º 166/2008, de 22 de Agosto;

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

2 - As câmaras municipais mantêm igualmente actualizada a relação dos regulamentos municipais referidos no artigo 3.º, dos programas de acção territorial em execução, bem como das unidades de execução delimitadas.

Artigo 119.º- Relação dos instrumentos de gestão territorial, das servidões e restrições de utilidade pública e de outros instrumentos relevantes

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

4 - Para efeitos do disposto no Decreto-Lei n.º 151-B/2013, de 31 de outubro, alterado pelo Decreto-Lei n.º 47/2014, de 24 de março, que aprova o regime de avaliação de impacte ambiental, sempre que esteja em causa a realização de operação urbanística sujeita a avaliação de impacte ambiental (AIA), não pode ser emitida licença ou apresentada comunicação prévia ao abrigo do presente decreto-lei sem previamente ter sido emitida declaração de impacte ambiental (DIA) favorável ou condicionalmente favorável ou, no caso de o procedimento de AIA ter decorrido em fase de estudo prévio ou de anteprojecto, emitida decisão favorável sobre a conformidade do projecto de execução com a DIA

3 - A informação referida nos números anteriores deve ser disponibilizada no sítio na Internet do município assim como na plataforma dos procedimentos, devendo ser disponibilizada a função de gerar plantas de localização de forma automática, com visualização da incidência territorial dos instrumentos de gestão territorial vinculativos dos particulares e das servidões e restrições de utilidade pública, referentes à localização pretendida e assinalada para o efeito.

4 - Para efeitos do disposto no Decreto-Lei n.º 151-B/2013, de 31 de outubro, na sua redação atual, que aprova o regime de avaliação de impacte ambiental, sempre que esteja em causa a realização de operação urbanística sujeita a avaliação de impacte ambiental (AIA), o pedido de licenciamento ou a apresentação da comunicação prévia pode ser feito previamente ao pedido de AIA.

5 — As condições previstas na declaração de impacte ambiental (DIA), podem determinar a alteração ao projecto de operação urbanística sem necessidade de qualquer formalidade ou pedido adicional junto da câmara municipal, nas seguintes situações:

- a) Em caso de ter sido emitida DIA condicionalmente favorável;
- b) Quando tenha sido emitida decisão de conformidade condicionada do projecto de execução com a DIA, no caso de o procedimento de AIA ter sido realizado em fase de estudo prévio ou de anteprojecto.

- Reforço da importância do saneamento: cada vez menos saneamento administrativo mas TAMBÉM já um olhar técnico para ver se tem aparência que esta bem
- Pode haver pedido de prorrogação mas registro tudo porque esse prazo desconta
- Termo fora de formato legal-comunicar a ordem
- Se falta projeto de especialidade é andar porque não aprovamos
- Só obstruimos a continuação se não conseguirmos apreciar -só esses: elementos que impedem a essência e só
- Se conseguimos apreciar não se volta a pedir, perda de chance
- Documento único de cobrança
- DEF. TAC.-inicia sem pagar as taxas nem as calcular: município faz liquidação e comunica e depois execução fiscal