



CONSELHO DE MINISTROS

Decreto n.º 80/06 de 30 de Outubro

Convindo regular de forma unitária o regime procedimental de realização das operações urbanísticas de loteamentos, obras de urbanização e obras de construção;

Nos termos das disposições combinadas das alíneas c) e e) do n.º 2 do artigo 68.º da Lei n.º 3/04, de 25 de Junho, da alínea d) do artigo 112.º e do artigo 113.º ambos da Lei Constitucional, o Governo decreta o seguinte:

Artigo 1.º — É aprovado o Regulamento de Licenciamento das Operações de Loteamento, Obras de Urbanização e Obras de Construção, anexo ao presente decreto e que dele faz parte integrante.

Artigo 2.º — É revogada toda a legislação que contrarie o disposto no presente diploma.

Artigo 3.º — As dúvidas e omissões surgidas da interpretação e aplicação do presente diploma são resolvidas pelo Conselho de Ministros.

Artigo 4.º — O presente diploma entra em vigor na data da sua publicação.



REGULAMENTO DE LICENCIAMENTO DAS OPERAÇÕES DE LOTEAMENTO, OBRAS DE URBANIZAÇÃO E OBRAS DE CONSTRUÇÃO

CAPÍTULO I Disposição e Princípios Gerais

SECÇÃO I Princípios Gerais

Artigo 1.º (Objecto e âmbito)

- 1.** O presente diploma estabelece o regime geral de licenciamento das operações urbanísticas e em particular das operações de loteamento e das obras de construção de edifícios em conjugação com o regime de execução das operações ou obras de urbanização nos termos referidos no artigo 3.º, sobre os terrenos situados adentro dos perímetros urbanos e que sejam de iniciativa e obra privada.
- 2.** Para além do disposto no n.º 1, podem ser desenvolvidos regimes regulamentares especiais de licenciamento para cada tipo de operação urbanística especial, impostos pela sua particular natureza e circunstâncias relativas à titularidade pública ou privada dos terrenos ou dos edifícios objecto de operações urbanísticas específicas.
- 3.** A regulamentação específica referida nos termos do n.º 2 e para fins de adaptação do quadro regulamentar às condições locais, pode ser feita por meio de Postura do Governo da Província e pelos órgãos autárquicos dentro dos limites conferidos pelos respectivos poderes regulamentares, previstos nas leis aplicáveis.

Artigo 2.º (Princípios gerais)

São aplicáveis ao licenciamento urbanístico as normas e princípios gerais do regime de solos urbanos e do planeamento urbanístico em geral, e em particular os seguintes:

- a)** natureza pública da função de urbanização;
- b)** coexistência das iniciativas pública e privada de execução da função de urbanização, nos termos da lei;
- c)** princípios de licenciamento e planeamento urbanísticos;



- d) direito à informação;
- e) princípio do trato sucessivo.

Artigo 3.º **(Função pública urbanística)**

1. A urbanização dos terrenos como operação de ordenamento territorial constitui uma função pública do Estado cujos encargos são por ele suportados, sem prejuízo do disposto nos números seguintes em matéria da sua execução.
2. A execução da função de urbanização ou das obras de urbanização previstas nos planos urbanísticos ou em instrumentos supletivos, pode ser de iniciativa pública ou privada segundo os diversos sistemas de execução dos planos urbanísticos e respectivas operações de urbanização, previstos e regulados pelo Regulamento dos Planos Territoriais Urbanísticos e Rurais, designadamente:
 - a) sistema administrativo ou de obra pública;
 - b) sistema de concessão urbanística ou de obra privada;
 - c) sistema de concertação urbanística ou de obra mista.
3. As operações urbanísticas de loteamento de terrenos do Estado, das províncias ou das autarquias locais e de obras de urbanização por iniciativa pública, estão, por natureza, dispensadas do licenciamento previsto no presente regulamento.
4. Os terrenos do domínio privado do Estado, das províncias ou das autarquias locais loteados por iniciativa pública nos termos do n.º 2, deste artigo, podem ser vendidos a terceiros ou concedidos direitos de domínio útil ou de superfície sobre eles, nos termos da Lei de Terras, para fins de obras de urbanização e de construção de edifícios.
5. As obras de urbanização por iniciativa privada ou mista, seja por concessão urbanística seja por concertação urbanística, estão sujeitas à licença, que pode ser autónoma ou conter-se implícita ou explicitamente nos contratos de concessão ou de concertação urbanística celebrados com as competentes autoridades públicas urbanísticas e que pode abranger na mesma licença as operações de loteamento e de construção de edifícios extensivamente compreendidos na concessão ou concertação urbanística.



Artigo 4.º (Princípio do licenciamento)

O licenciamento das operações de loteamento de terrenos urbanizáveis de propriedade privada, ou de direitos de domínio útil ou de superfície concedidos a pessoas de direito privado compreendidos nos perímetros urbanos bem como as operações de construção de edifícios nesses mesmos terrenos ou lotes, rege-se pelo presente regulamento, sem prejuízo das normas aplicáveis do Regulamento Geral dos Planos Territoriais Urbanísticos e Rurais.

Artigo 5.º (Direito à informação)

1. Sem prejuízo do disposto na lei de acesso aos documentos ou processos administrativos e passagem de certidões, no prazo de 40 dias a contar do pedido, qualquer pessoa interessada tem direito a ser informada sobre a situação jurídica e urbanística de terrenos, bem como sobre o Estado e o andamento dos processos de licenciamento de operações urbanísticas, designadamente de loteamento e de obras de urbanização que se relacionem directamente com o seu pedido de licenciamento ou com o interesse na compra ou alienação de um terreno loteado ou para lotear.
2. O pedido de informação deve incidir sobre elementos de facto ou de direito que possam limitar ou condicionar o licenciamento de operações urbanísticas, devendo o requerente detalhar os elementos visados e identificar o local da situação do terreno, prédio ou construção, juntando planta à escala mínima de 1:500.

Artigo 6.º (Princípio do trato sucessivo)

1. Para o licenciamento de uma dada operação urbanística é necessário que se tenham previamente ou simultaneamente licenciadas as operações que lhe devem anteceder na sequência lógica e técnica do processo de urbanização.
2. Para além da prioridade das operações de prévia classificação dos terrenos urbanos, que devem conter-se nos planos urbanísticos ou instrumentos supletivos, as operações de loteamento devem preceder às operações de urbanização e estas, às obras de construção dos edifícios.
3. O disposto nos números anteriores não prejudica que possam ser feitos simultaneamente pedidos cumulativos de operações de loteamento, de urbanização e de construção a realizar sucessivamente.



Artigo 7.º
(Operações urbanísticas e obras sujeitas à licença urbanística)

1. Nos termos do disposto no artigo 4.º, estão sujeitas a licenciamento a realização das seguintes operações urbanísticas, de iniciativa privada:

- a) operações de loteamento;
- b) obras de construção ou edificação em geral;
- c) obras de alteração fundiária e as obras de remodelação de terrenos em área não abrangida por operação de loteamento ou plano de pormenor;
- d) obras de alteração estrutural, interior e exterior dos edifícios;
- e) obras de ampliação em edifícios classificados ou situados em zona de protecção do património arquitectónico e imobiliário;
- f) obras de demolição;
- g) operações de desocupação forçada fundada em degradação ou risco de ruína do edifício;
- h) obras de reconstrução ou reabilitação;
- i) as obras sujeitas a licenciamento, por menção expressa dos planos urbanísticos municipais;
- j) as demais operações urbanísticas não isentas de licença como tais definidas pelos planos urbanísticos e regulamentos provinciais e municipais urbanísticos, para efeito de controlo pela sujeição a licenças ou autorizações administrativas.

2. As operações de loteamento só podem ser licenciadas quando incidam sobre áreas ou terrenos classificados como urbanos ou urbanizáveis ou contidos em perímetros urbanos já definidos ou abrangidos por novos centros urbanos previstos nos planos urbanísticos ou seus instrumentos supletivos.

3. O licenciamento das operações de urbanização, previstas no n.º 5 do artigo 3.º, para além dos requisitos gerais de estruturação fundiária definidos pelo planeamento urbanístico ou seus instrumentos supletivos, está sujeito aos seguintes requisitos:

- a) aprovação prévia do loteamento relativo à área de implantação da obra de urbanização;
- b) normas técnicas relativas aos projectos das obras de urbanização;



- c) compatibilização dos custos das obras propostas com as capacidades financeiras da administração municipal em que se situa a área urbanizada, ou em alternativa garantia prestada pelo titular dos direitos sobre os terrenos visados, de comparticipação nos custos, aceite pela autoridade licenciadora através de correspondente procedimento convencional de concertação.
4. O licenciamento das obras de construção de novos edifícios está sujeito aos requisitos gerais da aprovação e realização prévia de operações de loteamento e das obras de urbanização, bem como aos demais requisitos especiais constantes dos regulamentos gerais e especiais de edificação e suas regras técnicas de construção aplicáveis.
5. O licenciamento dos demais tipos de operações previstos nas alíneas c) a j) do n.º 1 deste artigo é regido pelas disposições comuns do presente regulamento e pelas disposições dos regulamentos especiais que forem aprovados nos termos do n.º 2 do artigo 1.º

Artigo 8.º
(Operações urbanísticas isentas de licença urbanística)

1. Não estão sujeitas a licenciamento urbanístico as seguintes operações urbanísticas:
- a) todos os tipos de operações urbanísticas de urbanização, loteamento e construção, de iniciativa pública sobre terrenos do domínio privado ou público do Estado, das províncias ou das autarquias locais e cuja realização se destina à prossecução de fins de interesse público;
 - b) todas as operações urbanísticas que incidam sobre terrenos dos particulares, e que por razões de interesse público urbanístico, podem ser impostas por iniciativa pública, ou realizadas por procedimentos de concertação, desde que previstos nos planos urbanísticos ou em instrumentos supletivos e cumpridas as normas legais aplicáveis.
2. Para efeitos do disposto na alínea b) do n.º 1, são operações urbanísticas de interesse público urbanístico designadamente, as seguintes:
- a) fixação e alargamento dos perímetros urbanos;
 - b) classificação dos terrenos urbanos, urbanizáveis e de construção;
 - c) concessão de foral;
 - d) a criação de espaços verdes e ajardinados públicos;



- e) fixação de zonas de defesa e controlo urbano;
- f) loteamentos para instalação de serviços públicos;
- g) loteamentos para novas habitações de realojamento de populações de áreas sujeitas a operações de reconversão;
- h) operações de realojamento de populações;
- i) arborização, defesa e requalificação ambiental urbana;
- j) as operações urbanísticas impostas pelos planos urbanísticos.

3. Estão ainda isentas de licença:

- a) as obras de conservação;
- b) as obras de alteração no interior de edifícios não classificados, ou suas fracções que não impliquem modificações da estrutura resistente dos edifícios, das cérceas, das fachadas e da forma dos telhados;
- c) os destaques de uma parcela de terreno ou prédio com descrição predial que se situe em perímetro urbano, quando a parcela destacada confronte com arruamento público, ou a parcela a destacar contenha edifício ou vise edifício que disponha de projecto de construção aprovado e constitua uma unidade edificada autónoma;
- d) as operações de loteamento e de urbanização cuja realização, ainda que por iniciativa privada, esteja já consagrada em planos de pormenor;
- e) as operações de urbanização, cujo licenciamento esteja já compreendido por licença do loteamento que não tenha caducado.

4. A isenção de licença e de consequente emissão de alvará, prevista no n.º 3 não dispensa o pedido e obtenção de mera autorização da autoridade licenciadora, que é concedida, a pedido do interessado, mediante mera comunicação do início de uma qualquer das operações previstas nas alíneas a) a e) do número anterior.



