

ASSEMBLEIA NACIONAL

Lei n.º 60/VIII/2014

de 23 de Abril

Por mandato do Povo, a Assembleia Nacional decreta, nos termos da alínea b) do artigo 175º da Constituição, o seguinte:

CAPÍTULO I

Disposições preliminares

Artigo 1.º

Objecto

O presente diploma estabelece o regime jurídico das operações urbanísticas, designadamente o loteamento, a urbanização, a edificação e a utilização e conservação de edifícios.

Artigo 2.º

Definições

Para efeitos do presente diploma, entende-se por:

- a) Destaque: operação jurídica que consiste na desanexação de uma parte de um prédio, que passa a ter autonomia em relação àquele do qual resulta;
- b) Edificação: a actividade ou o resultado da construção, reconstrução, ampliação, alteração ou conservação de um imóvel destinado a utilização humana, bem como de qualquer outra construção que se incorpore no solo com carácter de permanência;
- c) Obras de construção: as obras de criação de novas edificações;
- d) Obras de reconstrução: as obras de construção subsequentes à demolição total ou parcial de uma edificação existente, das quais resulte a manutenção ou a reconstituição da estrutura das fachadas, da cêrcea e do número de pisos;
- e) Obras de ampliação: as obras de que resulte o aumento da área de pavimento ou de implantação, da cêrcea ou do volume de uma edificação existente;
- f) Obras de alteração: as obras de que resulte a modificação das características físicas de uma edificação existente ou sua fracção, designadamente a respectiva estrutura resistente, o número de fogos ou divisões interiores, ou a natureza e cor dos materiais de revestimento exterior, sem aumento da área de pavimento ou de implantação ou da cêrcea;
- g) Obras de conservação: as obras destinadas a manter uma edificação nas condições existentes à data da sua construção, reconstrução, ampliação ou alteração, designadamente as obras de restauro, reparação ou limpeza;

- h) Obras de demolição: as obras de destruição, total ou parcial, de uma edificação existente;
- i) Obras de urbanização: as obras de criação e remodelação de infra-estruturas destinadas a servirem directamente os espaços urbanos ou as edificações, designadamente arruamentos viários e pedonais, redes de esgotos e de abastecimento de água, electricidade, gás e comunicações electrónicas, e ainda espaços verdes e outros espaços de utilização colectiva;
- j) Obras de escassa relevância urbanística: as obras de edificação ou demolição que, pela sua natureza, dimensão ou localização tenham escasso impacte urbanístico;
- k) Obras de reconstrução com preservação das fachadas: as obras de construção subsequentes à demolição de parte de uma edificação existente, preservando as fachadas principais com todos os seus elementos não dissonantes e das quais não resulte edificação com cêrcea superior à das edificações confinantes mais elevadas;
- l) Operações de loteamento: as acções que tenham por objecto ou por efeito a constituição de um ou mais lotes destinados imediata ou subsequentemente à edificação urbana, e que resulte da divisão de um ou vários prédios, ou do seu emparcelamento ou reparcelamento;
- m) Operações urbanísticas: as operações materiais de loteamento, de urbanização, de edificação ou de utilização dos edifícios ou do solo desde que, neste último caso, para fins não exclusivamente agrícolas, pecuários, florestais, mineiros ou de abastecimento público de água;
- n) Trabalhos de remodelação dos terrenos: as operações urbanísticas não compreendidas nas alíneas anteriores que impliquem a destruição do revestimento vegetal, a alteração do relevo natural e das camadas de solo arável ou o derrube de árvores de alto porte ou em maciço para fins não exclusivamente agrícolas, pecuários, florestais ou mineiros;
- o) Servidão administrativa: encargo imposto pela lei sobre certos prédios em proveito de utilidade pública;
- p) Zona urbana consolidada: a zona caracterizada por uma densidade de ocupação que permite identificar uma malha ou estrutura urbana já definida, onde existem as infra-estruturas essenciais e onde se encontram definidos os alinhamentos dos planos marginais por edificações em continuidade.

Artigo 3.º

Regulamentos municipais

1. Os Municípios aprovam, com respeito pelos limites legais, os regulamentos municipais no domínio das operações urbanísticas, bem como outros regulamentos

relativos ao lançamento e liquidação das taxas que, nos termos da lei, sejam devidas pela realização de operações urbanísticas.

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

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

4. Os regulamentos referidos no número 1 são objecto de publicação no *Boletim Oficial*, sem prejuízo das demais formas de publicidade previstas na lei.

CAPÍTULO II

Controlo prévio

Secção I

Âmbito e competência

Artigo 4.º

Licenças e autorizações administrativas

1. A realização de operações urbanísticas depende de controlo prévio, que pode revestir as modalidades de licença, comunicação prévia ou autorização administrativas, nos termos e com as excepções constantes da presente secção.

2. Estão sujeitas a licença administrativa:

- a) As operações de loteamento em área não abrangida por plano detalhado;
- b) As obras de urbanização e os trabalhos de remodelação de terrenos em área não abrangida por plano detalhado ou operação de loteamento, bem como a criação ou remodelação de infra-estruturas que, não obstante se inserirem em área abrangida por operação de loteamento, exijam aprovação de órgãos exteriores ao Município;
- c) As obras de construção, de ampliação ou de alteração em área não abrangida por plano detalhado ou operações de loteamento que contenha as menções referidas na alínea a) do presente número, sem prejuízo da possibilidade de isenção, nos termos da alínea b) do número 1 do artigo 7.º;
- d) As obras de reconstrução, ampliação, alteração ou demolição de edifícios classificados ou em processo de classificação e as obras de construção, reconstrução, ampliação, alteração ou demolição de edifícios situados em zona de protecção de imóvel classificado ou em processo de classificação;
- e) A alteração da utilização de edifícios ou suas fracções em área não abrangida por operação

de loteamento ou planos urbanísticos, quando a mesma não tenha sido precedida da realização de obras sujeitas a licença ou autorização administrativas.

3. Estão sujeitas a autorização administrativa:

- a) As operações de loteamento em área abrangida por plano detalhado;
- b) As obras de urbanização e os trabalhos de remodelação de terrenos em área abrangida por plano detalhado ou operação de loteamento e que não respeitem à criação ou remodelação de infra-estruturas sujeitas à aprovação de órgãos exteriores ao Município;
- c) As obras de construção, de ampliação ou de alteração em área abrangida por plano detalhado ou operação de loteamento, sem prejuízo da possibilidade de isenção, nos termos da alínea b) do número 1 do artigo 7.º;
- d) As obras de reconstrução, salvo as previstas na alínea d) do número anterior;
- e) As obras de demolição de edificações existentes que não se encontrem previstas em licença ou autorização de obras de reconstrução, salvo as previstas na alínea d) do número anterior;
- f) A utilização de edifícios ou suas fracções, bem como as alterações à mesma que não se encontrem previstas na alínea e) do número anterior;
- g) As demais operações urbanísticas que não estejam isentas ou dispensadas de licença ou autorização, nos termos do presente diploma.

Artigo 5.º

Condicionalismos de concessão da licença e autorização

1. A concessão da licença e autorização referidas no artigo anterior dependem da apresentação obrigatória, pela empresa executora das operações urbanísticas, de alvará emitido pela entidade responsável pela emissão de alvará de empresas de obras públicas e particulares, nos termos da lei.

2. A não apresentação de alvará emitido pela entidade responsável pela emissão de alvará de empresas de obras públicas e particulares impede a concessão de licença e autorização pela Câmara Municipal.

Artigo 6.º

Competência

1. A concessão da licença prevista no número 2 do artigo 4.º, bem como a aprovação da informação prévia regulada na subsecção II, da secção II deste capítulo, são da competência da Câmara Municipal, com faculdade de delegação no Presidente e de subdelegação deste nos Vereadores.

2. A concessão da autorização é da competência do Presidente da Câmara Municipal, podendo ser delegada nos Vereadores, com faculdade de subdelegação nos dirigentes dos serviços municipais.

Artigo 7.º

Isenção e dispensa de licença ou autorização

1. Sem prejuízo do disposto em leis especiais, estão isentas de licença ou autorização:

- a) As obras de conservação;
- b) As obras de alteração no interior de edifícios não classificados ou suas fracções que não impliquem modificações da estrutura resistente dos edifícios, das cérceas, das fachadas e da forma dos telhados.
- c) Os destaques referidos nos números 3 e 4 do presente artigo.

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

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

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

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

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

5. Nos casos referidos nos números 3 e 4, não é permitido efectuar, na área correspondente ao prédio originário, novo destaque nos termos aí referidos por um prazo de dez anos, contados da data do destaque anterior.

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

7. O disposto neste artigo não isenta a realização das operações urbanísticas nele previstas da observância das normas legais e regulamentares aplicáveis, designadamente as constantes de planos urbanísticos e das normas técnicas de construção.

8. A certidão emitida pela Câmara Municipal comprovativa da verificação dos requisitos do destaque constitui documento bastante para efeitos de registo predial da parcela destacada.

9. Para efeitos do presente diploma, são obras de escassa relevância urbanística:

- a) As edificações, contíguas ou não, ao edifício principal com altura não superior a 2,2m ou, em alternativa, à cércea do rés-do-chão do edifício principal com área igual ou inferior a 10m² 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 2m ou que não alterem significativamente a topografia dos terrenos existentes;
- c) A edificação de estufas de jardim com altura inferior a 3m e área igual ou inferior a 20m²;
- d) As pequenas obras de arranjo e melhoramento da área envolvente das edificações que não afectem área do domínio público;
- e) A edificação de equipamento lúdico ou de lazer associado a edificação principal com área inferior à desta última;
- f) A demolição das edificações referidas nas alíneas anteriores;
- g) A instalação de painéis solares fotovoltaicos ou geradores eólicos associada a edificação principal, para produção de energias renováveis, incluindo de micro produção, que não excedam, no primeiro caso, a área de cobertura da edificação e a cércea desta em 1m de altura, e, no segundo, a cércea da mesma em 4m e que o equipamento gerador não tenha raio superior a 1,5m, 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.

9. Exceptuam-se do disposto no número anterior as obras e instalações em:

- a) Imóveis classificados ou em processo de classificação, de interesse nacional ou de interesse público;
- b) Imóveis situados em zonas de protecção de imóveis classificados ou em processo de classificação;
- c) Imóveis integrados em conjuntos ou sítios classificados ou em processo de classificação.

10. A instalação de geradores eólicos referida na alínea g) do número 9 é precedida de notificação à Câmara Municipal.

11. A notificação prevista no número anterior destina-se a dar conhecimento à câmara municipal da instalação do equipamento e deve ser instruída com:

- a) A localização do equipamento;
- b) A cêrcea e raio do equipamento;
- c) O nível de ruído produzido pelo equipamento;
- d) Termo de responsabilidade onde o apresentante da notificação declare conhecer e cumprir as normas legais e regulamentares aplicáveis à instalação de geradores eólicos.

Artigo 8.º

Operações urbanísticas promovidas pela Administração Pública

1. Sem prejuízo do disposto em leis especiais, estão igualmente isentas de licença ou autorização:

- a) As operações urbanísticas promovidas pelas Autarquias Locais e suas associações em área abrangida por plano detalhado;
- b) As operações urbanísticas promovidas pelo Estado relativas a equipamentos ou infra-estruturas destinados à instalação de serviços públicos ou afectos ao uso directo e imediato do público, sem prejuízo do disposto no número 4;
- c) As obras de edificação ou demolição de habitações sociais e económicas ou outras promovidas directamente pelo Estado, pelos institutos públicos ou outras 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 directamente relacionadas com a prossecução destas atribuições;
- d) As obras de edificação ou demolição promovidas por entidades públicas que tenham por atribuições específicas a administração das áreas portuárias ou aeroportuárias, quando realizadas na respectiva área de jurisdição e directamente relacionadas com a prossecução daquelas atribuições;
- e) As obras de edificação ou de demolição e os trabalhos promovidos por entidades concessionárias de obras ou serviços públicos sujeitas a parecer prévio vinculativo da Câmara Municipal nos termos da lei e quando se reconduzam à prossecução do objecto da concessão;
- f) As operações urbanísticas promovidas por empresas públicas relativamente a parques empresariais e similares, nomeadamente áreas de localização empresarial, zonas industriais e de logística.

2. A execução das operações urbanísticas previstas no número anterior, com excepção das promovidas pelos Municípios, ficam sujeitas a parecer prévio não vinculativo da Câmara Municipal, que é emitido no prazo de trinta dias a contar da data da recepção do respectivo pedido;

3. A falta do parecer no prazo indicado no número anterior tem o efeito de deferimento tácito.

4. As operações de loteamento e as obras de urbanização promovidas pelas Autarquias Locais e suas associações em área não abrangida por planos detalhados devem ser previamente autorizadas mediante deliberação da Assembleia Municipal, depois de submetidas a parecer prévio vinculativo do departamento governamental responsável pelo Ordenamento do Território, que deve pronunciar-se no prazo de trinta dias, após a recepção do respectivo pedido, sob pena de deferimento tácito.

