

MINISTÉRIO DO PLANEAMENTO E DA ADMINISTRAÇÃO DO TERRITÓRIO

Decreto-Lei n.º 445/91

de 20 de Novembro

O Governo tem vindo a definir instrumentos de política que consagram uma nova filosofia de intervenção em matéria de ordenamento do território, nomeadamente ao nível do planeamento. Sendo certo que a eficácia da aplicação e utilização desses instrumentos se traduz, necessariamente, na forma como se concretiza a ocupação do espaço, era impensável manter incólume o actual regime jurídico do licenciamento municipal de obras particulares.

Com efeito, o Decreto-Lei n.º 166/70, de 15 de Abril, definia um regime de licenciamento que, não obstante a qualidade do articulado, estava condicionado à filosofia de planeamento urbanístico e ao enquadramento político e institucional da época, não entrando, portanto, em linha de conta com a existência de um poder local autónomo e democrático, com competências e responsabilidades próprias.

A revisão do regime de licenciamento municipal de obras particulares surge, assim, na linha de actuação do Governo que se tem consubstanciado numa preocupação crescente no sentido da clarificação e simplificação administrativa e, ainda, numa demarcação clara de competências entre os dois níveis da Administração.

A sistematização do processo de licenciamento em função de cada situação objectiva — área com plano de pormenor ou alvará de loteamento, área com plano de urbanização, área com plano municipal de ordenamento do território e área não abrangida por plano municipal de ordenamento do território — permite a flexibilidade necessária para que isso aconteça.

A autonomia da câmara municipal é crescente em função do nível de plano que estiver em vigor, aufferindo total autonomia quando existe plano de pormenor ou alvará de loteamento.

Essa mesma sistematização constitui também uma melhoria significativa na óptica dos destinatários, que beneficiam, assim, de uma maior transparência e simplificação processual, não obstante a complexidade da tramitação dos processos aumentar igualmente em função do plano em vigor.

Foi ainda opção do Governo definir o enquadramento necessário a que a sociedade civil não ficasse alheia ao esforço que a Administração está a desenvolver na dotação de todos os municípios de planos directores municipais. Esse enquadramento passa pelo estabelecimento de crescentes penalizações e restrições, que obrigam a própria sociedade civil a interiorizar a disciplina do ordenamento do território.

O Governo preocupou-se também em garantir a defesa dos interesses públicos e privados e a salvaguarda da qualidade na construção.

Nesse sentido, é estipulada uma distinção clara em termos do licenciamento das obras cuja aprovação do projecto cabe apenas à câmara municipal e daquelas cujo projecto carece de aprovação da administração central; é dada a possibilidade aos particulares de fazerem um pedido de informação prévia, que lhes permitirá diminuir os riscos e minimizar os custos do pro-

jecto, sem prejudicar o prazo de apreciação da pretensão, e é institucionalizada a participação das populações no processo de licenciamento.

Por outro lado, é prevista a criação de um certificado de conformidade, que visa a melhoria da qualidade dos projectos e a desburocratização ao nível do processo de licenciamento, sendo igualmente definido um regime de garantias (responsabilidades e seguros), a praticar, designadamente, em relação às consequências do não cumprimento dos planos de ordenamento e restantes disposições legais e regulamentares em vigor.

Foi ouvida a Associação Nacional de Municípios Portugueses.

Assim:

No uso da autorização legislativa concedida pela Lei n.º 58/91, de 13 de Agosto, e nos termos das alíneas *a)* e *b)* do n.º 1 do artigo 201.º da Constituição, o Governo decreta o seguinte:

CAPÍTULO I

Disposições gerais

Artigo 1.º

Objecto de licenciamento

1 — Estão sujeitas a licenciamento municipal:

- a)* Todas as obras de construção civil, designadamente novos edifícios e reconstrução, ampliação, alteração, reparação ou demolição de edificações, e ainda os trabalhos que impliquem alteração da topografia local;
- b)* A utilização de edifícios ou de suas fracções autónomas, bem como as respectivas alterações.

2 — O licenciamento engloba a totalidade da obra a executar, não podendo ter início qualquer tipo de trabalho sem a aprovação do projecto de arquitectura.

3 — Sem prejuízo do disposto no número anterior, a execução da obra pode ser faseada, aplicando-se, a cada uma das fases, o previsto no presente diploma em matéria de licença de construção e de utilização.