Artigo 9.º
(Loteamento e área mínima edificável)

1. Para efeitos do presente regulamento, entende-se por loteamento a operação básica de estruturação dos solos urbanos que consiste na divisão, simultânea ou subsequente, de um ou mais terrenos situados nos perímetros urbanos, em unidades autónomas ou lotes destinados à construção de edifícios e outros aproveitamentos urbanísticos conexos ou distintos, com a correspondente alteração dos direitos que sobre eles incidem, de acordo com as directivas dos planos urbanísticos, ou na sua falta, com as directivas emitidas pelos competentes órgãos autárquicos.
2. Cada lote deve ter uma área mínima edificável, fixada pelos planos urbanísticos ou, na sua falta, por Postura do Governo da Província, de acordo com a natureza e fins do tipo de lote previsto e com os padrões técnicos urbanísticos e de edificação prevista para o mesmo.
3. São proibidas e nulas e de nenhum efeito as vendas de fracções ou lotes de terrenos situados dentro dos perímetros urbanos, cuja autonomização não tenha resultado de uma operação de loteamento previamente licenciada.
4. As operações de loteamento irregulares por falta de licença feitas antes da entrada em vigor do presente regulamento podem ser regularizadas nos termos das normas transitórias.

Artigo 10.º
(Classificação dos lotes)

1. Os lotes resultantes das operações de loteamento, consoante os fins específicos de construção a que estão destinados, podem classificar-se em:
 - a) lotes habitacionais, quando visem a construção de edifícios destinados exclusiva ou predominantemente à habitação, e como tais sujeitos ao regime especial respectivo;
 - b) lotes comerciais e de serviços, quando visem a construção de edifícios destinados exclusiva ou predominantemente à instalação de estabelecimentos comerciais ou de outros serviços privados ou públicos e como tais sujeitos ao regime especial respectivo;
 - c) lotes industriais, quando visem a construção de edifícios destinados exclusiva ou predominantemente à instalação de estabelecimentos industriais e como tais sujeitos a regime especial respectivo;



- d) lotes turísticos, quando visem a construção de edifícios, espaços e outras estruturas de uso comum destinados exclusiva ou predominantemente à instalação de estabelecimentos hoteleiros e turísticos e como tais sujeitos ao regime especial respectivo;
 - e) lotes-jardim, quando visem a implantação exclusiva ou predominante de espaços verdes e estruturas de lazer, protecção ambiental e conexo uso colectivo, como tais sujeitos ao regime especial respectivo;
 - f) lotes mistos, quando visem a construção de edifícios destinados a pelo menos dois fins diferentes, porém, compatíveis segundo as normas do planeamento territorial e do ambiente.
2. Os lotes para construções com fins habitacionais, turísticos ou outros podem classificar-se, em razão do regime de ocupação e uso singular ou conjunto, nos seguintes tipos:
- a) lotes singulares os destinados à construção de um único prédio, como tal, para os presentes efeitos, considerado unidade edificada independente, ainda que com fracções autónomas em regime de propriedade horizontal, destinada ao uso individual, unifamiliar, de uma única entidade titular, ou dos titulares das fracções;
 - b) lotes condominiais, os destinados à construção integrada ou agrupada no respectivo espaço, de dois ou mais prédios de um ou mais fogos, ainda que em regime de propriedade horizontal, mas que ficam, como unidades edificadas autónomas, sujeitas ao regime condominial integrando vias, espaços, muros, vedações e infra-estruturas urbanísticas e outras próprias de acesso, uso comum e administração conjunta, nos termos da legislação regulamentar dos condomínios fundiários, urbanos e rurais.
3. Consideram-se aldeamentos turísticos os lotes condominiais destinados à construção de vários edifícios turísticos, quer de moradias de uso individual, unifamiliar, quer de estabelecimentos hoteleiros e de restauração, quer de apartamentos turísticos, com vias, espaços verdes, muros, vedações e infra-estruturas urbanísticas e de lazer próprias de acesso, uso e administração comum ou conjunta, como tais sujeitos ao regime de edificação especial respectivo e à legislação turística.
4. O regime de cada tipo de lotes previstos nos números anteriores é objecto de regulamentação por decreto executivo conjunto das áreas que superintendem o urbanismo e ambiente, obras públicas e da área de actividades sectoriais implicadas pelos fins visados pelas construções.



CAPÍTULO II **Processo de Licenciamento Urbanístico**

SECÇÃO I **Disposições Gerais**

Artigo 11.º **(Âmbito)**

1. O processo de licenciamento compreende:
 - a) procedimentos comuns;
 - b) procedimentos especiais.
2. Os procedimentos comuns aplicam-se aos pedidos de licenças de todos os tipos de operações urbanísticas, designadamente, a operações de loteamento, as obras de urbanização e as obras de construção, que sejam realizadas em áreas de terrenos urbanos dotados de planos urbanísticos ou de instrumentos supletivos.
3. Aos pedidos de licenças de operações urbanísticas a realizar em áreas situadas em perímetros urbanos, não dotadas de planos urbanísticos ou sob outras situações específicas, aplicam-se os procedimentos comuns quanto às matérias de natureza comum ou análoga, sendo aplicáveis os procedimentos especiais adiante expressamente previstos para as demais diferentes matérias específicas.

Artigo 12.º **(Pedido e instrução)**

1. O licenciamento de qualquer operação urbanística e em particular de operações de loteamento, de obras de urbanização e de obras de construção é requerido consoante o tipo de direito fundiário que incide sobre o terreno, compatível com a natureza da obra objecto da pretensão:
 - a) pelo proprietário do prédio, terreno ou construção objecto da operação ou obra, nos casos em que se trate de propriedade fundiária plena;
 - b) pelo titular de, designadamente, domínio útil, direito de superfície ou direito de ocupação precária sobre o terreno objecto de loteamento, de obras de urbanização ou de obras de construção e de remodelação.



2. O requerimento deve ser instruído impreterivelmente, com os elementos definidos como obrigatórios por Posturas dos Governos Provinciais, em função de cada tipo de operação urbanística, e facultativamente pelos demais elementos que o requerente achar conveniente.
3. Nos casos de pedidos exclusivos de licenciamento de obras de urbanização a autoridade licenciadora deve determinar e notificar:
 - a) os requisitos e características técnicas de execução das obras de urbanização e de construção;
 - b) o montante da caução a prestar para garantir de boa e regular execução, que poderá ser prestada por fiança bancária;
 - c) as condições que devem constar do contrato de concessão urbanística.

Artigo 13.º **(Termo de responsabilidade)**

1. O requerimento inicial é sempre instruído com declarações dos autores dos projectos e dos directores técnicos das obras, das quais conste que foram observadas na elaboração dos mesmos as normas legais e regulamentares aplicáveis designadamente as normas técnicas de construção vigentes, bem como a garantia da conformidade dos mesmos projectos com as normas dos planos municipais ou instrumentos supletivos equivalentes.
2. Só podem subscrever os projectos os técnicos habilitados e inscritos em associação de natureza profissional legalmente constituída e reconhecida, e que façam prova da validade da sua inscrição ao tempo da declaração.
3. Os técnicos cuja actividade não esteja inscrita em associação profissional reconhecida, podem subscrever os projectos para os quais estejam adequadamente habilitados nos termos que forem regulamentados, em função do tipo e grandeza de obras.

Artigo 14.º **(Publicidade do requerimento)**

1. O requerente, no dia seguinte à entrega do requerimento, publicita o seu pedido através da afixação, no edifício ou terreno objecto da operação em causa, de um aviso contendo a identificação da natureza e do tipo da operação urbanística requerida, e no caso de loteamento, a espécie de loteamento visado, a menção expressa de que o loteamento não se acha aprovado, bem como o número do processo de licenciamento.



2. O aviso deve manter-se no local, de forma bem visível do exterior do prédio ou terreno, até à emissão da licença urbanística, sendo imediatamente substituído pela forma de publicidade da licença prevista no presente regulamento.
3. O modelo do aviso é aprovado e publicado por Postura do Governo da Província.
4. No prazo de 30 dias a contar da data de afixação do aviso previsto no n.º 1, qualquer interessado pode apresentar reclamações ou solicitar informações à autoridade licenciadora.

Artigo 15.º

(Pedido cumulativo de licenças de loteamento, urbanização e construção)

1. Os interessados podem formular pedidos cumulativos de licenciamento de operações de loteamento, de obras de urbanização e de obras de construção desde que satisfaçam os requisitos gerais, especiais e técnicos requeridos para cada um dos respectivos projectos, nos termos das disposições do presente regulamento e dos regulamentos locais.
2. Nos pedidos cumulativos deve ter-se em conta, com as devidas adaptações, a diferente apreciação de cada pedido em razão da natureza de cada tipo de operação requerida, sem prejuízo da apreciação simultânea das três operações requeridas.
3. Os pedidos cumulativos de licenciamento são particularmente aplicáveis aos casos em que as partes interessadas se propõem executar as operações de urbanização por contrato de concessão urbanística ou de concertação urbanística.

Artigo 16.º

(Autoridade licenciadora)

1. Para efeitos do presente regulamento, considera-se autoridade licenciadora urbanística o Governador da Província em cujo território se situa o terreno ou prédio objecto de um processo de licenciamento urbanístico.
2. O Governador da Província pode delegar os seus poderes de licenciamento urbanístico no Vice-Governador ou no responsável pela área de urbanismo, com a faculdade de ser subdelegada na autoridade municipal territorialmente competente para administrar o município da localização do terreno ou prédio em causa.
3. A autoridade licenciadora deve fixar prazos razoáveis, de acordo com o equilíbrio de interesses das partes pública e privada, para a realização das diversas diligências previstas ao longo da tramitação processual, sempre que o presente regulamento não os fixar expressamente.



4. O disposto nos números anteriores é aplicável com as devidas adaptações à legislação que venha a definir as competências das autarquias locais em matéria fundiária e de planeamento urbanístico.

Artigo 17.º

(Apreciação liminar e saneamento processual)

1. A autoridade licenciadora competente aprecia e decide sobre as questões formais ou outras prévias que possam obstar ao conhecimento do mérito do pedido, quanto à legitimidade do requerente e a regularidade formal do requerimento, indeferindo liminarmente o pedido se o requerente for parte ilegítima e não tenha apresentado prova dos seus direitos fundiários, ou apresente deficiências insuperáveis.

2. Quando as omissões e insuficiências sejam superáveis ou sanáveis, ou quando forem necessárias cópias adicionais, o requerente é notificado para no prazo fixado apresentar elementos que sustentem o saneamento das deficiências ou faltas, sob pena de indeferimento do pedido.

Artigo 18.º

(Procedimento de informação prévia e consultas)

1. No caso de o pedido não ter sido liminarmente indeferido, é aberta uma fase de análise do processo e de consultas às diversas entidades que participam do processo do planeamento territorial e da protecção do ambiente, para que prestem informações e se pronunciem em termos da existência de eventuais servidões administrativas ou restrições de utilidade pública ou de defesa da paisagem, de valores do património histórico e arquitectónico, de conservação da natureza, que o tipo e localização da operação urbanística possa lesar.

2. A não recepção do parecer das entidades consultadas dentro do prazo de 30 dias a contar da recepção do processo equivalerá a tácito parecer favorável.

Artigo 19.º

(Apreciação de pedidos de loteamento e obras de urbanização)

A apreciação dos pedidos de loteamento e de obras de urbanização deve incidir sobre a sua inserção e conformidade com os planos urbanísticos, medidas preventivas, área de desenvolvimento urbano prioritário, área de construção prioritária, servidões administrativas, restrições de utilidade pública e quaisquer outras normas legais e regulamentares aplicáveis à integração urbana e paisagística, bem como aos tipos de lotes propostos em função do respectivo destino de edificação.