5. As operações de loteamento e as obras de urbanização promovidas pelo Estado devem ser previamente autorizadas pelo membro do Governo com a tutela do sector e pelo membro do Governo responsável pelo ambiente e ordenamento do território, depois de ouvida a Câmara Municipal, que deve pronunciar-se no prazo de trinta dias, a contar da data da recepção do respectivo pedido.

6. À realização das operações urbanísticas previstas neste artigo aplica-se ainda, com as devidas adaptações, o disposto nos artigos 11.º e 66.º.

Artigo 9.º

Comunicação prévia

1. As obras referidas na alínea b) do número 1 do artigo 7.º, bem como as que sejam dispensadas nos termos do número 2 do artigo 7.º ficam sujeitas ao procedimento da comunicação prévia.

2. As obras em causa podem realizar-se decorrido o prazo de trinta dias após a apresentação de comunicação prévia dirigida ao Presidente da Câmara Municipal, a qual deve conter a identificação do interessado, acompanhada das peças escritas e desenhadas indispensáveis à identificação das obras ou trabalhos a realizar e da respectiva localização, assinadas por técnico legalmente habilitado e acompanhadas do termo de responsabilidade a que se refere o artigo 12.º.

3. O Presidente da Câmara Municipal deve, no prazo de vinte dias após a entrega da comunicação referida no número anterior, determinar a sujeição da obra a licenciamento ou autorização quando verifique que a mesma não se integra no âmbito do presente artigo, bem assim quando existirem fortes indícios de que a obra viola as normas legais e regulamentares aplicáveis.

Secção II

Formas de procedimento

Subsecção I

Disposições gerais

Artigo 10.º

Direcção da instrução do procedimento

1. O controlo prévio das operações urbanísticas obedece às formas de procedimento previstas na presente secção,

devendo ainda ser observadas as condições especiais de licenciamento ou autorização previstas no presente diploma.

2. Compete ao Presidente da Câmara Municipal a direcção da instrução do procedimento, podendo delegá-la nos Vereadores, com faculdade de subdelegação, ou nos dirigentes dos serviços municipais.

Artigo 11.º

Requerimento e instrução

1. Salvo disposição em contrário, os procedimentos previstos no presente diploma iniciam-se através de requerimento escrito, dirigido ao Presidente da Câmara Municipal, do qual deve constar sempre a identificação do requerente, incluindo o domicílio ou sede, bem como a indicação da qualidade de titular de qualquer direito que lhe confira a faculdade de realizar a operação urbanística a que se refere a pretensão.

2. Do requerimento inicial consta igualmente a indicação do pedido, em termos claros e precisos, identificando o tipo de operação urbanística a realizar, nos termos do presente diploma, bem como a respectiva localização.

3. Quando o pedido respeite a mais de um dos tipos de operações urbanísticas directamente relacionadas, o requerimento deve identificar todas as operações nele abrangidas, aplicando-se neste caso a forma de procedimento correspondente ao tipo de operação mais complexa.

4. O pedido é acompanhado dos elementos instrutórios previstos em portaria aprovada pelo membro do Governo responsável pelo ordenamento do território, para além dos documentos especialmente referidos no presente diploma.

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

6. O requerimento inicial deve ser apresentado em duplicado, sendo a cópia devolvida ao requerente depois de nela se ter apostado nota, datada, da recepção do original.

7. No requerimento inicial pode o interessado solicitar a indicação das entidades que, nos termos da lei, devam emitir parecer, autorização ou aprovação relativamente ao pedido apresentado, o qual lhe é notificado no prazo de quinze dias, salvo rejeição liminar do pedido nos termos do disposto no presente diploma.

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

9. No caso de substituição do requerente, do responsável por qualquer dos projectos apresentados ou do director técnico da obra, o substituto deve disso fazer prova junto do presidente da Câmara Municipal para que este proceda ao respectivo averbamento no prazo de quinze dias a contar da data da substituição.

Artigo 12.º

Termo de responsabilidade

1. No requerimento inicial deve constar declaração dos autores dos projectos da qual conste que foram observadas na elaboração dos mesmos as normas legais e regulamentares aplicáveis, designadamente as normas técnicas de construção em conformidade com os planos urbanísticos, licença ou autorização de loteamento.

2. Só podem subscrever os projectos os técnicos legalmente competentes.

3. Os técnicos cuja qualificação é regulada pelo regime das edificações devem comprovar, nos termos da presente lei, as qualificações para o desempenho das funções específicas a que se propõem, designadamente de coordenador de projecto, de autor de projecto de arquitectura, de engenharia ou de arquitectura paisagista, de director de fiscalização de obra e de director de obra.

4. Conjuntamente com o requerimento inicial são apresentados ao coordenador de projecto, aos autores de projecto e ao director de fiscalização de obra, os seguintes elementos:

- a) Termo de responsabilidade; e
- b) Comprovativo da contratação de seguro de responsabilidade civil válido, nos termos do regime das edificações.

5. Conjuntamente com a declaração de titularidade de alvará e a exibição do original do mesmo, são apresentados, relativamente ao director de obra, os seguintes elementos:

- a) Termo de responsabilidade do director de obra;
- b) Comprovativo da contratação de seguro de responsabilidade civil válido, nos termos do regime das edificações;
- c) Comprovativo da integração no quadro de pessoal da empresa responsável pela execução da obra, se for o caso, através da declaração de remunerações conforme entregue na segurança social, referente ao último mês; e
- d) Comprovativo da integração no quadro técnico da empresa responsável pela execução da obra, se for o caso, devidamente comunicado à entidade com competência para a concessão de alvará para o exercício da actividade de construção, através de declaração emitida por essa entidade em documento escrito ou em formato electrónico fidedigno.

6. Conjuntamente com a declaração de titularidade de registo e a exibição do original da mesma, devem ser apresentados, relativamente ao construtor ou, quando seja pessoa colectiva, ao representante legal, os seguintes elementos:

- a) Termo de responsabilidade do construtor ou representante legal da empresa; e
- b) Quando o detentor de título de registo seja pessoa colectiva, certidão actualizada do registo comercial, comprovativa da qualidade de representante legal.

Artigo 13.º

Saneamento e apreciação liminar

1. O Presidente da Câmara Municipal profere despacho de rejeição liminar do pedido, no prazo de oito dias a contar da respectiva apresentação, sempre que:

- a) O requerimento não contenha a identificação do requerente, do pedido ou da localização da operação urbanística a realizar;
- b) Faltar documento instrutório exigível que seja indispensável ao conhecimento da pretensão.

2. No prazo de quinze dias a contar da apresentação do requerimento inicial, o Presidente da Câmara Municipal pode igualmente proferir despacho de rejeição liminar quando da análise dos elementos instrutórios resultar que o pedido é manifestamente contrário às normas legais e regulamentares aplicáveis.

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

4. Presume-se que o processo se encontra correctamente instruído quando não ocorra rejeição liminar ou convite para corrigir ou completar o pedido, nos prazos previstos nos números anteriores.

5. Sem prejuízo do disposto nos números anteriores, o Presidente da Câmara Municipal deve conhecer a todo momento, até à decisão final, de qualquer questão que prejudique o desenvolvimento normal do procedimento ou impeça a tomada de decisão sobre o objecto do pedido, nomeadamente a ilegitimidade do requerente e a caducidade do direito que se pretende exercer.

6. No caso de se verificar uma questão prévia, deve o Presidente da Câmara Municipal suspender o procedimento até que o órgão ou o tribunal competente se pronunciem, notificando o requerente desse acto.

7. Havendo rejeição do pedido, nos termos do presente artigo, o interessado que apresente novo pedido para o mesmo fim está dispensado de juntar os documentos utilizados no pedido anterior que se mantenham válidos e adequados.

Artigo 14.º

Suspensão dos procedimentos de informação prévia, de licenciamento e de autorização

Nas áreas a abranger por novas regras urbanísticas constantes de plano urbanístico ou plano especial de ordenamento do território ou sua revisão, os procedimentos de informação prévia, de licenciamento e de autorização são suspensos nos termos do artigo 146º do Regulamento Nacional do Ordenamento do Território e Planeamento Urbanístico, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 43/2010, de 27 de Setembro.

Subsecção II

Informação prévia

Artigo 15.º

Pedido de informação prévia

1. Qualquer interessado pode apresentar, a título prévio, pedido à Câmara Municipal, dirigido ao seu Presidente, de informação sobre a viabilidade de realizar determinada operação urbanística e respectivos condicionamentos legais ou regulamentares, nomeadamente relativos a infra-estruturas, servidões administrativas e restrições de utilidade pública, índices urbanísticos, cérces, afastamentos e demais condicionantes aplicáveis à pretensão.

2. Quando o pedido respeite a operação de loteamento, em área não abrangida por plano detalhado, ou a obra de construção, ampliação ou alteração em área não abrangida por plano detalhado ou operação de loteamento, o interessado pode requerer que a informação prévia contemple especificamente os seguintes aspectos, em função dos elementos por si apresentados:

- a) Índices e parâmetros urbanísticos, nomeadamente a volumetria da edificação e a implantação da mesma e dos muros de vedação;
- b) Condicionantes para um adequado relacionamento formal e funcional com a envolvente;
- c) Classe e categorias de uso do solo e programa de utilização das edificações, incluindo a área bruta de construção a afectar aos diversos usos e o número de fogos e outras unidades de utilização;
- d) Infra-estruturas locais e ligação às infra-estruturas gerais;
- e) Estimativa de encargos urbanísticos devidos.

3. Quando o interessado não seja o proprietário do prédio, o pedido de informação prévia inclui a identificação daquele bem como dos titulares de qualquer outro direito real sobre o prédio, através de certidão predial emitida pela conservatória do registo predial ou certidão matricial emitida pela Câmara Municipal, caso o prédio esteja omissa no registo predial.

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

Artigo 16.º

Consultas no âmbito do procedimento de informação prévia

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

Artigo 17.º

Deliberação

1. A deliberação sobre o pedido de informação prévia é tomada no prazo de vinte dias ou, no caso previsto no número 2 do artigo 15.º, no prazo de trinta dias, contados a partir:

- a) Da data da recepção do pedido ou dos elementos solicitados nos termos do número 3 do artigo 13º; ou
- b) Da data da recepção do último dos pareceres, autorizações ou aprovações emitidos pelas entidades exteriores ao Município, quando tenha havido lugar a consultas; ou ainda;
- c) Do termo do prazo para a recepção dos pareceres, autorizações ou aprovações, sempre que alguma das entidades consultadas não se pronuncie até essa data.

2. No caso de a informação ser desfavorável, dela deve constar a indicação dos termos em que a mesma, sempre que possível, pode ser revista de forma a serem cumpridas as prescrições urbanísticas aplicáveis.

Artigo 18.º

Efeitos

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

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

Subsecção III

Licença

Artigo 19.º

Consultas a entidades exteriores ao Município

1. É da competência do Presidente da Câmara Municipal a promoção da consulta às entidades que, nos termos da lei, devam emitir parecer, autorização ou aprovação relativamente às operações urbanísticas sujeitas a licenciamento.

2. O interessado pode, nos casos legalmente admissíveis, solicitar previamente os pareceres, autorizações ou aprovações legalmente exigidos junto das entidades competentes, entregando-os com o requerimento inicial do pedido de licenciamento, caso em que não há lugar a nova consulta.

3. Se a certidão for negativa, o interessado pode promover directamente as consultas que não hajam sido realizadas ou pedir ao tribunal competente que intime a Câmara Municipal a fazê-lo.

4. As entidades exteriores ao Município devem pronunciar-se exclusivamente no âmbito das suas atribuições e competências.

5. Os pareceres das entidades exteriores ao Município só têm carácter vinculativo quando tal resulte da lei, desde que se fundamentem em condicionamentos legais ou regulamentares e sejam recebidos dentro do prazo fixado no número 4 do artigo seguinte.

Artigo 20.º

Prazos de consulta

1. O Presidente da Câmara Municipal promove as consultas a que haja lugar em simultâneo, no prazo de dez dias a contar da data do requerimento inicial ou da data da entrega dos elementos solicitados no caso de insuficiência do mesmo.

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

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

4. Caso qualquer das entidades consultadas não se haja pronunciado dentro do prazo de vinte dias, o requerimento inicial pode ser instruído com prova da solicitação das consultas e declaração do requerente de que os mesmos não foram emitidos dentro daquele prazo.

5. 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.

Artigo 21.º

Apreciação de projectos

1. A apreciação do projecto de arquitectura, no caso de pedido de licenciamento relativo a obras previstas nas alíneas c) e d) do número 2 do artigo 4.º, verifica a conformidade com:

- a) Planos urbanísticos;
- b) Planos Especiais do Ordenamento do Território;
- c) Medidas preventivas;
- d) Área de reabilitação urbana, nos termos do Decreto-Lei n.º 2/2011, de 3 de Janeiro ou área de recuperação e reconversão urbanística, delimitados e definidos por lei;
- e) Servidões administrativas;
- f) Restrições de utilidade pública;
- g) Quaisquer outras normas legais e regulamentares relativas ao aspecto exterior e a inserção urbana e paisagística das edificações, bem como sobre o uso proposto.

2. A deliberação sobre o projecto de arquitectura é tomada no prazo de trinta dias contados nos termos do número 1 do artigo 17.º.

Artigo 23.º

Decisão final

3. O interessado deve requerer a aprovação:

- a) Do projecto de estruturas no prazo de dois meses, contados a partir da data da notificação da aprovação do projecto de arquitectura;
- b) Dos demais projectos das especialidades necessários à execução da obra no prazo de seis meses a contar da notificação do acto que aprovou o projecto de arquitectura, caso não tenha apresentado tais projectos com o requerimento inicial, o qual poderá ser prorrogado por uma só vez e por período não superior a três meses, mediante requerimento fundamentado e apresentado antes do respectivo termo, pelo Presidente da Câmara Municipal.

4. A falta de apresentação dos projectos das especialidades no prazo estabelecido nos números 2 e 3, implica a suspensão do processo de licenciamento pelo período máximo de seis meses, findo o qual é declarada a caducidade do acto que aprovou o projecto de arquitectura, após audiência prévia do interessado.

5. Há lugar a consulta às entidades que, nos termos da lei, devam emitir parecer, autorização ou aprovação sobre os projectos das especialidades.

6. É aplicável o disposto no número 1, com as necessárias adaptações, à apreciação dos projectos de loteamento, obras de urbanização e trabalhos de remodelação de terrenos pela Câmara Municipal.

Artigo 22.º

Discussão pública

1. A aprovação do pedido de licenciamento de operação de loteamento é precedida de um período de discussão pública o qual permite aos interessados a consulta de todos os elementos relevantes para que estes possam conhecer o estado dos trabalhos e a evolução da tramitação do procedimento, com a possibilidade de formular sugestões.

2. Nas áreas abrangidas por plano detalhado é dispensada a consulta pública.

3. A discussão pública é anunciada com uma antecedência mínima de oito dias a contar da data da recepção do último dos pareceres, autorizações ou aprovações emitidos pelas entidades exteriores ao Município ou do termo do prazo para a sua emissão.

4. A discussão pública referida no número anterior não pode no total ser inferior a quinze dias.

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

6. Os planos urbanísticos podem sujeitar à prévia discussão pública o licenciamento de operações urbanísticas de significativa relevância urbanística.

1. A decisão sobre o pedido de licenciamento é tomada:

- a) No prazo de quarenta e cinco dias, no caso de operação de loteamento e das obras previstas nas alíneas c) e d) do número 2 do artigo 4.º;
- b) No prazo de quarenta e cinco dias, no caso de obras de urbanização;
- c) No prazo de trinta dias, no caso de alteração da utilização de edifício ou de sua fracção.

2. O prazo previsto na alínea a) e b) do número anterior conta-se, a partir do termo do período de discussão pública ou, quando não haja lugar à sua realização, a partir:

- a) Da data da recepção do pedido ou dos elementos solicitados nos termos do número 3 do artigo 13.º;
- b) Da data da recepção do último dos pareceres, autorizações ou aprovações emitidos pelas entidades exteriores ao Município, quando tenha havido lugar a consultas; ou
- c) Do termo do prazo para a recepção dos pareceres, autorizações ou aprovações, sempre que alguma das entidades consultadas não se pronuncie até essa data.

3. O prazo previsto na alínea c) do número 1 conta-se:

- a) Da data da apresentação dos projectos das especialidades ou da data da aprovação do projecto de arquitectura, se o interessado os tiver apresentado juntamente com o requerimento inicial;
- b) Da data da recepção do último dos pareceres, autorizações ou aprovações emitidos pelas entidades consultadas sobre os projectos das especialidades; ou
- c) Do termo do prazo para a recepção dos pareceres, autorizações ou aprovações, sempre que alguma das entidades consultadas não se pronuncie até essa data.

4. 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 número 1 conta-se a partir da deliberação que aprove o pedido de loteamento.

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

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

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

Artigo 24.º

Indeferimento do pedido de licenciamento

1. O pedido de licenciamento é indeferido sempre que:

- a) Violar os planos urbanísticos, medidas preventivas, área de reabilitação urbana, servidão administrativa, restrição de utilidade pública ou quaisquer outras normas legais e regulamentares aplicáveis;
- b) O prédio objecto do pedido de licenciamento estiver abrangido por uma declaração de utilidade pública para efeitos de expropriação, salvo se tal declaração tiver por fim a realização da própria operação urbanística;
- c) Existir parecer negativo, ou recusa de aprovação de qualquer entidade consultada cuja decisão seja vinculativa para os órgãos municipais.

2. Quando o pedido de licenciamento tiver por objecto a realização das operações urbanísticas referidas nas alíneas a) e b) do número 2 do artigo 4.º, pode ainda haver indeferimento sempre que:

- a) A operação urbanística afectar negativamente o património histórico, cultural, paisagístico, natural ou edificado;
- b) A operação urbanística constituir, comprovadamente, uma sobrecarga incomportável para as infra-estruturas ou serviços gerais existentes ou implicar, para o Município, a construção ou manutenção de equipamentos, a realização de trabalhos ou a prestação de serviços por este não previstos, designadamente quanto a arruamentos e redes de abastecimento de água, de energia eléctrica ou de saneamento.

3. Quando o pedido de licenciamento tiver por objecto a realização das obras referidas nas alíneas c) do número 2 do artigo 4.º, pode ainda ser indeferido sempre que:

- a) A obra seja susceptível de manifestamente afectar a estética das povoações, a sua adequada inserção no ambiente urbano ou a beleza das paisagens, designadamente em resultado da desconformidade com as cérceas dominantes, a volumetria das edificações e outras prescrições expressamente previstas em regulamento;
- b) 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.

4. Quando o pedido de licenciamento tiver por objecto a realização das obras referidas na alínea d) do número 2 do artigo 4.º, pode ainda ser indeferido sempre que se verificarem as circunstâncias da alínea a) do número anterior.

5. O pedido de licenciamento das operações referidas na alínea e) do número 2 do artigo 4.º pode ainda ser indeferido sempre que se conclua pela não verificação das condições referidas no número 1 do artigo 52.º ou que suscitem sobrecarga incomportável para as infra-estruturas existentes.

Artigo 25.º

Reapreciação do pedido

1. Pode haver deferimento do pedido desde que:

- a) Exista projecto de decisão de indeferimento com os fundamentos referidos na alínea b) do número 2 e na alínea b) do número 3 do artigo anterior, 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 dez anos;
- b) Exista projecto de indeferimento de pedido de licenciamento das operações referidas na alínea e) do número 2 do artigo 4.º com fundamento no facto de suscitarem sobrecarga incomportável para as infra-estruturas existentes.

2. Em caso de deferimento nos termos do número anterior, o requerente deve, antes da emissão do alvará, celebrar com a Câmara Municipal contrato relativo ao cumprimento das obrigações assumidas e prestar caução adequada, as quais devem ser mencionadas expressamente como condição do deferimento do pedido.

Artigo 26.º

Licença e suas alterações

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

2. A requerimento do interessado, até ao início das obras ou trabalhos objecto da licença, podem ser alterados os seus termos e condições.

3. Salvo o disposto no presente diploma, a alteração da licença de operação de loteamento não pode ser aprovada se ocorrer oposição escrita dos proprietários da maioria dos lotes constantes do alvará, desde que nela se inclua a maioria dos proprietários abrangidos pela alteração.

4. É dispensada a consulta às entidades exteriores ao Município desde que o pedido de alteração se conforme com os pressupostos de facto e de direito dos pareceres, autorizações ou aprovações que hajam sido emitidos no procedimento.

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

6. Exceptuam-se do disposto nos números 3 e 4 as alterações às condições da licença que se refiram ao prazo de conclusão das operações urbanísticas licenciadas ou ao montante da caução para garantia das obras de urbanização, que se regem pelos artigos 43.º, 44.º e 48.º.

Subsecção IV

Autorização

Artigo 27.º

Consulta a entidades exteriores ao Município

Sem prejuízo do disposto no artigo 35.º, no âmbito do procedimento de autorização não há lugar a consultas a entidades exteriores ao Município.

Artigo 28.º

Apreciação liminar

Sem prejuízo do disposto nos números 1 e 2 do artigo 13.º, o pedido de autorização é liminarmente rejeitado quando se verifique alguma das seguintes situações:

- a) Quando a operação urbanística a que respeita não se integra na previsão do número 3 do artigo 4.º, nem se encontra sujeita ao regime de autorização nos termos do regulamento municipal a que se refere o número 2 do artigo 7.º;
- b) Quando o pedido de autorização das operações urbanísticas referidas na alínea a) do número 3 do artigo 4.º viole plano detalhado;
- c) Sempre que os pedidos de autorização das operações urbanísticas referidas nas alíneas b) e c) do número 3 do artigo 4.º violem licença de loteamento ou plano detalhado.

Artigo 29.º

Decisão final

1. O Presidente da Câmara Municipal decide sobre o pedido de autorização:

- a) No prazo de trinta dias, no caso de operação de loteamento e de obras de urbanização;
- b) No prazo de trinta dias, nos demais casos.

2. Os prazos previstos no número anterior contam-se a partir da recepção do pedido ou dos elementos solicitados nos termos do número 3 do artigo 13.º.

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

- a) Da data da recepção do pedido ou da recepção dos elementos solicitados, nos termos do número 3 do artigo 13.º; ou
- b) Da data da realização da vistoria, quando a ela houver lugar, nos termos do disposto no artigo 54.º.

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

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

Artigo 30.º

Indeferimento do pedido de autorização

1. O pedido de autorização é indeferido nos casos previstos nas alíneas a) e b) do número 1 do artigo 24.º.

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

3. Quando o pedido de autorização tiver por objecto a realização das obras referidas nas alíneas c) e d) do número 3 do artigo 4.º pode ainda ser indeferido nos seguintes casos:

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

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

5. Quando o pedido de autorização se referir às operações urbanísticas referidas na alínea b) do número 3 do artigo 4.º, o indeferimento pode ainda ter lugar com fundamento na desconformidade com as condições impostas no licenciamento ou autorização da operação de loteamento nos casos em que esta tenha precedido ou acompanhado o pedido de autorização de obras de urbanização.

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

- a) Não respeite as condições constantes dos números 2 e 3 do artigo 52.º, consoante o caso;
- b) Constitua, comprovadamente, uma sobrecarga incomportável para as infra-estruturas existentes.

Artigo 31.º

Alterações à autorização

1. Até ao início das obras ou trabalhos objecto da autorização, podem ser alterados os seus termos e condições, a requerimento do interessado.

2. A alteração da autorização de loteamento não será aprovada caso haja oposição escrita dos proprietários da maioria dos lotes constantes do alvará e desde que nessa oposição se inclua a maioria dos proprietários abrangidos pela alteração.

3. A alteração à autorização obedece ao procedimento estabelecido na presente subsecção, aplicando-se, com as necessárias adaptações, o que se dispõe no artigo 25.º.

Subsecção V

Comunicação prévia

Artigo 32.º

Âmbito

Estão sujeitas ao regime de comunicação prévia, as obras de alteração no interior de edifícios não classificados ou as suas fracções que não impliquem modificações da estrutura resistente dos edifícios, das cêrceas, das fachadas e da forma dos telhados e de todas as outras obras que se encontrem dispensadas de licença ou autorização.

Artigo 33.º

Comunicação à Câmara Municipal

1. A comunicação prévia é dirigida ao Presidente da Câmara Municipal.

2. A comunicação referida no número anterior deve conter:

- a) A identificação do interessado;
- b) As peças escritas e desenhadas, indispensáveis à identificação das obras ou trabalhos a realizar e da respectiva localização, assinadas por técnico legalmente habilitado;
- c) Termo de responsabilidade.

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

Artigo 34.º

Apreciação liminar

1. O Presidente da Câmara Municipal, com faculdade de delegação nos Vereadores e de subdelegação nos dirigentes dos serviços municipais deve, em apreciação liminar, e no prazo de vinte dias a contar da entrega da comunicação, determinar a sujeição da obra a licenciamento ou autorização quando verifique que:

- a) A obra não se integra no âmbito a que se refere o artigo 32.º;
- b) Existem fortes indícios de que a obra viola as normas legais e regulamentares aplicáveis, designadamente as constantes de planos urbanísticos, alvará de loteamento, as normas técnicas de construção em vigor ou os termos de informação prévia.

2. O prazo previsto no número anterior é de sessenta dias quando haja lugar a consulta a entidades externas.

3. Decorrido o prazo previsto no número anterior sem que a comunicação prévia tenha sido rejeitada, é disponibilizada, através do sistema informático ou suporte papel a informação de que a comunicação prévia não foi rejeitada, o que equivale à sua admissão.