Artigo 20.º

(Apreciação de obras de construção, instrução e termos ulteriores)

- 1.** A apreciação dos projectos de obras, construção de edifícios novos incide sobre a sua inserção em conformidade com os planos urbanísticos, medidas preventivas, área de desenvolvimento urbano prioritário, área de construção prioritária, servidões administrativas, restrições de utilidade pública e quaisquer outras normas legais e regulamentares aplicáveis à fachada exterior e à inserção urbana e paisagística das edificações, bem como sobre o uso proposto.
- 2.** Para a apreciação da inserção urbana e paisagística deve ter-se em conta a preexistência de loteamento aprovado e executado, e de terrenos já urbanizados ou não, a dimensão formal e funcional do já edificado e do espaço público envolvente bem como as infra-estruturas existentes e previstas.
- 3.** A autoridade licenciadora deve deliberar previamente sobre o projecto de arquitectura, no prazo de 30 dias contados da recepção do pedido, ou do último dos pareceres solicitados nos termos do regime de consultas e informação prévia.
- 4.** O interessado deve requerer a aprovação dos projectos das especialidades necessários à execução da obra de construção no prazo de seis meses, prorrogável por uma só vez, a contar da notificação do acto de aprovação do projecto de arquitectura, caso não tenha apresentado tais projectos em simultâneo com o requerimento.
- 5.** A falta de apresentação dos projectos das especialidades no prazo previsto no número anterior implica a caducidade do acto que aprovou o projecto de arquitectura e o arquivamento oficioso do processo de licenciamento.
- 6.** As consultas às entidades impostas pelas demais disposições legais devem ser promovidas no prazo de 10 dias a contar da apresentação dos mesmos projectos, ou da data da aprovação do projecto de arquitectura, no caso de o interessado os ter apresentado em simultâneo com o pedido inicial.
- 7.** As declarações de responsabilidade dos autores dos projectos das especialidades que estejam inscritos em associação pública constituem garantia bastante do cumprimento das normas legais e regulamentares aplicáveis aos projectos, salvo declaração expressa em contrário.



Artigo 21.º
(Apreciação de pedidos de outras operações urbanísticas)

À apreciação dos pedidos de licenciamento de outras operações urbanísticas aplicam-se, com as devidas adaptações, as disposições previstas nos artigos 19.º e 20.º

Artigo 22.º
(Suspensão do processo)

Nas áreas a abranger por novas regras urbanísticas constantes de planos municipal ou especial de ordenamento territorial ou a sua revisão, os processos de licenciamento ficam suspensos a partir da data fixada para o início do período de discussão pública e até à entrada em vigor do plano territorial em causa.

Artigo 23.º
(Decisão final)

1. Cabe, nos termos do artigo 16.º, à autoridade licenciadora competente em razão do território da situação da operação urbanística, proferir a decisão de deferimento do pedido que consubstancia a licença urbanística requerida.
2. O acto de deferimento da licença deve fixar as condições em que os direitos por ele constituídos se devem exercer.
3. O indeferimento do pedido só pode ter lugar com fundamento em:
 - a) violação de disposições do plano provincial ou inter-provincial de ordenamento territorial, plano municipal de ordenamento territorial e demais normas regulamentares urbanísticas e de edificação e supletivas de ordenamento territoriais;
 - b) declaração de utilidade pública dos terrenos objecto da operação urbanística requerida, para efeitos de expropriação, salvo se essa declaração tiver em vista a realização da operação de estruturação fundiária;
 - c) lesão ou afectação do património arqueológico, arquitectónico, histórico, cultural, paisagístico, natural ou edificado;
 - d) parecer desfavorável ou rejeição de autorizações legalmente exigíveis por parte de qualquer das entidades consultadas;
 - e) incapacidade ou limitações financeiras graves da parte das autoridades municipais para suportar o custo das despesas com as obras de urbanização.



Artigo 24.º
(Licenciamento condicionado)

1. No caso da ocorrência do fundamento da alínea e) do n.º 2 do artigo anterior, o licenciamento pode ser deferido, desde que o requerente privado da operação urbanística que implique loteamento e obras de urbanização preste, por procedimento convencional, a celebrar com a autoridade licenciadora, garantia de financiamento ou comparticipação nas despesas correspondentes, o deferimento ser expressamente concedido sob a condição do cumprimento da garantia acordada.

2. Nos casos de pedidos exclusivos de licenciamento de obras de urbanização a autoridade licenciadora deverá determinar e notificar:

a) os requisitos e características técnicas de execução das obras de urbanização e de construção;

b) o montante da caução a prestar para garantia de boa e regular execução, que poderá ser prestada por fiança bancária;

c) as condições que devem constar do contrato de concessão urbanística.

Artigo 25.º
(Notificação da decisão)

As decisões devem ser notificadas aos requerentes, que delas podem reclamar ou recorrer, nos termos gerais do procedimento e contencioso administrativo.

Artigo 26.º
(Caducidade e renovação das licenças)

1. A decisão que tiver deferido um pedido exclusivo de uma operação de loteamento caduca no prazo de um ano, a contar da sua notificação, se não for requerido o licenciamento das obras de construção ou urbanização conforme for o caso.

2. No caso de a operação de loteamento se situar em área já urbanizada, não implicando obras de urbanização, a decisão de licenciamento caduca se não for requerida a emissão do título da licença no prazo de 180 dias a contar da notificação.

3. A renovação da licença pode ser feita sob requerimento de prorrogação do respectivo prazo inicial antes de ocorrido o respectivo termo final.



4. Caso a licença tenha caducado deve ser requerida nova licença, podendo utilizar no novo pedido os projectos, pareceres e aprovações já antes emitidas no processo anterior, desde que o novo pedido seja apresentado no prazo de 20 meses, a contar da data de caducidade da licença anterior e os mesmos sejam confirmados pelas respectivas autoridades em razão de não alteração relevante das condições em que foram anteriormente emitidos.

Artigo 27.º (Alteração à licença)

1. A requerimento do interessado, podem ser alteradas as condições e termos da licença antes do início das obras que a mesma tem por objecto.

2. A licença de operação de loteamento apenas pode ser alterada decorridos dois anos após a sua concessão, salvo se a alteração se mostrar não contrária aos fins do plano municipal vigente para a respectiva zona e se mantiver o requisito do n.º 1, ou se afigurar necessária ou imposta pelo plano municipal territorial ou por iniciativa da autoridade licenciadora devida a factores impostos pela necessidade de recuperação de uma área crítica e de reconversão urbanística, ainda que não haja plano municipal territorial aprovado.

Artigo 28.º (Revogação da licença)

A licença urbanística só pode ser revogada nos termos gerais dos fundamentos de revogação dos actos administrativos, designadamente, por vício de violação de disposição legal ou regulamentar e quando ferida de nulidade por:

- a) violação de planos territoriais aprovados válidos e eficazes;
- b) violação das disposições legais e regulamentares que condicionam a concessão da licença à aprovação de órgãos da administração central;
- c) violação de medidas preventivas de tutela da legalidade urbanística ou de licença de loteamento em vigor.



SECÇÃO II

Afectação e Cedências de Terrenos para Fins de Uso Colectivo

Artigo 29.º

(Terrenos para espaços verdes e infra-estruturas colectivas)

1. No licenciamento de quaisquer operações de loteamento, de urbanização, de construção e outras cuja natureza o requeira, devem ser garantidos os terrenos, lotes ou partes de lotes destinadas a espaços verdes e de uso colectivo, bem como as demais infra-estruturas e equipamentos colectivos previstos nos planos municipais ou instrumentos supletivos, ou dar cumprimento dos parâmetros neles previstos para o dimensionamento de tais terrenos.
2. Para aferição dos parâmetros referidos no n.º 1, deve considerar-se quer os lotes destinados a espaços verdes privados, quer as parcelas de terrenos do domínio das autarquias locais que devem ser cedidos para o efeito.
3. Os espaços verdes privados constituem partes comuns dos prédios a edificar nos lotes resultantes das operações de loteamento e regem-se pelo disposto nos artigos 1420.º e 1438.º do Código Civil.
4. Na omissão dos planos municipais quanto à definição dos parâmetros aludidos no n.º 1, aplica-se o regime do processo especial para áreas não dotadas de planos municipais de ordenamento territorial.

Artigo 30.º

(Cedências obrigatórias de terrenos e seus efeitos)

1. Os titulares de direitos fundiários sobre terrenos a lotear devem ceder gratuitamente ao município parcelas de terrenos para os fins previstos no artigo anterior e de utilidade pública que de acordo com os planos municipais devam integrar o domínio público municipal.
2. A integração no domínio público municipal opera-se por efeito automático do acto de emissão do alvará, não podendo ser feita afectação a fim diferente do previsto no mesmo, valendo esta afectação para efeitos dos competentes registos e averbamentos.
3. Ao cedente assiste o direito de reversão das parcelas cedidas em caso de a afectação vir a destinar-se a fim diverso do previsto, aplicando-se com as devidas adaptações o disposto sobre a reversão no regime legal das expropriações por utilidade pública.



4. Nos casos em que os terrenos a lotear já estejam dotados de infra-estruturas colectivas não se justificando cedências de terrenos para mais outros equipamentos colectivos, os titulares de direitos fundiários sobre terrenos a lotear ficam obrigados a pagar uma compensação em dinheiro ou em terrenos a fixar nos termos das posturas urbanísticas.
5. Quando a compensação for paga pela cedência de parcelas, estas integram-se no domínio privado municipal, ficando afectos a fim de melhorar a gestão dos terrenos urbanizáveis e de protecção ambiental.

Artigo 31.º
(Efeitos da reversão)

1. As parcelas de terrenos que tenham revertido a favor do cedente por efeito de uma sentença de adjudicação, proferida em processo de impugnação do acto de não autorização administrativa da reversão, ficam sujeitas aos mesmos fins a que estavam afectas quando integradas no domínio público municipal.
2. O cedente tem o direito de exigir da autoridade licenciadora a expropriação da parcela revertida, após o trânsito em julgado da sentença referida no n.º 1.
3. Em caso de existirem edifícios construídos na parcela revertida, o Ministro que tem a seu cargo a tutela do ordenamento do território deve ordenar, sob pedido do respectivo proprietário, a sua demolição.
4. À demolição é aplicável o regime legal e administrativo de realojamento dos respectivos moradores de casas habitadas a demolir.
5. Caso a autoridade urbanística não inicie o processo de expropriação da parcela revertida nos 12 meses seguintes ao trânsito em julgado da sentença, o proprietário da parcela revertida pode exigir do município uma indemnização pelos danos emergentes da consequente diminuição do valor da parcela.
6. A fixação da indemnização é feita por acordo e na falta de acordo, são aplicáveis, com as devidas adaptações, as regras do processo de expropriação litigiosa, cabendo ao juiz do tribunal competente da situação da parcela em causa, promover, a pedido do proprietário, a constituição e funcionamento perante si, da arbitragem.



SECÇÃO III

Procedimentos Especiais Relativos ao Loteamento e à Urbanização

Artigo 32.º **(Âmbito)**

Os procedimentos especiais previstos na presente secção são de natureza convencional, que abrangem todos os negócios jurídicos sobre terrenos ou prédios celebrados por particulares com intervenção de autoridades públicas notariais e judiciais, bem como os celebrados entre as autoridades licenciadoras urbanísticas e as entidades privadas ou públicas promotoras e executoras de operações de loteamento e de urbanização que tenham por objecto, em geral, a fixação das respectivas condições de licenciamento e em particular, um dos seguintes objectos específicos:

- a) concessão de uso privativo do domínio público municipal;
- b) cooperação na gestão de espaços de uso colectivo;
- c) execução de obras de urbanização e demais operações urbanísticas a cargo das autarquias locais;
- d) cooperação na execução, em geral, dos objectivos dos planos urbanísticos.