4. Na falta de rejeição da comunicação prévia, o interessado pode dar início às obras, efectuando previamente o pagamento das taxas devidas através de autoliquidação.

Subsecção VI

Procedimentos especiais

Artigo 35.º

Empreendimentos turísticos

Os empreendimentos turísticos estão sujeitos ao regime jurídico de declaração e funcionamento das zonas turísticas especiais, aprovado pela Lei n.º 75/VII/2010, de 23 de Agosto.

Secção III

Condições especiais de licenciamento ou autorização

Subsecção I

Operações de loteamento

Artigo 36.º

Licenciamento de operações de loteamento

1. As operações de loteamento só podem realizar-se nas áreas edificáveis e em terrenos já urbanizados ou cuja urbanização se encontre programada em plano urbanístico, nos termos dos números seguintes.

2. Nas áreas não abrangidas por plano detalhado, o licenciamento de operações de loteamento está sujeito a aprovação da Assembleia Municipal, mediante parecer prévio favorável do departamento governamental responsável pelo ordenamento do território que caduca no prazo de dois anos, salvo se nesse prazo for licenciada a operação de loteamento.

3. O parecer do departamento governamental responsável pelo ordenamento do território destina-se a avaliar a operação de loteamento do ponto de vista da sua legalidade e do ordenamento do território e a verificar a sua articulação com os instrumentos de gestão territorial previstos na lei.

4. As operações de loteamento em terrenos não urbanizados, tanto da iniciativa de promotores privados como públicos, incluindo as Autarquias Locais, ficam condicionadas à prévia realização das respectivas obras básicas de urbanização, nos termos do presente diploma.

5. Constituem obras básicas de urbanização prévia dos loteamentos com fins comerciais as seguintes:

- a) Terraplanagem;
- b) Execução de arruamentos e sua compactação, como principal estrutura de alinhamento e de crescimento futuro da urbanização;
- c) Demarcação dos lotes;
- d) Demarcação dos logradouros públicos, tais como largos, praças, jardins e parques;
- e) Obras de escoamento de águas pluviais e correcção torrencial nos casos de manifesta necessidade;
- f) Muros de protecção e de suporte a desnível de terreno nos casos em que as infra-estruturas não possuem sustentação;
- g) Vias de circulação pavimentadas;

- h) Rede de abastecimento de água;
- i) Rede de drenagem de águas residuais;
- j) Rede de abastecimento de energia;
- k) Rede de telecomunicações.

6. Constituem obras básicas de urbanização prévia dos *loteamentos* destinados a habitação de interesse social, as previstas nas alíneas a) a f) do número anterior.

7. A violação do disposto no número 4 constitui fundamento de anulação dos contratos de compra e venda dos lotes celebrados entre terceiros e o promotor, ficando este obrigado a ressarcir aquele dos eventuais danos daí resultantes, para além da obrigação de restituição dos valores e impostos pagos.

8. Por cada lote resultante das operações de loteamento deve ser emitido, pela Câmara Municipal territorialmente competente, uma Planta de Localização, devidamente georreferenciada e obedecendo às características e modelo a aprovar por Portaria do membro do Governo responsável pelo ordenamento do território e cadastro.

Artigo 37.º

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

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

2. Os parâmetros para o dimensionamento das áreas referidas no número anterior são os que estiverem definidos em plano urbanístico, de acordo com as directrizes estabelecidas pela Directiva Nacional do Ordenamento do Território (DNOT), pelo Esquema Regional de Ordenamento do Território ou Plano Especial de Ordenamento do Território.

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

4. Os espaços verdes e de utilização colectiva, infra-estruturas viárias e equipamentos de natureza privada constituem partes comuns dos lotes resultantes da operação de loteamento e dos edifícios que neles venham a ser construídos e regem-se pelo regime previsto no Código Civil.

5. O disposto no número 1 aplica-se igualmente, com as necessárias adaptações, às Autarquias Locais quando estas sejam os promotores do loteamento.

Artigo 38.º

Cedências de parcelas para o domínio municipal

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

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

3. As parcelas de terreno cedidas ao Município integram-se no domínio municipal com a emissão do alvará ou, nas demais situações, através de instrumento notarial próprio a realizar no prazo de vinte dias após a admissão da comunicação prévia ou autorização, devendo a Câmara Municipal definir, no momento da recepção, as parcelas afectas aos domínios público e privado do Município.

4. Se o prédio a lotear já estiver servido pelas infra-estruturas adequadas ou não se justificar a localização de qualquer equipamento ou espaço verde públicos no referido prédio, ou ainda nos casos previstos no número 3 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 cedente tem o direito de reversão sobre as parcelas cedidas sempre que estas sejam afectas a fins diversos daqueles para que hajam sido cedidas, aplicando-se neste caso, com as necessárias adaptações, o regime jurídico das expropriações por utilidade pública.

6. Em alternativa ao exercício do direito referido no número 5, o cedente pode exigir ao Município uma indemnização, a determinar nos termos estabelecidos no regime das expropriações por utilidade pública com referência ao fim a que se encontre afecta a parcela, calculada à data em que pudesse haver lugar à reversão.

7. As parcelas que, nos termos do número 5, tenham revertido para o cedente ficam sujeitas às mesmas finalidades a que deveriam estar afectas aquando da cedência, salvo quando se trate de parcela a afectar a equipamento de utilização colectiva, devendo nesse caso ser afecta a espaço verde, procedendo-se ainda ao averbamento desse facto no respectivo alvará.

8. Os direitos referidos nos números 5 a 7 podem ser exercidos pelos proprietários de, pelo menos, $\frac{1}{8}$ dos lotes constituídos em consequência da operação de loteamento.

9. Havendo imóveis construídos na parcela revertida, o tribunal pode ordenar a sua demolição, a requerimento do cedente, sendo o Município responsável pelos prejuízos causados aos proprietários dos referidos imóveis, nos termos da lei que regula a responsabilidade das entidades públicas por actos ilícitos.

10. A obrigação imposta pelo número 1 aplica-se igualmente, com as necessárias adaptações, ao Município quando este seja o proprietário do prédio a lotear.

Artigo 39.º

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

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

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

- a) Limpeza e higiene;
- b) Conservação de espaços verdes existentes;
- c) Manutenção dos equipamentos de recreio e lazer;
- d) Vigilância da área, de forma a evitar a sua degradação.

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

4. Os princípios a que devem subordinar-se os contratos administrativos de concessão do domínio municipal, a que se refere o número 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, modos e termos do sequestro e rescisão.

5. A utilização das áreas concedidas, nos termos do número anterior, e a execução dos contratos respectivos estão sujeitas a fiscalização da Câmara Municipal, nos termos a estabelecer no diploma aí referido.

6. Os contratos referidos no número anterior não podem, sob pena de nulidade das cláusulas respectivas, proibir o acesso e utilização do espaço concessionado por parte do público.

Artigo 40.º

Execução de planos urbanísticos

1. As condições da licença ou autorização de operação de loteamento podem ser alteradas por iniciativa da Câmara Municipal, desde que tal alteração se mostre necessária à execução de planos urbanísticos de área de reabilitação urbana nos termos do Decreto-Lei n.º 2/2011, de 3 de Janeiro, ou área de recuperação e reconversão urbanística, designadamente de bairros clandestinos identificados nos planos urbanísticos.

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 trinta dias para se pronunciarem sobre o projecto de decisão.

4. Sem prejuízo do disposto nos números anteriores, a alteração de operação de loteamento admitido objecto de comunicação prévia só pode ser apresentada se for demonstrada a não oposição da maioria dos proprietários dos lotes constantes da comunicação.

Artigo 41.º

Negócios jurídicos

1. Nos títulos de arrematação ou outros documentos judiciais, bem como nos instrumentos relativos a actos ou negócios jurídicos de que resulte, directa ou indirectamente, a constituição de lotes, nos termos e condições previstas no presente diploma, ou a transmissão de lotes legalmente constituídos, devem constar o número do alvará, da autorização ou da comunicação prévia, a data da sua emissão ou admissão pela Câmara Municipal, a data de caducidade e a certidão do registo predial.

2. Não podem ser celebradas escrituras públicas de primeira transmissão de imóveis construídos nos lotes ou de fracções autónomas desses imóveis sem que seja exibida, perante 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 44.º é suficiente para garantir a boa execução das obras de urbanização.

3. Caso o interessado não se tenha obrigado a executar obras de urbanização, é exigida a certidão negativa, para efeito do número anterior.

4. Caso as obras de urbanização sejam realizadas nos termos dos artigos 73.º e 74.º, as escrituras referidas no número anterior podem ser celebradas mediante a exibição de certidão, emitida pela Câmara Municipal, comprovativa da conclusão de tais obras, devidamente executadas em conformidade com os projectos aprovados.

Artigo 42.º

Publicidade à alienação

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

Subsecção II

Obras de urbanização

Artigo 43.º

Condições e prazo de execução

1. Com a decisão final, o órgão competente para o licenciamento ou a autorização das obras de urbanização estabelece:

- a) As condições a observar na execução das mesmas e o prazo para a sua conclusão;
- b) O montante da caução destinada a assegurar a boa e regular execução das obras;
- c) As condições gerais do contrato de urbanização a que se refere o artigo 45.º, se for caso disso.

2. O prazo estabelecido nos termos da alínea a) do número 1 pode ser prorrogado pelo Presidente da Câmara Municipal, nos seguintes casos:

- a) A requerimento fundamentado do interessado, por uma única vez e por período não superior

a metade do prazo inicial, quando não seja possível concluir as obras dentro do prazo para o efeito estabelecido;

b) Em consequência de alteração da licença ou autorização;

c) Quando a obra se encontre em fase de acabamento, a requerimento fundamentado do interessado mediante o pagamento de uma taxa de montante a fixar em regulamento municipal.

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

4. As condições da licença ou autorização de obras de urbanização podem ser alteradas por iniciativa da Câmara Municipal, nos termos e com os fundamentos estabelecidos no artigo 40.º.

Artigo 44.º

Caução

1. O requerente presta, a favor da Câmara Municipal, caução destinada a garantir a boa e regular execução das obras de urbanização, podendo oferecer a caução prestada pelo empreiteiro no âmbito do contrato de empreitada para realizar as obras de urbanização desde que essa caução tenha as características definidas no número seguinte.

2. A caução é prestada mediante garantia bancária autónoma à primeira solicitação, sobre bens imóveis dos quais o requerente seja proprietário, depósito em dinheiro ou seguro-caução, devendo constar do próprio título que a mesma se encontra sujeita a actualização e se mantém válida até à recepção definitiva das obras de urbanização.

3. O montante da caução depende dos orçamentos para execução dos projectos das obras a executar, eventualmente corrigido pela Câmara Municipal com a emissão da licença ou da autorização, a que pode ser acrescido um montante variável de 1,5% a 5% daquele valor, destinado a remunerar encargos de administração caso se mostre necessário aplicar o disposto nos artigos 73.º e 74.º.

4. Os valores referidos no número anterior são fixados por regulamento municipal.

5. O montante da caução deve ser:

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

b) Reduzido, nos mesmos termos, em conformidade com o andamento dos trabalhos a requerimento do interessado, que deve ser decidido no prazo de quarenta e cinco dias, sob pena do requerimento se considerar tacitamente deferido.

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

7. O reforço ou a redução da caução, nos termos do número 5, não dá lugar à emissão de novo alvará.

Artigo 45.º

Contrato-programa de urbanização

1. Quando a execução das operações de loteamento e urbanização envolva mais de um responsável, a realização das mesmas pode ser objecto de contrato-programa de urbanização, nos termos estabelecidos nos artigos 159.º e 160.º do Regulamento Nacional de Ordenamento do Território e Planeamento Urbanístico, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 43/2010, de 27 de Setembro.

2. São partes no contrato de urbanização, obrigatoriamente, o Município, o proprietário e outros titulares de direitos reais sobre o prédio, 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. Quando haja lugar à celebração de contrato-programa de urbanização, a ele se fará menção no alvará.

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

Artigo 46.º

Execução por fases

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

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

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

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

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

Subsecção III

Obras de edificação

Artigo 47.º

Condições de execução

1. A Câmara Municipal fixa, com o deferimento do pedido de licenciamento ou autorização das obras referidas

nas alíneas c) e d) do número 2 e c) a e) do número 3 do artigo 4.º, as condições a observar na execução da obra, devendo salvaguardar o cumprimento do disposto no regime de gestão dos resíduos de construção e demolição.

2. As condições relativas à ocupação da via pública ou à colocação de tapumes e vedações são estabelecidas mediante proposta do requerente, não podendo a Câmara Municipal alterá-las senão com fundamento na violação de normas legais ou regulamentares aplicáveis, ou na necessidade de articulação com outras ocupações previstas ou existentes.

3. No caso previsto no artigo 100.º, as condições a observar na execução das obras são aquelas que forem propostas pelo requerente.

4. O alvará de autorização de obras de construção situadas em área abrangida por operação de loteamento não pode ser emitido antes da recepção provisória das respectivas obras de urbanização ou da prestação de caução a que se refere o artigo 44.º, número 1.

Artigo 48.º

Prazo de execução

1. A Câmara Municipal fixa, com o deferimento do pedido de licenciamento ou de autorização das obras referidas nas alíneas c) e d) do número 2 e c) a e) do número 3 do artigo 4.º, o prazo para a conclusão das obras.

2. O prazo começa a contar da data de emissão do respectivo alvará, ou, no caso de deferimento tácito, a contar da data do pagamento ou do depósito das taxas ou da caução.

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

4. Quando não seja possível concluir as obras no prazo previsto na licença ou autorização, o prazo estabelecido nos termos dos números anteriores pode ser prorrogado pelo Presidente da Câmara Municipal, a requerimento fundamentado do interessado, por uma única vez e por período não superior a metade do prazo inicial, salvo o disposto nas alíneas seguintes:

a) Quando a obra se encontre em fase de acabamento, mediante o pagamento de taxa de montante a fixar em regulamento municipal;

b) Em consequência da alteração da licença ou autorização.

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

Artigo 49.º

Execução por fases

1. O requerente pode optar pela execução faseada da obra, devendo para o efeito, em caso de operação urbanística sujeita a licenciamento, identificar no projecto de arquitectura os trabalhos incluídos em cada uma das fases e indicar os prazos, a contar da data de aprovação

daquele projecto, em que se propõe requerer a aprovação dos projectos de especialidades relativos a cada uma dessas fases, podendo a Câmara Municipal fixar diferentes prazos por motivo de interesse público, devidamente fundamentado.

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

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

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

Artigo 50.º

Edificações existentes

1. As edificações construídas antes da entrada em vigor do presente diploma, e as utilizações respectivas não são afectadas por normas legais e regulamentares supervenientes.

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

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

Artigo 51.º

Identificação dos técnicos responsáveis

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

Subsecção IV

Utilização de edifícios ou suas fracções

Artigo 52.º

Âmbito

1. A licença de alteração da utilização prevista na alínea e) do número 2 do artigo 4.º destina-se a verificar

a conformidade do uso previsto com as normas legais e regulamentares que lhe são aplicáveis e a idoneidade do edifício ou sua fracção autónoma para o fim a que se destina.

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

3. Quando não haja lugar à realização de obras ou nos casos previstos no artigo 7.º, a autorização de utilização referida no número anterior destina-se a verificar a conformidade do uso previsto com as normas legais e regulamentares aplicáveis e a idoneidade do edifício ou sua fracção autónoma para o fim pretendido.

Artigo 53.º

Pedido de licença ou autorização de utilização

Do requerimento de licença ou autorização de utilização deve constar o termo de responsabilidade subscrito pelo responsável pela direcção de obra ou técnico autor do projecto, na qual aqueles devem declarar que a obra foi executada de acordo com o projecto aprovado e com as condições da licença e ou autorização e, se for caso disso, se as alterações efectuadas ao projecto estão em conformidade com as normas legais e regulamentares que lhe são aplicáveis.

Artigo 54.º

Vistoria

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

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

3. A vistoria realiza-se no prazo de trinta dias a contar da data de entrega do pedido, sempre que possível em data a acordar com o requerente.

4. A vistoria é efectuada por uma comissão composta, no mínimo, por três técnicos, a designar pela Câmara Municipal, dos quais pelo menos um deve ter formação e habilitação legal para assinar projectos correspondentes à obra objecto de vistoria.

5. A data da realização da vistoria é notificada pela Câmara Municipal às entidades que a ela devem comparecer, nos termos da legislação aplicável, bem como ao requerente da licença de utilização que pode fazer-se acompanhar dos autores dos projectos e pelo técnico responsável pela direcção técnica da obra, que participam, sem direito a voto, na vistoria.

6. As conclusões da vistoria são obrigatoriamente seguidas na decisão sobre o pedido de licenciamento ou autorização de utilização.

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

8. Não sendo a vistoria realizada nos prazos referidos nos números anteriores, o requerente pode solicitar a emissão do título de autorização de utilização, mediante a apresentação do comprovativo do requerimento da mesma, nos termos do presente diploma, o qual é emitido no prazo de cinco dias e sem a prévia realização de vistoria.

Artigo 55.º

Propriedade horizontal

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

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

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

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

Artigo 56.º

Licença ou autorização de funcionamento

A concessão da licença de funcionamento de estabelecimento encontra-se dependente de uma vistoria, que pode ser efectuada em conjunto com a vistoria prevista no artigo 54.º, quando a ela haja lugar, e só pode ser concedida mediante a exibição do alvará de licença ou de autorização de utilização.

Secção IV

Validade e eficácia dos actos de licenciamento ou autorização

Subsecção I

Validade

Artigo 57.º

Requisitos

A validade das licenças, a admissão das comunicações prévias ou autorizações das operações urbanísticas depende da sua conformidade com as normas legais e regulamentares aplicáveis em vigor à data da sua prática, sem prejuízo do disposto no artigo 50.º.

Artigo 58.º

Nulidades

São nulas as licenças, as admissões de comunicação previa ou autorizações previstas no presente diploma que:

- a) Violam o disposto em plano urbanístico, Plano Especial de Ordenamento do Território, medidas preventivas ou licença, ou autorização de loteamento em vigor;
- b) Não tenham sido precedidas de consulta das entidades cujos pareceres vinculativos, autorizações ou aprovações sejam legalmente exigíveis, bem como quando não estejam em conformidade com esses pareceres, autorizações ou aprovações.

Artigo 59.º

Participação e acção administrativa

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

2. A citação do titular da licença ou da autorização para contestar o recurso referido no número 1 tem os efeitos previstos no artigo 91.º para o embargo, sem prejuízo do disposto no número seguinte.

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

4. A possibilidade de o órgão que emitiu o acto ou deliberação declarar a nulidade caduca no prazo de dez anos, caducando também o direito de propor a acção prevista no número 1 se os factos que determinaram a nulidade não forem participados ao Ministério Público nesse prazo, exceptuando monumentos nacionais e respectiva zona de protecção.

Artigo 60.º

Responsabilidade civil da administração

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

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

3. Quando a ilegalidade que fundamenta a alteração, revogação, anulação ou declaração de nulidade resulte de

parecer vinculativo, autorização ou aprovação legalmente exigível, a entidade que o emitiu responde solidariamente com o Município, que tem sobre aquela direito de regresso.

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

Subsecção II

Vicissitudes da licença ou autorização

Artigo 61.º

Caducidade

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

- a) Não for requerida a autorização para a realização das respectivas obras de urbanização no prazo de um ano a contar da notificação do acto de licenciamento ou de autorização; ou
- b) Não for requerido o alvará único no prazo de um ano a contar da notificação do acto de autorização das respectivas obras de urbanização.

2. A licença ou autorização para a realização de operação de loteamento que não exija a realização de obras de urbanização, bem como a licença para a realização das operações urbanísticas previstas nas alíneas b) a d) do número 2 e nas alíneas b) a e) e g) do número 3 do artigo 4.º caduca nos seguintes casos:

- a) No prazo de um ano a contar da notificação do acto de licenciamento ou autorização, se não for requerida a emissão do respectivo alvará;
- b) Se as obras não forem iniciadas no prazo de nove meses a contar da data de emissão do alvará ou, nos casos previstos no artigo 102.º, da data do pagamento das taxas, do seu depósito ou da garantia do seu pagamento;
- c) Se as obras estiverem suspensas por período superior a seis meses, salvo se a suspensão decorrer de facto não imputável ao titular da licença ou autorização;
- d) Se as obras estiverem abandonadas por período superior a seis meses;
- e) Se as obras não forem concluídas no prazo fixado na licença ou na autorização ou suas prorrogações, contado a partir da data de emissão do alvará, a qual será declarada pela respectiva Câmara Municipal, com audiência prévia do interessado;
- f) Se o titular da licença ou autorização for declarado falido ou insolvente.

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

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

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

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

4. As caducidades previstas no presente artigo são declaradas pela Câmara Municipal, com audiência prévia do interessado.

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

Artigo 62.º

Renovação

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

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

Artigo 63.º

Revogação

1. Sem prejuízo do disposto no número seguinte, a licença, a admissão de comunicação prévia ou autorização válida só podem ser revogadas nos termos estabelecidos na lei para os actos constitutivos de direitos.

2. Nos casos a que se refere o número 2 do artigo 93.º a licença ou autorização pode ser revogada pela Câmara Municipal decorrido o prazo de seis meses a contar do termo do prazo estabelecido de acordo com o número 1 do mesmo artigo.

Subsecção III

Títulos das operações urbanísticas

Artigo 64.º

Título da licença, da admissão de comunicação prévia e da autorização de utilização

1. As operações urbanísticas, objecto de licenciamento, são tituladas por alvará, cuja emissão é condição de eficácia da licença.

2. A admissão de comunicação prévia das operações urbanísticas é titulada pelo recibo da sua apresentação acompanhado do comprovativo da admissão nos termos do presente diploma.

3. A autorização de utilização dos edifícios é titulada por alvará.

4. O interessado deve, no prazo de um ano a contar da data da notificação do acto de licenciamento ou autorização, requerer a emissão do respectivo alvará.

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

6. O alvará é emitido no prazo de trinta dias a contar da apresentação do requerimento previsto nos números anteriores, ou da recepção dos elementos a que se refere o número 3 do artigo 13.º, desde que se mostrem pagas as taxas devidas.

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

8. O alvará obedece a um modelo tipo a estabelecer por portaria aprovada pelo membro do Governo responsável pelo ordenamento do território.

Artigo 65.º

Competência

Compete ao Presidente da Câmara Municipal emitir o alvará para a realização das operações urbanísticas, podendo delegar esta competência nos vereadores, com faculdade de subdelegação nos dirigentes dos serviços municipais.

Artigo 66.º

Especificações

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

- a) Identificação do titular do alvará;
- b) Identificação do prédio objecto da operação de loteamento ou das obras de urbanização;
- c) Identificação dos actos dos órgãos municipais relativos ao licenciamento ou autorização da operação de loteamento e das obras de urbanização;
- d) Enquadramento da operação urbanística em plano urbanístico em vigor;
- e) Número de lotes e indicação da área, localização, finalidade, área de implantação, área de construção, número de pisos e número de fogos de cada um dos lotes, com especificação dos fogos destinados a habitações a custos controlados, quando previstos;
- f) Cedências obrigatórias, sua finalidade e especificação das parcelas a integrar no domínio municipal;
- g) Prazo para a conclusão das obras de urbanização;
- h) Montante da caução prestada e identificação do respectivo título;
- i) Plantas representativas dos elementos referidos nas alíneas e) e f), as quais devem constar de anexo.

2. As especificações do alvará a que se refere o número anterior vinculam a Câmara Municipal, o proprietário do prédio, bem como os adquirentes dos lotes.

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

- a)* A identificação do titular da licença ou autorização;
- b)* A identificação do lote ou do prédio onde se realizam as obras ou trabalhos;
- c)* A identificação dos actos dos órgãos municipais relativos ao licenciamento ou autorização das obras ou trabalhos;
- d)* O enquadramento das obras em operação de loteamento ou plano urbanístico em vigor, no caso das obras previstas nas alíneas *b)*, *c)* e *e)* do artigo 2.º;
- e)* Os condicionamentos a que fica sujeita a licença ou autorização;
- f)* As cérceas e o número de pisos acima e abaixo da cota de soleira;
- g)* Os índices e parâmetros urbanísticos, nomeadamente a área de construção e a volumetria dos edifícios;
- h)* O uso a que se destinam as edificações;
- i)* O prazo de validade da licença ou autorização, o qual corresponde ao prazo para a conclusão das obras ou trabalhos.

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

- a)* A identificação do titular da licença ou autorização;
- b)* A identificação do edifício ou fracção autónoma;
- c)* O uso a que se destina o edifício ou fracção autónoma.
- d)* Quando for caso disso, a verificação dos requisitos legais para a constituição da propriedade horizontal.

5. No caso de substituição do titular de alvará de licença ou autorização, o substituto deve disso fazer prova junto do Presidente da Câmara Municipal para que este proceda ao respectivo averbamento no prazo de quinze dias a contar da data da substituição.

Artigo 67.º

Obrigatoriedade da exigência do Alvará

Nos alvarás referidos no artigo anterior deve constar, obrigatoriamente, o número e validade do alvará da empresa executora, emitido pela entidade responsável pela emissão de alvará de empresas de obras públicas e particulares.