Artigo 33.º **(Negócios jurídicos sobre terrenos loteados ou a lotear)**

1. Nos títulos de arrematação, sentenças ou outros títulos judiciais, bem como em instrumentos notariais relativos a actos jurídicos de que por divisão resulte directa ou indirectamente a constituição de lotes ou a transmissão de lotes legalmente constituídos, deve constar o número do alvará, a data da sua emissão e a certidão do registo predial.
2. Não podem ser celebradas escrituras públicas de primeira transmissão de prédios construídos nos lotes singulares, de fracções autónomas desses prédios ou de unidades edificadas autónomas construídas em condomínios, sem que seja exibida perante o notário certidão emitida pela autoridade licenciadora urbanística, comprovativa da recepção provisória das obras de urbanização ou certidão emitida pela mesma autoridade que ateste a prestação de caução suficiente para a garantia de boa execução das obras de urbanização.
3. Nos casos de a execução das obras de urbanização estar a cargo da autoridade pública competente, segundo o sistema administrativo, esta deve emitir a declaração comprovativa do prazo para a conclusão das obras e da sua execução em conformidade com os projectos aprovados.



Artigo 34.º
(Contrato de concessão urbanística)

1. Os contratos de concessão urbanística são contratos administrativos de concessão de poderes públicos de urbanização e de execução das respectivas obras podendo abranger a concessão de direitos sobre os terrenos objecto da concessão ou apenas poderes de gestão privada dos terrenos dos domínios público ou privado do Estado, da província ou do município abrangidos para os fins da concessão.
2. É aplicável aos contratos de concessão urbanística o regime do Regulamento Geral dos Planos Territoriais Urbanísticos e Rurais.

Artigo 35.º
(Contratos de concertação)

1. As operações de urbanização sob o regime de contratos de concertação são aplicáveis aos terrenos não urbanizados que devendo ser objecto de operações de execução de planos municipais ou instrumentos supletivos equivalentes são objecto de direitos fundiários pertencentes, em pelo menos 50% da área abrangida, a particulares que para cuja urbanização não convenha à administração pública fazer recurso sistemático da expropriação por utilidade pública, dispondo-se a concertar a execução das operações com os respectivos titulares dos terrenos abrangidos.
2. Os contratos de concertação urbanística podem revestir as modalidades de contratos de compensação e de cooperação sendo-lhes aplicável o regime previsto no Regulamento dos Planos Territoriais Urbanísticos e Rurais.

Artigo 36.º
(Outros contratos de cooperação urbanística)

1. As autarquias locais podem celebrar com os sujeitos titulares de direitos sobre terrenos a lotear, a urbanizar ou sujeitos titulares de direitos a edificar contratos atípicos de cooperação na execução de determinados aspectos específicos dos planos urbanísticos e em particular com aqueles titulares cujos direitos sofreram ou venham a sofrer danos em consequência da execução e gestão dos planos territoriais.
2. Na falta de legislação regulamentar os contratos atípicos de cooperação urbanística devem conter as cláusulas e as contrapartidas compensatórias para as partes lesadas que resultarem dos procedimentos de concertação negocial entre as partes públicas e privadas.



Artigo 37.º
(Execução faseada da urbanização)

1. O interessado pode requerer a execução da urbanização por fases identificando as obras previstas para cada fase e o orçamento das mesmas, bem como os prazos de requerimento das licenças das obras de cada fase e respectiva execução.
2. O requerimento de execução faseada pode ser incluído no pedido inicial de licenciamento de operação de loteamento ou tão só nas propostas de contratos de concessão ou de concertação urbanísticas, sem prejuízo da prioridade de execução das operações de loteamento.
3. Cada fase deve integrar um subconjunto coerente de obras relativas a uma determinada zona de terreno a lotear ou urbanizar que possa funcionar com relativa autonomia, face às zonas das fases subsequentes.
4. Deferida a execução faseada, o alvará a emitir deve abranger apenas a primeira fase das obras sendo as subsequentes licenças faseadas averbadas ou anotadas no alvará.

Artigo 38.º
(Contratos de gestão urbanística)

1. A gestão dos espaços verdes e de uso colectivo pode ser concedida a residentes ou grupos de residentes das áreas já urbanizadas ou com empresas idóneas especializadas em gestão urbanística, mediante contrato de cooperação ou de gestão privada urbanística, a celebrar com a autoridade autárquica.
2. Os contratos de cooperação podem ter por objecto:
 - a) limpeza dos espaços públicos;
 - b) manutenção de equipamentos colectivos, de recreio e lazer;
 - c) conservação de espécies da flora existente nos espaços verdes e plantação de novas espécies consentâneas com o meio;
 - d) fiscalização dos espaços para assegurar a sua não degradação;
 - e) outros serviços urbanísticos.



SECÇÃO IV
Procedimentos Especiais Relativos às Obras de Construção

SUBSECÇÃO I
Obras de Construção

Artigo 39.º
(Condições de realização da obra de construção)

Nos termos do artigo 23.º n.º 2 a autoridade licenciadora, no acto de deferimento do pedido de licenciamento, estabelece as condições que devem ser observadas na realização das obras de construção, designadamente:

- a) as condições de segurança quer na obra, quer dos prédios e pessoas vizinhas e dos peões que circulam nas vias públicas juntas ao local da obra;
- b) as condições relativas à ocupação da via pública ou à colocação de tapumes e vedações estabelecidas sob proposta do requerente e em conformidade com as normas legais e regulamentares;
- c) as demais condições que, de acordo com as circunstâncias de lugar e características da área de realização da obra, os interesses público e privado melhor aconselharem.

Artigo 40.º
(Prazo de execução)

- 1. Na decisão do deferimento do pedido de licenciamento a autoridade licenciadora fixa o prazo para a conclusão da obra de construção, de acordo com a programação proposta pelo requerente.
- 2. O prazo começa a contar da data de emissão do alvará.
- 3. O prazo fixado nos termos do n.º 1 pode ser prorrogado, a pedido fundamentado do interessado, por uma única vez e por período não superior a metade do prazo inicial, salvo:
 - a) quando a obra se achar em fase de acabamento, sob novo pedido fundamentado, pode ser concedida uma nova prorrogação, mediante pagamento de taxa adicional a fixar;
 - b) quando tenha havido alteração da licença, em cujo caso pode ser concedida nova prorrogação.



4. As prorrogações concedidas nos termos dos números anteriores não implicam a emissão de novos alvarás, mas apenas averbamentos no alvará inicialmente emitido.

Artigo 41.º **(Execução faseada)**

1. É permitida a opção pela execução faseada, devendo para tal o requerente identificar no projecto de arquitectura as fases de execução, os trabalhos integrados por cada fase, indicando os prazos em que, a contar da data de aprovação daquele projecto, pretende requerer a aprovação dos projectos das especialidades relativo a cada uma das fases.

2. Cada fase deve constituir uma parte do conjunto da obra ou obras de construção de um ou mais edifícios que apresente características de autonomia funcional.

3. Nas obras de construção de várias unidades edificadas autónomas integradas em condomínios, a execução faseada pode ser feita por áreas ou subconjuntos de unidades edificadas autónomas podendo as obras de urbanização do lote condominial e as construções projectadas para as restantes áreas ser licenciadas e executadas, em fases ulteriores propostas pelo requerente e aceites pela autoridade licenciadora, desde que as áreas residuais edificadas, nos termos e para os efeitos do n.º 2, sejam objecto de arranjos transitórios que garantam boas condições de segurança, saúde e ambiente aos condóminos na utilização quer das unidades já construídas, quer das vias, acessos e demais partes comuns.

4. Admitida a execução por fases, o alvará abrange apenas a primeira fase das construções devendo o licenciamento das obras das fases subsequentes ser averbado ao mesmo alvará.

Artigo 42.º **(Reconstruções, remodelações e garantias)**

1. Os edifícios já construídos e as utilizações respectivas não podem ser afectadas por novas construções nem por novas normas legais e regulamentares supervenientes.

2. A concessão de licença para obras de reconstrução ou remodelação de edifícios existentes não pode ser rejeitada com fundamento em norma legal ou regulamentar superveniente a da construção originária, desde que tais obras não originem ou agravem desconformidade com as normas vigentes ou tenham como resultado a melhoria das condições de segurança, e de salubridade do edifício.



Artigo 43.º
(Identificação dos técnicos responsáveis)

O titular da licença de obra de construção está obrigado a afixar uma placa, em material imperecível, no exterior da obra de edificação, que contenha a identificação dos técnicos autores dos projectos de arquitectura e do director técnico da obra.

SUBSECÇÃO II
Utilização de Edifício Construído

Artigo 44.º
(Licença de utilização)

A utilização dos edifícios resultantes das obras de construção está sujeita a um procedimento especial destinado a:

- a) verificar e confirmar a conformidade da obra com o projecto aprovado;
- b) garantir o preenchimento dos requisitos para a concessão da licença de utilização respectiva, previstos nas normas legais e regulamentares;
- c) verificar a idoneidade do edifício ou fracção autónoma para os fins a que se destinam.

Artigo 45.º
(Pedido e instrução)

1. O requerimento de licença de utilização de edifícios deve ser instruído com termo de responsabilidade subscrito pelo director técnico da obra no qual se declara que a obra foi executada de acordo com o projecto aprovado e com as condições da licença, se for o caso, as alterações efectuadas ao projecto estão em conformidade com as normas legais e regulamentares aplicáveis.

2. Se o responsável pela direcção técnica não estiver legalmente habilitado a subscrever projectos de arquitectura, o termo de responsabilidade deve ser igualmente apresentado pelo técnico autor daquele projecto ou por quem, sob acordo do dono da obra, esteja habilitado para tal.



Artigo 46.º
(Vistoria)

1. A autoridade licenciadora pode condicionar a concessão da licença de utilização a uma vistoria feita por técnicos seus, quando se verifique uma das seguintes condições:
 - a) durante toda a execução da obra, esta não ter sido inspeccionada ou vistoriada;
 - b) dos elementos constantes do processo ou do livro de obra constarem indícios de desconformidade da construção com o projecto e condições de licenciamento em violação das normas legais e regulamentares.
2. A vistoria é efectuada por uma comissão composta por pelo menos três técnicos a designar pela autoridade licenciadora.

Artigo 47.º
(Propriedade horizontal e condomínios)

1. No caso de edifícios construídos em propriedade horizontal a licença de utilização pode ter por objecto o edifício na sua totalidade ou cada uma das fracções autónomas respectivas.
2. A licença para cada uma das fracções só pode ser concedida autonomamente quando as partes comuns do edifício respectivo estiverem em condições de ser utilizadas.
3. O pedido de licença de utilização pode ser cumulativamente integrado no requerimento de certificação de que o prédio satisfaz os requisitos legais para a constituição de propriedade horizontal.
4. O disposto nos números anteriores é aplicável, com as devidas adaptações, aos pedidos de licença de utilização dos edifícios construídos num condomínio aplicando-se o regime de licença autónoma de utilização das fracções em propriedade horizontal aos pedidos de licença de utilização das unidades edificadas autónomas das respectivas fracções quando em tais unidades se compreendam, também, por sua vez, prédios a constituir em propriedade horizontal.



SECÇÃO V **Alvará**

Artigo 48.º **(Título)**

1. A licença urbanística é titulada pelo alvará.
2. A emissão do alvará é condição de eficácia da licença e depende do pagamento das taxas devidas pelo requerente à autoridade urbanística.