Artigo 68.º

Publicidade

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

2. A emissão do alvará de licença ou autorização de loteamento deve ainda ser publicitada pela Câmara Municipal, no prazo estabelecido no número 1, através de:

- a)* Publicação de aviso a afixar na sede da respectiva Câmara Municipal;
- b)* Publicação de aviso num jornal de âmbito nacional.

3. Os editais e os avisos previstos nos números anteriores devem mencionar, consoante os casos, as especificações previstas nas alíneas *a)* a *g)* do número 1, *a)* a *c)* e *f)* a *i)* do número 3 do artigo 66.º, e ainda o número e validade do alvará emitido pela entidade responsável pela emissão de alvará de empresas de obras públicas e particulares.

Artigo 69.º

Cassação

1. O alvará ou a admissão de comunicação prévia é cassado pelo Presidente da Câmara Municipal quando caduque a licença ou a admissão de comunicação prévia ou autorização por ele titulada ou quando estas sejam revogadas, anuladas ou declaradas nulas.

2. A cassação do alvará de loteamento é comunicada pelo Presidente da Câmara Municipal à conservatória do registo predial competente, para efeitos de anotação à descrição e de cancelamento do registo do alvará.

3. O alvará cassado é apreendido pela Câmara Municipal, na sequência de notificação ao respectivo titular.

CAPÍTULO III

Execução e fiscalização

Secção I

Início dos trabalhos

Artigo 70.º

Início dos trabalhos

1. A execução das obras e trabalhos sujeitos a licença ou autorização nos termos do presente diploma só pode iniciar-se depois de emitido o respectivo alvará, com excepção do disposto no artigo seguinte e salvo o disposto no artigo 102.º.

2. As obras e trabalhos promovidos pela Administração Pública só poderão iniciar-se depois de emitidos os pareceres ou autorizações exigidos, ou após o decurso dos prazos fixados para a respectiva emissão.

3. No prazo de sessenta dias a contar do início dos trabalhos relativos às operações urbanísticas referidas

nas alíneas *c*) e *d*) do número 2 e *c*) e *d*) do número 3 do artigo 4.º, deve o promotor da obra apresentar na Câmara Municipal cópia do projecto de execução de arquitectura e das várias especialidades, salvo nos casos de escassa relevância urbanística em que tal seja dispensado por regulamentação municipal.

Artigo 71.º

Demolição, escavação e contenção periférica

1. Quando o procedimento de licenciamento ou autorização haja sido precedido de informação prévia favorável que vincule a Câmara Municipal, pode o Presidente da Câmara Municipal, a pedido do interessado, permitir a execução de trabalhos de demolição ou de escavação e contenção periférica até à profundidade do piso de menor cota, logo após o saneamento referido no artigo 13.º, desde que seja prestada caução para reposição do terreno nas condições em que se encontrava antes do início dos trabalhos.

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

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

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

Artigo 72.º

Ligação às redes públicas

1. Os alvarás a que se referem os números 1 e 3 do artigo 66.º, bem como a notificação referida no número 4 do artigo anterior, constituem título bastante para instruir os pedidos de ligação das redes de água, de saneamento, de gás, de electricidade e de comunicações electrónicas, podendo os requerentes optar, mediante autorização das entidades fornecedoras, pela realização das obras indispensáveis à sua concretização nas condições regulamentares e técnicas definidas por aquelas entidades.

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

3. No caso de deferimento tácito, os pedidos de ligação referidos no número 1 podem ser instruídos com o recibo do pagamento ou do depósito das taxas ou da caução.

4. Nos casos em que é aplicado o regime de comunicação prévia, os pedidos de ligação podem ser instruídos com cópia da mesma.

Secção II

Execução dos trabalhos

Artigo 73.º

Alterações durante a execução da obra

1. Na pendência da execução da obra, podem ser realizadas alterações ao projecto, mediante comunicação prévia desde que essa comunicação seja efectuada com a antecedência necessária para que as obras estejam concluídas antes da apresentação do requerimento de licença ou autorização de utilização.

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

3. As alterações em obra ao projecto inicialmente aprovado que envolvam a realização de obras de ampliação ou de alterações à implantação das edificações estão sujeitas, respectivamente, ao procedimento de licença ou de autorização.

Artigo 74.º

Execução das obras pela Câmara Municipal

1. Para salvaguarda da qualidade do meio urbano e do meio ambiente, da segurança das edificações e dos cidadãos em geral ou, no caso de obras de urbanização, também para protecção de interesses de terceiros adquirentes de lotes, a Câmara Municipal pode promover a realização das obras por conta do titular do alvará quando, por causa que seja imputável a este último:

- a) Não tiverem sido iniciadas no prazo de um ano a contar da data da emissão do alvará;
- b) Permanecerem interrompidas por mais de um ano;
- c) Não tiverem sido concluídas no prazo fixado ou suas prorrogações, nos casos em que a Câmara Municipal tenha declarado a caducidade;
- d) Não hajam sido efectuadas as correcções ou alterações para as quais tenha sido intimado.

2. A execução das obras referidas no número anterior e o pagamento das despesas suportadas com as mesmas efectuam-se nos termos dos artigos 96.º e 97.º.

3. Logo que se mostre reembolsada das despesas efectuadas, nos termos do presente artigo, a Câmara Municipal procede ao levantamento do embargo que possa ter sido decretado ou, quando se trate de obras de urbanização, emite oficiosamente novo alvará.

Artigo 75.º

Execução das obras de urbanização por terceiro

1. Qualquer adquirente dos lotes, de edificios construídos nos lotes ou de fracções autónomas dos mesmos tem legitimidade para requerer a autorização judicial para promover directamente a execução das obras de urbanização quando, verificando-se as situações previstas no número 1 do artigo anterior, a Câmara Municipal não tenha promovido a sua execução.

2. O requerimento é instruído com os seguintes elementos:

- a) Cópia do alvará;
- b) Orçamento, a preços correntes do mercado, relativo à execução das obras de urbanização em conformidade com os projectos aprovados e condições fixadas no licenciamento;
- c) Quaisquer outros elementos que o requerente entenda necessários para o conhecimento do pedido.

3. Antes de decidir, o tribunal notifica a Câmara Municipal e o titular do alvará para responderem no prazo de trinta dias e ordena a realização das diligências que entenda úteis para o conhecimento do pedido, nomeadamente a inspecção judicial do local.

4. Se deferir o pedido, o tribunal fixa, de forma explícita, as obras a realizar e o respectivo orçamento e determina que a caução fique à sua ordem, a fim de responder pelas despesas com as obras até ao limite do orçamento.

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

6. Da sentença cabe recurso nos termos gerais.

7. Será emitido oficiosamente novo alvará quando:

- a) Tenha havido recepção provisória das obras; ou
- b) Seja integralmente reembolsada das despesas efectuadas, caso se verifique a situação prevista no número 5.

Secção III

Conclusão e recepção dos trabalhos

Artigo 76.º

Limpeza da área e reparação de estragos

1. Concluída a obra, o dono da mesma é obrigado a proceder ao levantamento do estaleiro e à limpeza da área, removendo os materiais, entulhos e demais detritos que se hajam acumulado no decorrer da execução dos trabalhos, bem como à reparação de quaisquer estragos ou deteriorações que tenha causado em infra-estruturas públicas ou de terceiros.

2. O cumprimento do disposto no número anterior é condição de emissão do alvará de licença ou autorização de utilização ou da recepção provisória das obras de urbanização, salvo quando seja prestada, em prazo a fixar pela Câmara Municipal, caução para garantia da execução das reparações referidas no mesmo número.

Artigo 77.º

Recepção provisória e definitiva das obras de urbanização

1. Mediante requerimento do interessado, a Câmara Municipal delibera sobre a recepção provisória e definitiva das obras de urbanização, respectivamente, após a sua conclusão e o decurso do prazo de garantia.

2. A recepção é precedida de vistoria, a realizar por uma comissão da qual fazem parte o interessado ou um

seu representante, pelo menos, dois representantes da Câmara Municipal e um representante de cada uma das empresas concessionárias que prestam ou não serviços públicos.

3. Se o auto de vistoria detectar deficiência nas obras de urbanização e o seu titular não reclamar ou vir indeferida a sua reclamação e não proceder à sua correcção no prazo para o efeito fixado, a Câmara Municipal procede a obras coercivas.

4. Podem ainda ser utilizados mecanismos técnicos electrónicos e informáticos que permitam inspeccionar áreas infra-estruturadas.

Artigo 78.º

Garantia das obras de urbanização

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

Artigo 79.º

Obras inacabadas

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

2. A concessão da licença referida no número anterior segue o regime das alterações à licença ou autorização, consoante se trate de obras sujeitas a licença ou autorização.

3. Independentemente dos motivos que tenham determinado a caducidade da licença ou da autorização, a licença referida no número 1 pode também ser concedida quando a Câmara Municipal reconheça o interesse na conclusão da obra e não se mostre aconselhável a demolição da mesma, por razões ambientais, urbanísticas, técnicas ou económicas.

Secção IV

Utilização e conservação do edificado

Artigo 80.º

Dever de conservação

1. As edificações devem ser objecto de obras de conservação pelo menos uma vez em cada período de dez anos.

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

3. A Câmara Municipal pode, oficiosamente ou a requerimento de qualquer interessado, cumprido o disposto no artigo seguinte, ordenar a demolição total ou parcial das construções que ameacem ruína ou ofereçam perigo para a saúde pública e para a segurança das pessoas.

Artigo 81.º

Vistoria prévia

1. As deliberações referidas nos números 2 e 3 do artigo anterior são precedidas de vistoria a realizar por três técnicos a nomear pela Câmara Municipal.

2. Do acto que determinar a realização da vistoria e respectivos fundamentos é notificado o proprietário do imóvel, mediante carta expedida com, pelo menos, dez dias de antecedência.

3. Da vistoria é imediatamente lavrado auto, do qual consta obrigatoriamente a identificação do imóvel, a descrição do estado do mesmo e as obras preconizadas e, bem assim, as respostas aos quesitos que sejam formuladas pelo proprietário, devendo ser assinado por todos os técnicos que hajam participado na vistoria e, se algum deles não quiser ou não puder assiná-lo, faz-se menção desse facto.

4. As formalidades previstas no presente artigo podem ser preteridas quando exista risco iminente de desmoronamento ou grave perigo para a saúde pública.

Artigo 82.º

Obras coercivas

Quando o proprietário não iniciar as obras que lhe sejam determinadas nos termos do artigo 80.º, ou não as concluir dentro dos prazos que para o efeito lhe forem fixados, pode a Câmara Municipal tomar posse administrativa do imóvel para lhes dar execução imediata, aplicando-se o disposto nos artigos 96.º e 97.º.

Artigo 83.º

Despejo administrativo

1. A Câmara Municipal pode ordenar o despejo sumário dos prédios ou parte de prédios nos quais haja de realizar-se as obras referidas nos números 2 e 3 do artigo 80.º, sempre que tal se mostre necessário à sua execução.

2. O despejo referido no número anterior pode ser determinado oficiosamente ou, quando o proprietário pretenda proceder às mesmas, a requerimento deste.

3. O despejo deve executar-se no prazo de quarenta e cinco dias a contar da sua notificação aos ocupantes, salvo quando houver risco iminente de desmoronamento ou grave perigo para a saúde pública, em que poderá executar-se imediatamente.

4. Fica garantido aos inquilinos o direito à reocupação dos prédios, uma vez concluídas as obras realizadas.

5. A Câmara Municipal pode ainda ordenar o despejo sumário dos prédios cuja expropriação por utilidade pública tenha sido declarada ou cuja demolição ou beneficiação tenha sido deliberada.

Secção V

Fiscalização

Subsecção I

Disposições gerais

Artigo 84.º

Âmbito

Sem prejuízo da sujeição da operação urbanística a prévio licenciamento, admissão de comunicação prévia ou autorização, a sua realização está sujeita a fiscalização

administrativa, garantindo a conformidade com disposições legais e regulamentares aplicáveis e prevenindo os perigos que da sua realização possam resultar para a saúde e segurança das pessoas.

Artigo 85.º

Competência

1. Sem prejuízo das competências atribuídas por lei a outras entidades, a fiscalização prevista no artigo anterior compete ao Presidente da Câmara Municipal.

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

3. No exercício da sua 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 e tem o direito de obter toda a colaboração de quaisquer autoridades administrativas ou policiais.

Artigo 86.º

Inspecções e vistorias

1. Os funcionários municipais responsáveis pela fiscalização de obras podem realizar inspecções aos locais onde, nos termos do presente diploma, se desenvolvam actividades sujeitas a fiscalização, sem dependência de prévia notificação.

2. O disposto no número anterior não dispensa a obtenção de prévio mandado judicial para a entrada no domicílio de qualquer pessoa sem o seu consentimento.

3. O mandado previsto no número anterior é concedido pelo juiz da comarca respectiva a pedido do Presidente da Câmara Municipal e segue os termos do procedimento cautelar comum.