Artigo 49.º **(Competência)**

Compete à autoridade urbanística que decidiu sobre a licença emitir o alvará da licença urbanística para a realização das operações urbanísticas licenciadas.

Artigo 50.º **(Requerimento e instrução)**

1. Os pedidos de emissão de alvará de licenciamento de obras de urbanização devem conter os seguintes elementos:
 - a) documento comprovativo da prestação de caução;
 - b) apólice de seguro que cubra a responsabilidade pela reparação dos danos emergentes de acidentes de trabalho;
 - c) termo de responsabilidade assinado pelo técnico responsável pela direcção técnica das obras;
 - d) declaração de titularidade do certificado de classificação de empreiteiro de obras públicas, do título de registo na actividade ou do certificado de classificação de industrial de construção civil, a verificar no acto de entrega do alvará com a exibição do original do mesmo;
 - e) livro de obra, com menção do termo de abertura;
 - f) plano de segurança e saúde;
 - g) minuta do contrato de urbanização aprovada.



2. Os pedidos de emissão de alvará de licenciamento de obras de construção são, com as devidas adaptações, os designados pelas alíneas b) a f) do n.º 2 e ainda a apólice de seguro de construção, quando e nos termos legalmente exigíveis para determinadas obras de construção civil.
3. Os elementos previstos no número anterior podem ser alterados e regulamentados por decreto executivo do Ministro que tenha a seu cargo a tutela do ordenamento do território, em razão dos diferentes tipos de operações urbanísticas requeridas.
4. O pedido de emissão do alvará só pode ser rejeitado com base nalgum dos seguintes fundamentos:
 - a) caducidade;
 - b) suspensão;
 - c) revogação;
 - d) declaração da nulidade;
 - e) falta de pagamento das taxas devidas pela emissão.

Artigo 51.º
(Requisitos e menções dos alvarás)

1. O alvará é emitido seguindo um modelo-tipo a fixar por decreto executivo do Ministro que tenha a seu cargo a tutela do ordenamento do território devendo conter as menções obrigatórias previstas nos números seguintes em função de cada tipo de alvará ou de operação urbanística respectiva.
2. O alvará de licença de operação de loteamento ou de obras de urbanização deve conter as seguintes menções obrigatórias e elementos anexos:
 - a) identificação do tipo e número de alvará, consoante o tipo de operação em causa, designadamente, «alvará de loteamento n.º...» ou «alvará de obras de urbanização n.º...»;
 - b) identificação do titular do alvará;
 - c) identificação do terreno objecto da operação de loteamento ou das obras de urbanização pela respectiva descrição na Conservatória do Registo Predial e pelo artigo matricial;



- d) identificação da licença que aprovou o pedido da operação em causa;
- e) plano municipal em que estiver integrada a operação de loteamento ou de urbanização, quando houver, ou do instrumento sucedâneo do plano no caso contrário;
- f) natureza ou tipo e número de lotes, sua área, localização e fins de habitação, de serviços, de indústria ou de comércio respectivos, área de construção, número de pisos e número de fogos de cada um dos lotes;
- g) cedências obrigatórias de terrenos, identificando as parcelas e respectivos fins a integrar no domínio municipal, nos termos do presente regulamento;
- h) prazo de conclusão das obras de urbanização;
- i) montante da caução prestada e identificação do respectivo título;
- j) em anexo as plantas dos lotes e das parcelas cedidas, previstas na alíneas f) e g) anteriores.

3. As menções especificadas nas alíneas a) a j) do n.º 2 anterior, vinculam a autoridade urbanística, os titulares de direitos fundiários sobre os lotes e os novos adquirentes, não os podendo alterar, senão nos termos legais e do presente regulamento para a alteração das licenças.

4. O alvará de licença de operação de obras de construção deve conter as seguintes menções obrigatórias:

- a) identificação do tipo e número de alvará, consoante o tipo de obra em causa, designadamente, «alvará de obra de construção n.º..»;
- b) identificação do titular do alvará;
- c) identificação do terreno ou prédio em que se localizará a obra de construção, pela respectiva descrição na Conservatória do Registo Predial e pelo artigo matricial;
- d) identificação da licença que aprovou o pedido da obra em causa;
- e) plano municipal em que estiver integrada a obra de construção, quando houver, ou do instrumento sucedâneo do plano no caso contrário;
- f) condições para a realização da obra fixadas pela licença respectiva;



- g)** obras de vias, acessos e equipamentos colectivos e de demais partes comuns em regime de condomínio, no caso de construções em série em lotes condominiais;
- h)** cérceas e o número de pisos acima e abaixo da cota de soleira;
- i)** área de construção, tipos e volumetria de edifícios, número de fogos de cada um dos lotes singulares ou de lotes autónomos adentro dos condomínios;
- j)** fins a que se destinam os edifícios;
- k)** prazo de validade da licença equivalente a da conclusão das obras.

5. As menções previstas nas alíneas a) a k) do n.º 4 anterior aplicam-se, com as devidas adaptações, nomeadamente, quanto à designação do tipo de obra, aos alvarás de licenças, de seguintes tipos de obras:

- a)** obras de reconstrução;
- b)** obras de ampliação;
- c)** obras de alteração;
- d)** obras de conservação ou reabilitação;
- e)** operação de desocupação forçada;
- f)** operação de demolição.

6. O alvará de licença de utilização de edifício deve conter as seguintes menções obrigatórias:

- a)** identificação do titular da licença;
- b)** identificação do edifício ou fracção autónoma e do condomínio em cuja área e regime se integra e bem como menção de que o edifício ou edifícios em causa preenchem os requisitos legais para a constituição do condomínio ou da propriedade horizontal, conforme for o caso;
- c)** o fim de uso a que está destinado o edifício ou fracção autónoma.

7. Em caso de substituição do titular do alvará, deve o interessado requerer o averbamento da identificação do novo titular para que a substituição possa ser eficaz perante as autoridades públicas e terceiros.



Artigo 52.º
(Registo predial)

O alvará constitui documento comprovativo da «autorização do loteamento para construção», para os efeitos de registo predial dos lotes.

Artigo 53.º
(Publicidade dos alvarás)

1. À autoridade licenciadora compete dar imediata publicidade à emissão do alvará, através de publicação de aviso no boletim provincial ou municipal, quando exista ou através de edital a afixar nos locais em uso para tais afixações.
2. O titular do alvará deve afixar no terreno ou edifício objecto da licença respectiva um aviso, de forma bem visível, que identifique as menções obrigatórias do alvará, sob o modelo e demais termos regulados por decreto executivo do Ministro que tenha a seu cargo o ordenamento do território.

Artigo 54.º
(Cassação)

1. A cassação do alvará só é efectuada com fundamento na caducidade, revogação, anulação ou declaração de nulidade da licença de que é título.
2. Compete à autoridade licenciadora proceder à cassação do alvará, bem como a comunicação do facto à Conservatória do Registo Predial da área da situação do terreno ou edifício em causa, para efeitos do cancelamento oficioso do registo do alvará, por anotação à descrição do terreno ou lote.
3. A autoridade licenciadora notifica o titular do alvará cassado para proceder à sua entrega compulsiva.



CAPÍTULO III

Execução e Fiscalização das Operações Urbanísticas

SECÇÃO I

Execução

Artigo 55.º

(Fases da execução das obras)

A execução das obras de urbanização e de construção compreendem, conforme os casos e as características dos terrenos de implantação, as seguintes fases de trabalhos:

- a) início da obra;
- b) execução da obra;
- c) conclusão da obra.

Artigo 56.º

(Início da obra)

1. O início da obra dá-se após a emissão do alvará, salvo situações de excepção, previstas no artigo seguinte.
2. O início da obra deve ser comunicado à autoridade licenciadora e quando for diferente, à autoridade municipal da localização da obra, juntando um cronograma de execução dos trabalhos.

Artigo 57.º

(Demolição, escavações e execução antecipada)

1. Em situações de excepção, devidamente fundamentadas na urgência ou necessidade de antecipação do início dos trabalhos preliminares devida, designadamente, a condições climatéricas, impacto negativo na circulação viária da área abrangente, o interessado pode solicitar à autoridade licenciadora a autorização para que os trabalhos de demolição, escavação e contenção periférica das terras até à profundidade do piso de menor cota, possam iniciar-se após a aprovação dos projectos de arquitectura e das especialidades, desde que todos os pareceres das consultas prévias às autoridades sejam favoráveis.



2. O pedido de execução antecipada previsto no n.º 1 deve ser instruído, conforme os casos, com a apresentação dos planos de demolições, o projecto de estabilidade ou o projecto de escavações e contenção de terras.
3. É título bastante para a execução antecipada dos trabalhos nos termos do n.º 1 anterior, a notificação da autorização do pedido respectivo.

Artigo 58.º
(Ligação às redes públicas)

1. Nas obras de urbanização bem como nas obras de construção, as ligações às redes públicas devem ser requeridas às respectivas entidades gestoras, servindo os respectivos alvarás, conforme for o tipo de obras licenciadas, títulos bastantes para instruir os pedidos.
2. O disposto no n.º 1 não prejudica outras soluções expeditas acordadas entre as entidades gestoras das referidas redes de infra-estruturas colectivas e o titular do alvará de licença das obras, uma vez exibido, caso em que a solução deve ser reduzida a escrito e obedecer os requisitos regulamentares e técnicos definidos pelas mesmas entidades.

Artigo 59.º
(Alterações no decurso da execução)

1. São permitidas alterações ao projecto no decurso da execução dos trabalhos, relativamente a obras isentas de licença, sendo, porém, necessária comunicação prévia à autoridade licenciadora e à dona da obra.
2. As alterações em obra ao projecto aprovado sob licença e que impliquem obras de ampliação ou modificações à implantação dos edifícios ficam sujeitas ao regime de alteração de licença, previsto no artigo 27.º

Artigo 60.º
(Execução das obras pela autoridade licenciadora)

1. A autoridade licenciadora, por razões impostas pela necessidade de protecção da qualidade do ambiente, segurança dos edifícios e das pessoas em geral, ou até de protecção de interesses de terceiros adquirentes de lotes, pode tomar a iniciativa de promover a execução das obras licenciadas, mas por conta do titular do alvará, quando por causa a ele imputável:

- a) as obras licenciadas não tiverem sido iniciadas no prazo de um ano após a data de emissão do alvará;



- b) as obras registarem uma interrupção superior a um ano;
 - c) as obras não tiverem sido concluídas dentro do prazo inicial ou prorrogado e ocorrer declaração de caducidade da licença;
 - d) não tiverem sido efectuadas as alterações correctivas que tiverem sido notificadas por medidas de tutela da legalidade urbanística.
2. O disposto no n.º 1 não prejudica os efeitos de regime de suspensão e caducidade de licenças e da cassação de alvarás.
3. A execução das obras para os efeitos do disposto no n.º 1 e o pagamento das despesas respectivas seguem o regime da execução coerciva, sem prejuízo de a autoridade licenciadora poder accionar as cauções prestadas.
4. Uma vez pagas as despesas efectuadas nos termos dos números anteriores, a autoridade licenciadora levantará o embargo que porventura tenha sido efectuado ou, caso se trate de obra de urbanização, deve emitir oficiosamente novo alvará, que comunica para os efeitos de registo à Conservatória do Registo Predial.

Artigo 61.º **(Execução de obras por terceiro)**

1. Nos casos de loteamentos aprovados por licença, sem que as obras de urbanização tenham sido efectuadas, os adquirentes de lotes, de edifícios neles construídos podem requerer à autoridade licenciadora autorização para promoverem directamente a execução das obras de urbanização, quando, verificando as situações previstas nas alíneas a) a d) do n.º 1 do artigo anterior, a mesma autoridade não tenha promovido a execução.
2. O requerimento deve ser instruído com os elementos seguintes:
- a) cópia do alvará ou identificação do respectivo titular e número;
 - b) orçamento das despesas de execução das obras de urbanização aos preços do mercado, e de acordo com os requisitos técnicos dos projectos e demais condições da licença;
 - c) proposta de execução por sistema administrativo ou por contrato de concessão urbanística ou de concertação urbanística com apresentação do respectivo programa de trabalhos e da nova empresa construtora visada para a execução das obras;
 - d) outros elementos achados convenientes.



3. A autoridade licenciadora deve ouvir o titular do alvará, antes de decidir, e uma vez avaliadas as propostas orçamentais e contratuais e verificados os fundamentos de protecção dos interesses dos adquirentes de lotes, bem como a idoneidade da nova direcção técnica da obra, deve deferir o pedido, observando as normas regulamentares, com a subsequente emissão de novo alvará e comunicações oficiosas nos termos do presente regulamento.

Artigo 62.º (Conclusão dos trabalhos)

1. Uma vez concluídos os trabalhos da obra, o dono da mesma é obrigado a proceder ao levantamento do estaleiro e à limpeza da área, remoção de materiais, entulhos e demais resíduos acumulados no decurso dos trabalhos da obra.
2. O dono da obra é ainda obrigado a proceder aos arranjos de todos os estragos que os trabalhos tenham causado às infra-estruturas colectivas e aos edifícios vizinhos.
3. O cumprimento das obrigações previstas nos números anteriores constitui condição para a recepção provisória das obras de urbanização ou de emissão de licença de utilização dos edifícios construídos e concluídos, nos outros casos de obras de construção ou de outro tipo.

Artigo 63.º (Recepção provisória e definitiva das obras de urbanização)

1. Concluídos os trabalhos nos termos do artigo anterior, e decorrido que seja o prazo de garantia fixado no contrato de urbanização, compete à autoridade licenciadora, sob pedido do interessado, aprovar a recepção provisória e definitiva da obra de urbanização.
2. Antes da recepção deve proceder-se à vistoria, aplicando-se para a recepção provisória e definitiva, com as devidas adaptações, o regime geral aplicável à recepção provisória e definitiva das empreitadas de obras públicas.

Artigo 64.º (Obra inacabada e conclusão por terceiro)

Quando as obras não tenham sido terminadas por razões devidas à falência ou insolvência do dono respectivo, qualquer terceiro novo adquirente do terreno ou edifício em causa que desta feita se torne parte interessada legítima nos termos do artigo 12.º, pode requerer licença especial para a conclusão da obra, seguindo-se os subsequentes termos procedimentais de acordo com o presente regulamento.



SECÇÃO II **Fiscalização das Operações Urbanísticas em Geral**

SUBSECÇÃO I **Disposições Gerais**

Artigo 65.º **(Âmbito da fiscalização das obras)**

1. A execução de qualquer tipo de operação urbanística, ainda que isenta ou não submetida a licenciamento prévio, está sujeita à fiscalização administrativa.
2. A fiscalização tem por fim assegurar a conformidade das operações urbanísticas com as normas legais, regulamentares e técnicas aplicáveis e a prevenir danos que da sua execução possam advir para o ambiente, saúde e segurança das pessoas.

Artigo 66.º **(Competência)**

1. A fiscalização administrativa das operações urbanísticas em geral compete à autoridade licenciadora urbanística, nos termos gerais da competência própria, delegada ou subdelegada, prevista no presente regulamento, sem prejuízo das competências específicas cometidas a outras autoridades em razão de matérias específicas.
2. A autoridade licenciadora urbanística é coadjuvada por técnicos e funcionários seus, especializados e integrados nas suas estruturas para a realização das acções de fiscalização, sem prejuízo da possibilidade de contratação de empresas especializadas na fiscalização de obras para o exercício daquelas acções.

Artigo 67.º **(Inspecções)**

1. As inspecções aos locais de realização de operações urbanísticas podem ser feitas pelos funcionários ou técnicos mandatados ou pelas empresas privadas contratadas a qualquer momento da duração da respectiva execução e sem prévia notificação.
2. O disposto no número anterior não dispensa a obtenção de mandato judicial para entrar em domicílio ou obra privada sem consentimento do respectivo dono.
3. Das inspecções devem ser elaborados relatórios detalhados e fundamentados.



Artigo 68.º (Vistorias)

1. Para além dos casos expressamente previstos no presente regulamento, durante o período de execução das obras, ou para fins de verificação do estado de conservação dos edifícios, a autoridade urbanística pode ordenar a realização de vistorias aos locais e edifícios em que estejam a ser executadas operações urbanísticas.
2. As vistorias devem ser realizadas por pelo menos três funcionários, de entre os quais dois devem ser técnicos com formação nas matérias dos projectos da especialidade.
3. Das vistorias, os funcionários mandatados devem elaborar relatório detalhado e fundamentado.

Artigo 69.º (Livro de obra)

1. Por cada obra licenciada a executar, deve ser aberto livro respectivo, a conservar no local da sua execução, e no qual o director técnico da obra deve anotar todos os factos de execução relevantes ao longo da evolução da obra, designadamente, início, paragem, suspensão e conclusão dos trabalhos, bem como todas as alterações feitas aos projectos.
2. O livro deve estar disponível para consultas pelos agentes da fiscalização.
3. O Ministro que tenha a seu cargo o ordenamento do território deve aprovar por decreto executivo o modelo do livro de actas e o regime dos termos de abertura e de encerramento.

SUBSECÇÃO II Transgressões e sanções

Artigo 70.º (Transgressões urbanísticas)

1. Sem prejuízo da responsabilidade civil e criminal, são puníveis como transgressões:
 - a) a realização de quaisquer operações urbanísticas sujeitas a licenciamento, sem o respectivo alvará, salvo quando em regime de excepção do artigo 56.º do presente regulamento;



- b) a realização de quaisquer operações urbanísticas sujeitas a licenciamento, em desconformidade com as condições da licença, incluindo as do projecto;
 - c) a não conclusão de quaisquer operações urbanísticas nos prazos fixados para o efeito;
 - d) a ocupação de edifícios ou fracções autónomas sem a licença de utilização ou a sua utilização para fins diferentes dos fixados no alvará;
 - e) as falsas declarações nos termos de responsabilidade;
 - f) a falta de livro de obra ou a falta de registo dos factos relevantes e obrigatórios no livro de obra;
 - g) o prosseguimento de obra embargada por ordem legítima e legal;
 - h) a não afixação ou afixação não visível, da notificação da autorização quer do alvará;
 - i) a não remoção dos entulhos e materiais residuais no local da obra.
2. O valor das multas por transgressões previstas nas alíneas do n.º 1 anterior são fixadas por decreto executivo conjunto dos Ministros que tenham a seu cargo o urbanismo e finanças.
3. Compete à autoridade urbanística:
- a) ordenar a instauração de processos de transgressão;
 - b) designar o instrutor;
 - c) aplicar as sanções de multa e acessórias.

Artigo 71.º (Sanções acessórias)

1. Às transgressões previstas nas alíneas do n.º 1 do artigo anterior, em razão da sua gravidade e dos danos causados ou da reincidência dos seus agentes, podem ser ainda aplicáveis as seguintes sanções acessórias:
- a) apreensão dos objectos pertencentes ao agente utilizados como instrumento da transgressão;



- b) interdição do exercício no município, até ao máximo de dois anos, da profissão ou actividade conexas com a infracção;
- c) privação do direito a subsídios concedidos por serviços ou institutos públicos.

2. As sanções acessórias uma vez aplicadas a industriais da construção civil ou a técnicos autores de projectos devem ser comunicadas, respectivamente, ao Ministério que tenha a seu cargo o ordenamento do território ou às ordens ou associações profissionais em que se achem inscritos os técnicos.

SECÇÃO III **Fiscalização da Conservação dos Edifícios**

Artigo 72.º **(Dever de conservação)**

1. Os edifícios construídos devem ser conservados periodicamente não só por razões estéticas mas de salubridade, de bem-estar social e de segurança das pessoas.
2. A autoridade urbanística territorialmente competente, para a reconstituição ou salvaguarda das condições de salubridade pública e de segurança das pessoas, pode a qualquer momento, por iniciativa pública própria ou a requerimento de interessado, residentes ou vizinhos, ordenar a execução de obras de conservação necessárias ou de obras de demolição total ou parcial de edifício que apresente notoriamente condições más ou perigosas ou como tal qualificadas mediante vistoria prévia.
3. As decisões do n.º 2 devem ser notificadas ao proprietário e aos moradores legais ou ocupantes ilegais, bastando para tal a afixação no exterior do edifício do competente aviso.

Artigo 73.º **(Vistoria prévia)**

1. As decisões do n.º 2 do artigo anterior devem ser precedidas de vistoria a efectuar por uma comissão de três peritos designados pela autoridade urbanística.
2. O acto que determinar a vistoria é notificado ao proprietário que pode, no prazo fixado na notificação, sugerir a integração na comissão de peritagem de um perito por si indigitado.
3. Se o proprietário não indicar perito, a vistoria deve ser realizada pelos peritos apenas designados pela autoridade urbanística.



4. Da vistoria deve ser elaborado relatório assinado por todos os membros da comissão de peritos.

Artigo 74.º
(Posse administrativa e obras coercivas)

1. Quando o proprietário intimado a realizar obras não iniciar no prazo fixado na notificação, a autoridade urbanística pode tomar posse administrativa do edifício para promover a sua execução.
2. As despesas com a execução coerciva devem ser cobradas judicialmente em processo de execução fiscal, servindo de título executivo a certidão dos serviços que ateste as despesas feitas, podendo aceitar-se dação nos termos da lei.

Artigo 75.º
(Despejo administrativo e operações de desocupação forçada)

1. A autoridade urbanística pode, mediante auto de transgressão, decretar o despejo administrativo e sumário de edifícios ilegalmente ocupados e sobre os quais haja decisão de executar operações previstas no n.º 2 do artigo 71.º seguindo os termos de notificação por afixação de aviso.
2. O poder previsto no n.º 1 pode ser delegado em outros serviços ou institutos públicos que tenham a seu cargo poderes de gestão de imóveis habitacionais ou de outra natureza integrados no património do Estado.
3. O despejo pode ser impulsionado oficiosamente, por iniciativa pública ou a pedido do proprietário, vizinho do prédio degradado ou em risco de ruína, de cujo acto ou facto deve ser levantado auto, podendo ser ouvidas partes interessadas e técnicos quanto ao estado de conservação respectiva e riscos para a saúde e segurança públicas.
4. Para o impulso por iniciativa pública, nas cidades de grande e média dimensão, com alta densidade de prédios degradados, as autoridades urbanísticas ou as suas delegadas previstas no n.º 2, podem organizar brigadas de inquérito que tenham por missão identificar e caracterizar o estado físico e a situação jurídica dos prédios degradados ou com risco para a saúde e segurança pública, com vista a preparação coordenada das operações de desocupação forçada e de realojamento.
5. A decisão que determina o despejo só é eficaz após a notificação na forma prevista no n.º 1.
6. O despejo executa-se no prazo fixado na notificação, podendo executar imediatamente sempre que houver risco de desmoronamento ou grave perigo para a saúde pública.



7. O despejo administrativo que não for cumprido espontaneamente pelos ocupantes do prédio visado, deve ser executado por operações de desocupação forçada, sem prejuízo da execução coordenada com operações prévias de realojamento, devidamente previstas nos planos urbanísticos de zonas degradadas ou instrumentos supletivos e nos programas de promoção habitacional.