4. Para além dos casos especialmente previstos no presente diploma, o Presidente da Câmara Municipal pode ordenar a realização de vistorias aos imóveis em que estejam a ser executadas operações urbanísticas, quando o exercício dos poderes de fiscalização dependa da prova de factos que, pela sua natureza ou especial complexidade, impliquem uma apreciação valorativa de carácter pericial.

Artigo 87.º

Livro de obra

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

2. São obrigatoriamente registados no livro de obra, para além das respectivas datas de início e conclusão,

todos os factos que impliquem a sua paragem ou suspensão, bem como todas as alterações feitas ao projecto licenciado ou autorizado.

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

Subsecção II

Sanções

Artigo 88.º

Contra-ordenação

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

- a) A realização de quaisquer operações urbanísticas sujeitas a prévio licenciamento ou autorização sem o respectivo alvará, excepto nos casos de alteração durante a execução da obra ou deferimento tácito;
- b) A realização de quaisquer operações urbanísticas em desconformidade com o respectivo projecto ou com as condições do licenciamento ou autorização;
- c) A não conclusão de quaisquer operações urbanísticas nos prazos fixados para o efeito;
- d) A ocupação de edifícios ou suas fracções autónomas sem licença ou autorização de utilização ou em desacordo com o uso fixado no respectivo alvará, salvo se este não tiver sido emitido no prazo legal por razões exclusivamente imputáveis à Câmara Municipal;
- e) A subscrição de projecto da autoria de quem, por razões de ordem técnica, legal ou disciplinar, se encontre inibido de o elaborar;
- f) O prosseguimento de obras cujo embargo tenha sido legitimamente ordenado;
- g) A não afixação ou a afixação de forma não visível do exterior do prédio, durante o decurso do procedimento de licenciamento ou autorização, do aviso que publicita o pedido de licenciamento ou autorização;
- h) A não afixação ou a afixação de forma não visível do exterior do prédio, até à conclusão da obra, do aviso que publicita o alvará;
- i) A falta do livro de obra no local onde se realizam as obras;
- j) A falta dos registos do estado de execução das obras no livro de obra;
- k) A não remoção dos entulhos e demais detritos resultantes da obra nos termos do artigo 76º;
- l) A ausência de requerimento a solicitar à Câmara Municipal o averbamento de substituição do

requerente, do autor do projecto ou director técnico da obra, bem como do titular de alvará de licença ou autorização;

- m) A ausência do número de alvará de loteamento nos anúncios ou em quaisquer outras formas de publicidade à alienação dos lotes de terreno, de edifícios ou fracções autónomas nele construídos;
- n) A realização de operações urbanísticas sujeitas a comunicação prévia sem que esta haja sido efectuada;
- o) A não conclusão das operações urbanísticas referidas nos números 2 e 3 do artigo 80.º nos prazos fixados para o efeito;
- p) A realização de operações de loteamento sem a prévia realização de obras de urbanização obrigatórias.

2. As contra-ordenações previstas nas alíneas *a)* e *p)* do número anterior são puníveis com coima de 50.000\$00 (cinquenta mil escudos) a 10.000.000\$00 (dez milhões de escudos), tratando-se de pessoa singular, ou até 30.000.000\$00 (trinta milhões de escudos), no caso de pessoa colectiva.

3. A contra-ordenação prevista na alínea *b)* do número 1 é punível com coima de 30.000\$00 (trinta mil escudos) a 10.000.000\$00 (dez milhões de escudos), tratando-se de pessoa singular, ou até 30.000.000\$00 (trinta milhões de escudos), no caso de pessoa colectiva.

4. As contra-ordenações previstas nas alíneas *c)* e *d)* do número 1 são puníveis com coima de 50.000\$00 (cinquenta mil escudos) a 5.000.000\$00 (cinco milhões de escudos), tratando-se de pessoa singular, ou até 20.000.000\$00 (vinte milhões de escudos), no caso de pessoa colectiva.

5. As contra-ordenações previstas nas alíneas *e)* e *f)* do número 1 são puníveis com coima de 50.000\$00 (cinquenta mil escudos) a 10.000.000\$00 (dez milhões de escudos).

6. As contra-ordenações previstas nas alíneas *g)* a *l)* e *n)* do número 1 são puníveis com coima de 30.000\$00 (trinta mil escudos) a 2.500.000\$00 (dois milhões e quinhentos mil escudos), tratando-se de pessoa singular ou até 4.000.000\$00 (quatro milhões de escudos), no caso de pessoa colectiva.

7. As contra-ordenações previstas nas alíneas *m)* e *o)* do número 1 são puníveis com coima de 5.000\$00 (cinco mil escudos) a 250.000\$00 (duzentos e cinquenta mil escudos), tratando-se de pessoa singular ou até 750.000\$00 (setecentos e cinquenta mil escudos), no caso de pessoa colectiva.

8. A tentativa e a negligência são puníveis, sendo nestes casos, os limites máximos e mínimos reduzidos a metade.

9. A competência para determinar a instauração dos processos de contra-ordenação, para designar o instrutor e para aplicar as coimas pertence ao Presidente da Câmara Municipal ou a quem este, nos termos legais aplicáveis, entenda delegar.

10. O produto da aplicação das coimas referidas no presente artigo reverte para o Município, inclusive quando as mesmas sejam cobradas em juízo.

11. Em tudo que não estiver previsto no presente diploma é aplicável o regime geral das contra-ordenações.

Artigo 89.º

Sanções acessórias

1. As contra-ordenações previstas no número 1 do artigo anterior podem ainda determinar, quando a gravidade da infracção o justifique, a aplicação das seguintes sanções acessórias:

- a) A apreensão dos objectos pertencentes ao agente que tenham sido utilizados como instrumento na prática da infracção, mediante decisão judicial;
- b) A interdição do exercício no Município, até ao máximo de dois anos, de actividades conexas com a infracção praticada.

2. As sanções previstas no número 1, bem como as previstas no artigo anterior, quando aplicadas a industriais de construção civil, são comunicadas à entidade responsável pela emissão de alvará de empresas de obras públicas e particulares.

3. As sanções aplicadas ao abrigo do presente diploma aos autores dos projectos, responsáveis pela direcção técnica da obra ou a quem subscreva o termo de responsabilidade são comunicadas à respectiva ordem ou associação profissional, quando exista.

Artigo 90.º

Responsabilidade criminal e disciplinar

1. O desrespeito dos actos administrativos que determinem qualquer das medidas de tutela da legalidade urbanística previstas no presente diploma constitui crime de desobediência, nos termos da lei.

2. Constituem crime de falsificação de documentos, punido nos termos da lei:

- a) As falsas declarações ou informações prestadas pelos responsáveis dos projectos, autores dos projectos, relativamente às normas técnicas gerais e específicas de construção, bem como das disposições legais e regulamentares aplicáveis ao projecto;
- b) As falsas declarações do director técnico da obra ou de quem esteja mandatado para esse efeito pelo dono da obra no termo de responsabilidade, relativamente à conformidade da obra com o projecto aprovado e com as condições da licença e ou autorização, bem como relativas à conformidade das alterações efectuadas ao projecto com as normas legais e regulamentares aplicáveis;

3. Os funcionários e agentes da Administração Pública que deixem de participar infracções às entidades fiscalizadoras ou prestem informações falsas ou erradas sobre as infracções à lei e aos regulamentos de que tenham conhecimento no exercício das suas funções incorrem em responsabilidade disciplinar, punível nos termos da lei.

Subsecção III

Medidas de tutela da legalidade urbanística

Artigo 91.º

Embargo

1. Sem prejuízo das competências atribuídas por lei a outras entidades, o Presidente da Câmara Municipal é competente para embargar obras de urbanização, de edificação ou de demolição, bem como quaisquer trabalhos de remodelação de terrenos, quando estejam a ser executadas:

- a) Sem a necessária licença ou autorização;
- b) Com inobservância da obrigação de comunicação prévia;
- c) Em desconformidade com o respectivo projecto ou com as condições do licenciamento ou autorização; ou
- d) Em violação das normas legais e regulamentares aplicáveis, designadamente os planos urbanísticos.

2. A notificação é feita ao titular do alvará de licença ou autorização, determinando a suspensão dos trabalhos, devendo ainda, quando possível, ser notificado o proprietário do imóvel no qual estejam a ser executadas as obras, ou seu representante.

3. Após o embargo, é de imediato lavrado o respectivo auto, que contém, obrigatória e expressamente, a identificação do funcionário municipal responsável pela fiscalização de obras, das testemunhas e do notificado, a data, hora e local da diligência e as razões de facto e de direito que a justificam, o estado da obra e a indicação da ordem de suspensão e proibição de prosseguir a obra e do respectivo prazo, bem como as cominações legais do seu incumprimento.

4. No caso de a ordem de embargo incidir apenas sobre parte da obra, o respectivo auto fará expressa menção de que o embargo é parcial e identificará claramente qual é a parte da obra que se encontra embargada.

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

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

7. Sem prejuízo das competências atribuídas por lei a outras entidades, o membro do Governo responsável pelo ordenamento do território tem competência residual para embargar as obras de urbanização, de edificação ou de demolição, bem como quaisquer trabalhos de remodelação de terrenos, quando estejam a ser executadas pelas Câmaras Municipais, directamente ou através de terceiros, ou ainda por particulares em violação de normas legais e regulamentares.

Artigo 92.º

Efeitos do embargo

1. O embargo obriga à suspensão imediata, no todo ou em parte, dos trabalhos de execução da obra.

2. Tratando-se de obras licenciadas ou autorizadas, o embargo determina também a suspensão da eficácia da respectiva licença ou autorização, bem como, no caso de obras de urbanização, da licença ou autorização de loteamento urbano a que as mesmas respeitam.

3. É interdito o fornecimento de energia eléctrica, gás e água às obras embargadas, devendo para o efeito ser notificado o acto que o ordenou às entidades responsáveis pelos referidos fornecimentos.

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

5. A violação do disposto no número 3 constitui contra-ordenação punível com coima de 25.000\$00 (vinte e cinco mil escudos) a 100.000\$00 (cem mil escudos).

Artigo 93.º

Caducidade do embargo

1. A ordem de embargo caduca logo que for proferida uma decisão que defina a situação jurídica da obra com carácter definitivo ou no termo do prazo que tiver sido fixado para o efeito.

2. Na falta de fixação de prazo para o efeito, a ordem de embargo caduca se não for proferida uma decisão definitiva no prazo de seis meses, prorrogável uma única vez por igual período.

Artigo 94.º

Trabalhos de correcção ou alteração

1. Nas situações de embargo previstas nas alíneas b) e c) do número 1 do artigo 91.º, o Presidente da Câmara Municipal pode ainda, quando for caso disso, ordenar a realização de trabalhos de correcção ou alteração da obra, fixando um prazo para o efeito, tendo em conta a natureza e o grau de complexidade dos mesmos.

2. Decorrido o prazo referido no número anterior sem que aqueles trabalhos se encontrem integralmente realizados, a obra permanece embargada até ser proferida uma decisão que defina a sua situação jurídica com carácter definitivo.

3. Tratando-se de obras de urbanização ou de outras obras indispensáveis para assegurar a protecção de interesses de terceiros ou o correcto ordenamento urbano, a Câmara Municipal pode promover a realização dos trabalhos de correcção ou alteração por conta do titular da licença ou autorização, nos termos dos artigos 96.º e 97.º.

4. A ordem de realização de trabalhos de correcção ou alteração suspende o prazo que estiver fixado no respectivo alvará de licença ou autorização pelo período estabelecido nos termos do número 1.

5. O prazo referido no número 1 interrompe-se com a apresentação de um pedido de alteração à licença ou autorização.

6. O disposto no presente artigo aplica-se com as necessárias adaptações às obras das Câmaras Municipais embargadas pelo membro do Governo responsável pelo ordenamento do território à luz da competência que lhe é conferida pelo número 7 do artigo 91.º.

Artigo 95.º

Demolição da obra e reposição do terreno

1. O Presidente da Câmara Municipal ou o membro do Governo responsável pelo ordenamento do território, conforme for o caso, pode ordenar a demolição total ou parcial da obra ou a reposição do terreno nas condições em que se encontrava antes da data de início das obras ou trabalhos, fixando um prazo para o efeito.

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

3. A ordem de demolição ou de reposição a que se refere o número 1 é antecedida de audição do interessado, que dispõe de quinze dias a contar da data da sua notificação para se pronunciar sobre o conteúdo da mesma.

4. Decorrido o prazo referido no número 1 sem que a ordem de demolição da obra ou de reposição do terreno se mostre cumprida, o Presidente da Câmara Municipal determina a demolição da obra ou a reposição do terreno por conta do infractor.

Artigo 96.º

Posse administrativa e execução coerciva

1. Sem prejuízo da responsabilidade criminal, em caso de incumprimento de qualquer das medidas de tutela da legalidade urbanística previstas nos artigos anteriores o Presidente da Câmara Municipal pode determinar a posse administrativa do imóvel onde está a ser realizada a obra, de forma a permitir a execução coerciva de tais medidas.