8. A realização das operações de desocupação forçada devem ser acompanhadas por forças policiais de segurança sempre que haja risco para a segurança de pessoas e bens e a garantia da sua boa execução o aconselhe.

CAPÍTULO IV **Medidas de Garantia**

SECÇÃO I **Medidas de Garantia da Legalidade Urbanística**

Artigo 76.º **(Âmbito)**

São medidas de garantia da legalidade urbanística:

- a) o embargo administrativo de obras;
- b) demolição da obra e reposição do terreno;
- c) posse administrativa e execução coerciva;
- d) cessação da utilização indevida de edifício.

Artigo 77.º **(Embargo administrativo de obras)**

1. A autoridade urbanística competente nos termos do presente regulamento pode, por despacho, emitir uma ordem para embargar operações de loteamento, obras de urbanização, obras de construção ou de demolição, bem como quaisquer outras obras de alteração de terrenos que estejam a ser executadas em violação das normas legais e regulamentares em geral e em particular:

- a) sem prévia licença;
- b) em violação das condições da licença, salvo quando se tratar de alterações durante a execução da obra, nos termos permitidos pelo artigo 58.º;



c) em violação das características da obra constantes do projecto.

2. A competência para embargar administrativamente, não prejudica as competências imputadas por lei aos tribunais para os embargos judiciais.

Artigo 78.º **(Trâmites do embargo administrativo)**

1. O despacho de embargo deve ser notificado ao director técnico da obra no local da mesma e ao titular do alvará, sendo tais notificações por si só eficazes para obrigar os mesmos à suspensão dos trabalhos.

2. No caso de as obras serem executadas por empresa sob a forma de sociedade comercial, a notificação deve ser endereçada para a respectiva sede social ou representação em território nacional.

3. Após a notificação no local é lavrado auto de embargo que deve conter as seguintes menções obrigatórias:

- a) identificação do funcionário público que lavra o auto do despacho que ordenou o embargo e do director técnico da obra notificado ou, na sua falta, de quem o representa;
- b) identificação das testemunhas, da data, hora e local da providência;
- c) identificação da data, hora e local e das razões de facto que fundamentam o embargo, em particular o estado da obra, ou parte dela, devidamente assinalada, bem como demais fundamentos legais e regulamentares.

4. O auto deve ser lavrado em duplicado e assinado pelo funcionário, o notificado e as testemunhas.

5. O embargo está sujeito a registo predial, por anotação ou averbamento, devendo para tal ser feita comunicação oficiosa do respectivo despacho à Conservatória competente.

Artigo 79.º **(Eficácia do embargo)**

1. O embargo tem por efeito a suspensão imediata, total ou parcialmente dos trabalhos de execução da obra, bem como a suspensão da eficácia da licença, relativamente às operações urbanísticas licenciadas.



2. O embargo, mesmo que parcial, suspende o prazo para a execução da obra constante do alvará.
3. O embargo caduca no termo final do prazo que lhe tiver sido fixado pela respectiva ordem ou da data da entrada em vigor de nova ordem que defina a nova situação definitiva da operação embargada.
4. Não tendo sido fixado um prazo de duração do embargo, este caduca 180 dias depois, prorrogáveis por uma única vez, caso não for emitida nova ordem com carácter definitivo.

Artigo 80.º
(Objecto do embargo)

O objecto do embargo pode consistir na imposição, pela autoridade urbanística, de trabalhos de correcção ou até de conveniente alteração do todo ou parte da obra desconforme com o projecto, ou a sua alteração nos casos de violação de planos territoriais ou outras normas urbanísticas.

Artigo 81.º
(Demolição de obra e reposição de terreno)

1. Nos casos em que os trabalhos de correcção ou alteração não forem adequados a alcançar a reposição da conformidade da obra com o projecto ou da legalidade urbanística, a autoridade urbanística pode, sob audiência prévia do interessado, ordenar, por despacho, a demolição no todo ou em parte da obra ou a reposição do terreno nas condições semelhantes as que se achava antes do início da obra, determinando para tal um prazo.
2. Decorrido o prazo marcado nos termos do n.º 1 sem que a demolição ou a reposição do terreno tenha sido efectuada, a autoridade urbanística pode ordenar que a sua execução seja feita às custas do dono da obra.

Artigo 82.º
(Posse administrativa e execução coerciva)

1. No caso de não terem sido cumpridas as ordens de embargo ou demolição ou reposição de terreno previstas nas disposições anteriores, a autoridade urbanística pode determinar a posse administrativa do edifício relativo à obra em causa, de molde a permitir a execução coerciva daquelas medidas, conforme for o caso.



2. O despacho que determinar a posse administrativa deve ser notificado ao dono da obra e aos demais titulares de direitos fundiários ou reais sobre o terreno ou edifício, nos termos gerais.
3. A duração da posse administrativa deve ser restringida apenas ao necessário e suficiente para a execução coerciva da medida tomada.

Artigo 83.º
(Despesas com a execução coerciva)

1. As despesas feitas com a execução coerciva prevista no artigo anterior são de conta do infractor, a quem devem ser notificadas para o respectivo pagamento.
2. Não ocorrendo o pagamento voluntário das despesas, no prazo de 30 dias contados da notificação, as mesmas devem ser cobradas judicialmente sob processo de execução fiscal, servindo de título executivo a certidão passada pelos serviços da autoridade urbanística, que ateste as despesas, sem prejuízo de concertação entre as partes com vista ao pagamento por dação em cumprimento, nos termos gerais do Código Civil.

Artigo 84.º
(Cessação da utilização indevida de edifício)

1. A autoridade urbanística pode determinar a cessação da utilização de um edifício ou de suas fracções autónomas cujo uso seja contrário ou simplesmente não corresponda aos fins fixados no respectivo alvará de utilização.
2. A ordem de cessação da utilização indevida prevista no n.º 1 deve fixar o prazo para o seu cumprimento por parte dos respectivos destinatários.
3. Findo o prazo para o cumprimento da ordem prevista no n.º 2, os ocupantes que persistam na utilização indevida do edifício ou fracção do mesmo podem ser objecto de despejo administrativo nos termos do artigo 75.º anterior.
4. A suspensão do despejo administrativo só pode ter lugar quando o edifício ou fracção esteja a ser utilizado por pessoa que comprovadamente, por atestado médico, corre risco de vida, por doença grave, em caso de desalojamento.
5. A suspensão prevista no n.º 4 termina quando a autoridade urbanística tiver garantido o realojamento da pessoa em risco de vida, às expensas do responsável pela utilização indevida.



SECÇÃO II Garantias dos Particulares

Artigo 85.º (Âmbito)

1. Aos particulares, quer sejam parte em procedimentos urbanísticos, quer sejam terceiros interessados, assistem as garantias gerais constantes das normas do procedimento administrativo aprovadas pelo Decreto-Lei n.º 16-A/95, de 15 de Dezembro e especialmente reguladas no presente regulamento, designadamente:

- a) defesa dos direitos fundiários e reais sobre os imóveis validamente constituídos e eficazes, nos termos das leis;
- b) defesa do planeamento urbanístico e do interesse público em geral;
- c) direito à informação;
- d) garantia de decisão da administração pública urbanística;
- e) proporcionalidade e imparcialidade nas decisões das autoridades urbanísticas;
- f) cooperação e concertação com os particulares;
- g) participação dos particulares;
- h) impugnação administrativa e contenciosa.

2. Em matéria de prazos e demais aspectos omissos no presente regulamento geral são aplicáveis as correspondentes normas de procedimento administrativo aprovadas pelo Decreto-Lei n.º 16-A/95, de 15 de Dezembro.

Artigo 86.º (Direitos fundiários e de propriedade imobiliária)

São garantidos todos os direitos fundiários e de propriedade imobiliária, validamente constituídos e eficazes nos termos das leis de solos e do ordenamento do território.



Artigo 87.º
(Planeamento urbanístico)

O exercício de direitos fundiários sobre terrenos compreendidos nos perímetros urbanos deve conformar-se com as regras e limites impostos em geral pelos planos territoriais e em particular pelos planos urbanísticos e o interesse público.

Artigo 88.º
(Direito à informação)

1. É aplicável à garantia de direito à informação dos particulares o disposto no artigo 5.º e nos números seguintes do presente artigo.
2. O acesso aos processos que digam directamente respeito aos interessados bem como a passagem de certidões nos termos gerais deve ser requerida por escrito sem prejuízo das taxas aplicáveis aos actos requeridos, aplicando-se em matéria de prazos e demais aspectos ora omissos o disposto nos artigos 34.º n.º 4, 35.º e 36.º das normas de procedimento administrativo aprovadas pelo Decreto-Lei n.º 16-A/95, de 15 de Dezembro.
3. O disposto no n.º 2 é extensivo aos titulares de interesses difusos, designadamente as associações de defesa do ambiente, nos termos do artigo 37.º das normas de procedimento administrativo aprovadas pelo Decreto-Lei n.º 16-A/95, de 15 de Dezembro.
4. A autoridade urbanística local deve fixar um dia por semana para que os serviços competentes estejam organizados especificamente para dar satisfação aos pedidos de informação esclarecimentos e eventuais reclamações.

Artigo 89.º
(Direito à decisão administrativa urbanística)

1. Todos os interessados têm direito a uma decisão da autoridade urbanística, nos prazos gerais e especiais aplicáveis a cada tipo de procedimento relativo ao pedido requerido por escrito.
2. Decorridos os prazos fixados para a prática do acto definitivo sobre um procedimento regulado pelo presente regulamento sem que o mesmo acto não tenha sido praticado observa-se o seguinte:
 - a) nos procedimentos de obtenção de licenças de operações urbanísticas, designadamente, de loteamento, de obras de urbanização e de obras de construção, o interessado pode recorrer à notificação judicial da prática da decisão final.



Artigo 90.º
(Notificação judicial para prática de acto legalmente devido)

1. Nos casos e termos da alínea a) do n.º 2 do artigo 89.º os interessados podem requerer à secção administrativa do tribunal competente em razão da área da sede da autoridade urbanística requerida, a notificação desta para praticar e proferir a decisão final do procedimento urbanístico decidido.
2. O requerimento para a notificação deve ser feito em duplicado e instruído com o requerimento do pedido de licença a que respeita.
3. O tribunal logo que recebido e registado o requerimento, notifica a autoridade urbanística para responder no prazo de 10 dias, juntando à notificação o duplicado do requerimento.
4. Recebida a resposta o processo vai com vista ao Ministério Público, por dois dias sendo depois concluso ao juiz para decidir no prazo de cinco dias.
5. Caso o juiz verifique inexistência de fundamento para rejeitar o pedido, este só deve ser indeferido quando a autoridade urbanística prove que praticou o acto devido até ao prazo fixado e notificado para a resposta.
6. Na decisão final que intimar a autoridade urbanística a proferir a decisão final, o juiz fixa prazo não superior a 30 dias para que a decisão seja proferida.
7. O recurso da decisão tem efeito meramente devolutivo.

Artigo 91.º
(Deferimento tácito)

1. Nos casos dos procedimentos previstos na alínea b) do n.º 2 do artigo 89.º o interessado pode iniciar e prosseguir a execução dos trabalhos dando cumprimento à comunicação prevista no artigo 55.º, ou dar início à utilização do edifício, em conformidade com o requerimento e documentos instruídos nos termos do artigo 44.º
2. O início dos trabalhos ou a utilização do edifício, porém, depende do prévio pagamento das taxas urbanísticas devidas, as quais podem ser depositadas em instituição bancária à ordem da autoridade urbanística, quando esta se recuse a liquidá-las ou a recebê-las, ou provar que estão garantidas por caução ou meio equivalente.
3. Para efeitos dos depósitos referidos no n.º 2 a autoridade urbanística deve indicar a instituição bancária em que tenha aberta a conta de depósitos ou seja possível efectuar depósitos à sua ordem.



4. Cumpridos os requisitos relativos às taxas, o interessado pode, de imediato, iniciar os trabalhos ou a utilização do edifício dando conhecimento do facto à autoridade urbanística e requerendo à secção administrativa do tribunal competente a notificação para que lhe seja emitido o alvará ou a licença de utilização, conforme for o caso, seguindo os termos subsequentes aplicáveis previstos no artigo 90.º sobre a notificação judicial.

5. A sentença substitui o alvará ou a licença devidos e não emitidos, para todos os efeitos legais, não podendo a obra ser embargada por falta de alvará nem ser cessada a utilização de edifício por falta de licença.

Artigo 92.º (Impugnação administrativa)

1. Dos pareceres e decisões dos órgãos consultivos ou entidades consultadas no âmbito dos procedimentos urbanísticos cabe reclamação ou recurso hierárquico, nos termos gerais das normas de procedimento administrativo aprovadas pelo Decreto-Lei n.º 16-A/95, de 15 de Dezembro, com fundamento em violação de lei ou regulamento.

2. O disposto no n.º 1 é aplicável à impugnação administrativa dos demais actos praticados nos termos do presente regulamento.

3. As reclamações ou recursos administrativos interpostos nos termos dos números anteriores devem ser decididos no prazo de 30 dias sob pena de se considerarem deferidos.

Artigo 93.º (Recurso contencioso)

1. Os recursos contenciosos dos actos previstos nos artigos 75.º e 81.º anteriores têm efeito suspensivo.

2. Com a citação do pedido de recurso contencioso a autoridade recorrida tem o dever de sustar e impedir em termos tempestivos e úteis, o início da execução do acto recorrido.

3. O juiz pode, a qualquer momento e até à decisão em 1.ª instância, conceder efeito meramente devolutivo ao recurso, oficiosamente, ou a pedido da autoridade recorrida ou do Ministério Público, sempre que do recurso se mostrem indícios de vícios de ilegalidade na sua interposição ou de improcedência do pedido, cabendo a decisão judicial recurso com efeito meramente devolutivo, que sobe imediatamente e em separado.



CAPÍTULO V **Taxas Urbanísticas**

Artigo 94.º **(Âmbito)**

1. Os actos de emissão de licenças e de alvarás, bem como de autorização de consultas ao processo e passagem de certidões, previstos no presente regulamento, estão sujeitos às taxas a serem fixadas por decreto executivo dos Ministros das Finanças e de tutela do planeamento urbanístico.
2. O diploma legal previsto no n.º 1 deve regular também as situações e as taxas que podem ser fixadas por Posturas dos Governos Provinciais ou Locais.

Artigo 95.º **(Liquidação e pagamento das taxas)**

1. No acto de deferimento do pedido de licenciamento de operações urbanísticas deve proceder-se à liquidação das taxas de acordo com os regulamentos aplicáveis.
2. A autoridade urbanística pode autorizar o pagamento em fracções a ser realizado até ao termo final do prazo de execução das obras, desde que seja prestada caução.
3. Da liquidação das taxas cabe reclamação ou recurso nos termos da lei.
4. Nas operações de liquidação poderão ser contabilizadas contrapartidas, cedências de terrenos ou outras compensações devidas, nos termos do presente regulamento e dos procedimentos contratuais de concertação urbanística entre as autoridades urbanísticas e os requerentes, sem prejuízo do direito de regresso que assista a qualquer das partes, em caso de quantias pagas, cedências de bens fundiários, outras compensações indevidas.



CAPÍTULO VI

Disposições Finais e Transitórias

Artigo 96.º

(Regime de notificações e comunicações)

1. As notificações e demais comunicações aos requerentes de licenças de operações urbanísticas e demais autorizações previstas no presente regulamento devem ser feitas na pessoa dos requerentes, ou por carta registada, quando for impossível a notificação pessoal.
2. O disposto no n.º 1 poderá ser regulado pelas posturas provinciais, adaptando as formas de notificação às condições locais de comunicação.

Artigo 97.º

(Legislação subsidiária)

1. Aos procedimentos urbanísticos de licenciamento e outros previstos no presente regulamento são aplicáveis subsidiariamente as normas do procedimento e da actividade administrativa aprovadas pelo Decreto-Lei n.º 16-A/95, de 15 de Dezembro.
2. Aos procedimentos de liquidação e aos processos de execução dos pagamentos coercivos devidos pelas autoridades urbanísticas são aplicáveis subsidiariamente às normas vigentes sobre execução fiscal.
3. As transgressões urbanísticas são aplicáveis subsidiariamente as disposições gerais sobre as transgressões administrativas, designadamente da Lei n.º 10/87, de 26 de Setembro.

Artigo 98.º

(Normas técnicas aplicáveis)

Até à publicação das novas normas técnicas aplicáveis à construção continuam a aplicar-se as normas técnicas vigentes dos regulamentos de edificações urbanas ao abrigo de legislação de licenciamento urbanístico, sem prejuízo dos Ministros que tenham a seu cargo as obras públicas e o urbanismo poderem proceder à publicação das normas técnicas que os técnicos responsáveis dos projectos de obras e da sua execução devem observar.



Artigo 99.º
(Depósito legal de projectos)

1. Os Ministros que tenham a seu cargo as obras públicas e o urbanismo devem regulamentar por decreto executivo o regime do depósito legal dos projectos de urbanização e de construção.
2. O Instituto Nacional do Ordenamento do Território e Desenvolvimento Urbano é o depositário de todos os projectos de urbanização e construção, através das respectivas representações provinciais.
3. Os Governos Provinciais e as Administrações Municipais devem manter organizado um cadastro urbano e rural actualizado.

Artigo 100.º
(Alvarás anteriores)

Os alvarás emitidos ao abrigo da legislação anterior continuam válidos e eficazes até ao termo final do seu prazo de validade, sem prejuízo de poderem ser alterados, quanto às suas menções obrigatórias em cumprimento do presente regulamento.

Artigo 101.º
(Dados estatísticos)

As autoridades urbanísticas devem remeter ao Instituto Nacional de Estatística os elementos fixados por decreto executivo do Ministro que tenha a seu cargo o ordenamento do território, de acordo com os suportes a utilizar na informação fixados por aquele instituto e outras entidades envolvidas.

Artigo 102.º
(Regime transitório de licenças)

Às operações de loteamento, às obras de urbanização e às obras de construção cujo procedimento de licenciamento se encontre em curso à data de entrada do presente regulamento, é aplicável o regime anterior, salvo se a requerimento do interessado for solicitada a sua alteração com vista à aplicação das presentes normas procedimentais.



Artigo 103.º
(Transitoriedade)

Enquanto não forem instituídas as autarquias locais as suas atribuições e competências em matéria de licenciamento das operações de loteamentos, urbanizações e obras de construção são exercidas pelos órgãos da administração local do Estado, designadamente, os Governadores das Províncias.



ANEXO I

Definições gerais

1. São aplicáveis ao presente diploma regulamentar as definições gerais constantes da Lei do Ordenamento do Território e do Regulamento dos Planos Territoriais Urbanísticos e Rurais, sem prejuízo das definições especiais constantes do n.º 2 do presente anexo.

2. Para efeitos do presente diploma são aplicáveis as seguintes definições específicas:

- a) **área urbana:** a área de terrenos urbanos e urbanizáveis, compreendida por um perímetro urbano;
- b) **autoridade licenciadora urbanística ou simplesmente autoridade licenciadora ou autoridade urbanística:** a autoridade provincial ou municipal que nos termos legais e do presente regulamento detém os poderes originários, delegados ou subdelegados, de conceder ou rejeitar as licenças urbanísticas, decidindo sobre os pedidos de licenciamento de operações urbanísticas;
- c) **centro urbano:** a definição constante do regulamento dos Planos Territoriais, Urbanísticos e Rurais;
- d) **comunidade rural:** a definição constante do Regulamento dos Planos Territoriais, Urbanísticos e Rurais;
- e) **fracção autónoma:** cada fracção autónoma integrada em edifícios sob o regime de propriedade horizontal, como tal definida nos termos do artigo 1418.º do Código Civil;
- f) **edifício ou construção:** o imóvel predial incorporado no solo, por obra de construção ou edificação e destinado à utilização pelo homem, para habitação, exploração de indústria, comércio, serviços e outras actividades humanas;
- g) **infra-estruturas urbanísticas:** arruamentos viários e pedonais, praças públicas, mercados municipais, jardins públicos, espaços verdes e florestais e demais espaços de uso colectivo, característicos dos centros urbanos, redes de fornecimento de água, de energia eléctrica e de gás, redes de esgotos e demais estruturas de saneamento básico;
- h) **obras de alteração:** as obras que têm por fim modificar as características de um edifício ou fracção autónoma ou parte dele, incluindo designadamente, a estrutura resistente, o número de fogos ou de divisões interiores existentes, a natureza e cor dos materiais de revestimento exterior, sem aumento de área de implantação, de pavimentação ou da cércea;



- i) obra de alteração fundiária: todas as obras de alteração da configuração física e morfológica de um terreno rural ou urbano através da implantação ou da remodelação das infra-estruturas urbanísticas ou de zonamento rural, que correspondem à execução do projecto de obra anexo ou consequência de uma operação de loteamento urbanístico ou rural, conforme for o caso;
- j) obras de ampliação: as obras destinadas a aumentar a área de implantação e de pavimentação ou a volumetria do edifício preexistente;
- k) obras de conservação: as obras que têm por fim a manutenção de um edifício nas condições existentes à data da sua construção, reconstrução, alteração ou equivalente, incluindo designadamente, obras de reparação, restauro e limpeza;
- l) obra de construção ou obra de edificação ou simplesmente construção ou edificação: todas as obras de criação de novos edifícios qualquer que seja a sua natureza ou configuração ou regime jurídico de uso, fruição e propriedade;
- m) obras de reconstrução: as obras de construção subsequentes à demolição, natural ou artificial, no todo ou de partes de um edifício preexistente, das quais resulte a manutenção ou a reconstrução das estruturas das fachadas das cérceas e do número dos pisos;
- n) obra de urbanização: equivalente a obra de implantação ou remodelação de uma ou mais infra-estruturas urbanísticas;
- o) operação de loteamento urbano é a divisão em lotes, simultânea ou sucessiva, por iniciativa privada ou pública, de terrenos classificados como urbanos ou urbanizáveis para a concretização dos respectivos fins especiais urbanísticos quer de implantação de infra-estruturas colectivas urbanísticas, quer de construção de edifícios destinados a diferentes usos;
- p) plano municipal territorial: compreende plano director municipal, ou outro tipo de plano urbanístico, incluindo plano de pormenor ou plano especial, designadamente, relativo a áreas críticas de recuperação ou reconversão urbanística, e a áreas de expansão urbana;
- q) unidade edificada autónoma: cada um dos edifícios de um ou de mais fogos, ainda que prédios em propriedade horizontal, com suas fracções autónomas, construídos adentro de condomínios, cuja propriedade pode ser livremente alienada a terceiros sem outras restrições que não sejam as gerais da venda de prédios imóveis e, em particular, as resultantes da sua integração num lote condominial e da consequente sujeição às obrigações e direitos sobre as partes comuns do condomínio e de acessos comuns à via pública;



- r) unidade edificada independente: qualquer edifício de um ou mais fogos, incluindo prédio em propriedade horizontal, com suas fracções autónomas, construído em lote singular, com acesso independente à via pública e cuja propriedade pode ser livremente alienada a terceiros, sem restrições que não sejam as gerais da venda de prédios ou imóveis.