2. O acto administrativo que tiver determinado a posse administrativa é notificado ao dono da obra e aos demais titulares de direitos reais sobre o imóvel.

3. A posse administrativa é realizada pelos funcionários municipais responsáveis pela fiscalização de obras, mediante a elaboração de um auto onde, para além de se identificar o acto referido no número anterior, é especificado o estado em que se encontra o terreno, a obra e as demais construções existentes no local, bem como os equipamentos que ali se encontrarem.

4. Tratando-se da execução coerciva de uma ordem de embargo, os funcionários municipais responsáveis pela fiscalização de obras procedem à selagem do estaleiro da obra e dos respectivos equipamentos.

5. Em casos devidamente justificados, o Presidente da Câmara Municipal pode autorizar a transferência ou a retirada dos equipamentos do local de realização da obra, por sua iniciativa ou a requerimento do dono da obra ou do seu empreiteiro.

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

7. A posse administrativa do terreno dos equipamentos mantém-se pelo período necessário à execução coerciva da respectiva medida de tutela da legalidade urbanística, caducando no termo do prazo fixado para a mesma.

8. Tratando-se de execução coerciva de uma ordem de demolição ou de trabalhos de correcção ou alteração de obras, estas devem ser executadas no mesmo prazo que havia sido concedido para o efeito ao seu destinatário, contando-se aquele prazo a partir da data de início da posse administrativa.

9. O disposto no presente artigo aplica-se com as necessárias adaptações às obras das Câmaras Municipais embargadas pelo membro do Governo responsável pelo ordenamento do território à luz da competência que lhe é conferida pelo número 7 do artigo 91.º

Artigo 97.º

Despesas realizadas com a execução coerciva

1. As quantias relativas às despesas realizadas nos termos do artigo anterior, incluindo quaisquer indemnizações ou sanções pecuniárias que a Administração tenha de suportar para o efeito, são de conta do infractor.

2. Quando aquelas quantias não forem pagas voluntariamente no prazo de vinte dias a contar da notificação para o efeito, são cobradas judicialmente em processo de execução fiscal, servindo de título executivo a certidão, passada pelos serviços competentes, comprovativa das despesas efectuadas, podendo ainda a Câmara Municipal aceitar, para extinção da dívida, dação em cumprimento ou em função do cumprimento nos termos da lei.

Artigo 98.º

Cessaçã o da utilização

1. O Presidente da Câmara Municipal é competente para ordenar e fixar prazo para a cessação da utilização de edifícios ou de suas fracções autónomas quando sejam ocupadas sem a necessária licença ou autorização de utilização ou quando estejam a ser afectos a fim diverso do previsto no respectivo alvará.

2. Quando os ocupantes dos edifícios ou suas fracções não cessem a utilização indevida no prazo fixado, pode a Câmara Municipal determinar o despejo administrativo.

3. O despejo determinado nos termos do número anterior deve ser sobrestado quando, tratando-se de edifício ou sua fracção que estejam a ser utilizados para habitação, o ocupante mostre, por atestado médico, que a sua execução põe em risco de vida, por razão de doença aguda, a pessoa que se encontre no local.

4. Na situação referida no número anterior, o despejo não pode prosseguir enquanto a situação de saúde indicada no número anterior se mantenha, ou a Câmara Municipal não providencie pelo realojamento da pessoa em questão, a expensas do responsável pela situação indevida, nos termos do artigo 97.º

CAPÍTULO IV

Garantias dos particulares

Artigo 99.º

Direito à informação

1. Qualquer interessado tem o direito de ser informado pela respectiva Câmara Municipal:

a) Sobre os instrumentos de gestão territorial em vigor para determinada área do Município, bem como das demais condições gerais a que devem obedecer as operações urbanísticas a que se refere o presente diploma;

b) Sobre o estado e andamento dos processos que lhes digam directamente respeito, com especificação dos actos já praticados e do respectivo conteúdo, e daqueles que ainda devam sê-lo, bem como dos prazos aplicáveis a estes últimos.

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

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

4. Os direitos referidos nos números 1 e 3 são extensivos a quaisquer pessoas que provem ter interesse legítimo no conhecimento dos elementos que pretendem e ainda, para defesa de interesses difusos definidos na lei, quaisquer cidadãos no gozo dos seus direitos civis e políticos e as associações e fundações defensoras de tais interesses.

Artigo 100.º

Silêncio da administração

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

a) Tratando-se de acto que devesse ser praticado por qualquer órgão municipal no âmbito do procedimento de licenciamento, o interessado pode recorrer à intimação judicial para prática de acto legalmente devido;

b) Tratando-se de acto que devesse ser praticado no âmbito do procedimento de autorização, considera-se tacitamente deferida a pretensão formulada, com as consequências do deferimento tácito;

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

Artigo 101.º

Intimação judicial para a prática de acto legalmente devido

1. No caso previsto na alínea a) do artigo 100.º, pode o interessado pedir ao tribunal competente a intimação da autoridade competente para proceder à prática do acto que se mostre devido.

2. O requerimento de intimação deve ser apresentado em duplicado e instruído com cópia do requerimento para a prática do acto devido.

3. A Secretaria, logo que registe a entrada do requerimento, expede por via postal notificação à autoridade requerida, acompanhada do duplicado, para responder no prazo de vinte e um dias.

4. Junta a resposta ou decorrido o respectivo prazo, o processo vai com vista ao Ministério Público, por dois dias, e seguidamente é concluso ao juiz, para decisão no prazo de oito dias.

5. Se não houver fundamento de rejeição, o requerimento só será indeferido quando a autoridade requerida faça prova da prática do acto devido até ao termo do prazo fixado para a resposta.

6. Na decisão o juiz fixa o prazo, não superior a trinta e um dias, para que a autoridade requerida pratique o acto devido.

7. O recurso da decisão tem efeito meramente devolutivo.

8. Decorrido o prazo fixado pelo tribunal sem que se tenha praticado o acto devido, o interessado pode prevalecer-se do disposto no artigo 102.º, com excepção do disposto no número seguinte.

9. Na situação prevista no número anterior, tratando-se de aprovação do projecto de arquitectura, o interessado pode juntar os projectos de especialidade ou, caso já o tenha feito no requerimento inicial, inicia-se a contagem do prazo previsto na alínea c) do número 1 do artigo 23.º.

Artigo 102.º

Deferimento tácito

1. Nas situações referidas na alínea b) do artigo 100.º, o interessado pode iniciar e prosseguir a execução dos trabalhos de acordo com o requerimento apresentado, ou dar de imediato utilização à obra.

2. O início dos trabalhos ou da utilização depende do prévio pagamento das taxas que se mostrem devidas, nos termos do presente diploma, não podendo a Câmara Municipal opor-se à liquidação das mesmas.

3. A certidão da sentença transitada em julgado que haja intimado à emissão do alvará de licença ou autorização de utilização substitui, para todos os efeitos legais, o alvará não emitido.

4. Nas situações referidas no presente artigo, a obra não pode ser embargada por qualquer autoridade administrativa com fundamento na falta de licença ou autorização.

Artigo 103.º

Impugnação administrativa

1. Os pareceres expressos que sejam emitidos por órgãos da administração central no âmbito dos procedimentos regulados no presente diploma podem ser objecto de impugnação administrativa autónoma.

2. A impugnação administrativa de quaisquer actos praticados ou pareceres emitidos nos termos do presente diploma deve ser decidida no prazo de trinta dias, findo o qual se considera deferida.

Artigo 104.º

Recurso contencioso

1. O recurso contencioso dos actos de demolição da obra e reposição do terreno, previstos no artigo 95.º, têm efeito suspensivo.

2. Com a citação da petição de recurso, a autoridade administrativa tem o dever de impedir, com urgência, o início ou a prossecução da execução do acto recorrido.

CAPÍTULO V

Taxas inerentes às operações urbanísticas

Artigo 105.º

Taxa pela emissão de alvarás

1. A emissão dos alvarás de licença e autorização previstos no presente diploma está sujeita ao pagamento de taxas a fixar em regulamento municipal.

2. A emissão do alvará de licença ou autorização de loteamento, de obras de urbanização e de obras de construção ou ampliação em área não abrangida por operação de loteamento ou alvará de obras de urbanização está sujeita ao pagamento de taxas a fixar em regulamento municipal.

3. A emissão do alvará de licença parcial a que se refere o número 5 do artigo 24.º está também sujeita ao pagamento da taxa referida no número 1, não havendo lugar à liquidação da mesma aquando da emissão do alvará definitivo.

4. 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.

Artigo 106.º

Incidência objectiva

As taxas estabelecidas pelo presente diploma incidem sobre utilidades prestadas aos promotores de projectos, no âmbito do procedimento de operações urbanísticas, designadamente o loteamento, a urbanização, a edificação e a utilização e conservação de edifícios, que consistem em:

- a) A emissão dos alvarás de licença e autorização;
- b) A emissão do alvará de licença ou autorização de loteamento, de obras de urbanização e de obras de construção ou ampliação em área não abrangida por operação de loteamento ou alvará de obras de urbanização;
- c) A emissão do alvará de licença e a admissão de comunicação prévia de obras de construção ou ampliação em área não abrangida por operação de loteamento ou alvará de obras de urbanização;
- d) A emissão do alvará de licença parcial;
- e) A verificação do alvará referido no artigo 5.º.

Artigo 107.º

Incidência subjectiva

Os sujeitos passivos são os promotores de projectos privados de operações urbanísticas.

Artigo 108.º

Sujeito activo gerador

O sujeito activo gerador da obrigação de pagamento de taxas a cobrar no âmbito do procedimento de operações urbanísticas é o Município.

Artigo 109.º

Fundamentação económico-financeira das taxas

1. A fixação do valor das taxas, previstas no presente diploma, assenta na estimativa dos seguintes custos:

- a) Os custos administrativos de emissão dos alvarás de licença e autorização;
- b) Os custos técnicos de emissão da decisão no âmbito das operações urbanísticas, que resultam dos procedimentos de natureza técnica, designadamente, análises, monitorização, pareceres, auditorias necessários para emissão da licença e autorização.

2. Os custos de decisão são calculados com base nos períodos de tempo que a entidade licenciadora ou autorizadora da operação urbanística destina à tomada de decisão.

Artigo 110.º

Liquidação das taxas

1. O pagamento das taxas pode ser fraccionado até ao termo do prazo de execução fixado no alvará, desde que seja prestada caução nos termos do artigo 44.º.

2. Da liquidação das taxas cabe reclamação graciosa ou impugnação judicial.

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

CAPÍTULO VI**Disposições finais e transitórias**

Artigo 111.º

Dever de informação

As Câmaras Municipais e as direcções responsáveis pelas áreas do ambiente e do ordenamento do território e desenvolvimento urbano têm o dever de informação mútua sobre processos relativos a operações urbanísticas, o qual deve ser cumprido mediante comunicação a enviar no prazo de vinte dias a contar da data de recepção do respectivo pedido.

Artigo 112.º

Regime das notificações e comunicações

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

Artigo 113.º

Legitimidade para denúncia

1. Qualquer pessoa tem legitimidade para comunicar à Câmara Municipal, ao Ministério Público, às ordens ou associações profissionais ou a outras entidades competentes a violação das normas do presente diploma.

2. Não são admitidas denúncias anónimas.

Artigo 114.º

Legislação subsidiária

A tudo o que não esteja especialmente previsto no presente diploma aplica-se subsidiariamente os seguintes diplomas:

- a) As bases gerais do procedimento administrativo gracioso, constante do Decreto-Legislativo n.º 18/97, de 10 de Novembro; e
- b) O regime geral dos regulamentos e actos administrativos, aprovado pelo Decreto-Legislativo n.º 15/97, de 10 de Novembro.

Artigo 115.º

Regime das servidões administrativas

O disposto no presente diploma não prejudica a aplicação do regime jurídico específico das diferentes servidões administrativas.

Artigo 116.º

Regulamentação

O Governo desenvolve e regulamenta o presente diploma.

Artigo 117.º

Norma revogatória

Ficam revogados o Decreto-Lei n.º 166/70, de 24 de Outubro, bem como as alíneas e), f), g), t) e u) do número 1 do artigo 98.º, da Lei n.º 134/IV/95, de 03 de Julho, alterada pela Lei n.º 147/IV/95, de 7 de Novembro, que aprova o Estatuto dos Municípios.

Artigo 118.º

Entrada em vigor

O presente diploma entra em vigor noventa dias após a data da sua publicação.

Aprovada em 28 de Fevereiro de 2014.

O Presidente da Assembleia Nacional, *Basílio Mosso Ramos*

Promulgada em 10 de Abril de 2014.

Publique-se.

O Presidente da República, **JORGE CARLOS DE ALMEIDA FONSECA**

Assinada em 10 de Abril de 2014.

O Presidente da Assembleia Nacional, *Basílio Mosso Ramos*