Artigo 2.º

Competência

1 — O licenciamento previsto na alínea *a)* do n.º 1 do artigo anterior é da competência da câmara municipal.

2 — O licenciamento previsto na alínea *b)* do n.º 1 do artigo anterior é da competência do presidente da câmara municipal.

Artigo 3.º

Dispensa de licenciamento municipal

1 — Não estão sujeitas a licenciamento municipal:

- a)* As obras de simples conservação, restauro, reparação ou limpeza, quando não impliquem modificação da estrutura das fachadas, da forma dos telhados, da natureza e da cor dos materiais de revestimentos exteriores;

- b) As obras da iniciativa das autarquias locais;
- c) As obras promovidas pela administração directa ou indirecta do Estado.

2 — Os projectos das obras a que se refere a alínea b) do número anterior devem, porém, ser submetidos a prévia aprovação da câmara municipal.

3 — Os projectos das obras a que se refere a alínea c) do n.º 1 são submetidos a parecer não vinculativo da câmara municipal, que se deve pronunciar no prazo de 30 dias.

Artigo 4.º

Processo de licenciamento

1 — O licenciamento obedece à tramitação prevista no capítulo II.

2 — O pedido de licenciamento segue a tramitação prevista, respectivamente, nas secções I, II e III, se, à data da entrada do respectivo requerimento, a área estiver abrangida por plano de pormenor ou alvará de loteamento, plano de urbanização ou plano director municipal, válidos nos termos da lei, ou na secção IV, se não existir qualquer plano municipal de ordenamento do território ou alvará de loteamento em vigor.

3 — À tramitação do processo aplica-se ainda, caso se trate de obras cujo projecto careça de aprovação da administração central, o disposto na secção V.

Artigo 5.º

Certificado de conformidade do projecto

1 — O processo de licenciamento pode ser instruído com um certificado de conformidade do projecto, emitido por entidades de reconhecida idoneidade técnica.

2 — O certificado de conformidade destina-se a comprovar o cumprimento das disposições legais e regulamentares na elaboração do projecto, nomeadamente dos instrumentos de planeamento territorial e das servidões administrativas e restrições de utilidade pública, bem como a correcta inserção da construção no ambiente urbano e na paisagem.

3 — A apresentação do certificado dispensa a intervenção dos serviços técnicos municipais e reduz para metade os prazos para deliberação final da câmara municipal.

4 — São definidos por decreto-lei os requisitos a que deve obedecer a elaboração do certificado de conformidade, a forma de reconhecimento das entidades habilitadas a proceder à sua emissão e as obrigações que incidem sobre os respectivos autores.

5 — No prazo de 60 dias a contar da data da entrada em vigor do diploma previsto no número anterior, devem as câmaras municipais fixar, em deliberação genérica, os tipos de pedidos de licenciamento de obras que podem ser instruídos com certificados de conformidade.

Artigo 6.º

Termo de responsabilidade

1 — O pedido de licenciamento é sempre instruído com declaração dos autores dos projectos em como se observaram as normas técnicas gerais e específicas da construção, bem como as disposições legais e regula-

mentares aplicáveis a cada um dos projectos apresentados, nos termos do disposto no n.º 2 do artigo 15.º

2 — Na referida declaração deve ainda constar a conformidade do projecto com instrumento de planeamento territorial ou alvará de loteamento, válido nos termos da lei.

3 — Os autores de projectos estão obrigatoriamente inscritos nas câmaras municipais onde pretendam submeter projectos de obras a licenciamento.

4 — O termo de responsabilidade não é exigível quando o processo de licenciamento for instruído com o certificado de conformidade, nos termos do artigo 5.º

Artigo 7.º

Direito à informação

1 — Qualquer interessado tem o direito de ser informado pela respectiva câmara municipal:

- a) Dos instrumentos de planeamento em vigor para determinada área do município, bem como das demais condições gerais a que devem obedecer as obras previstas na alínea a) do n.º 1 do artigo 1.º;
- b) Sobre o estado e andamento do processo de licenciamento de obras que lhe diga directamente respeito, com especificação dos actos já praticados e daqueles que ainda devam sê-lo, bem como dos prazos aplicáveis a estes últimos.

2 — A câmara municipal fixa, no mínimo, um dia por semana para que os serviços técnicos camarários estejam especificamente à disposição para eventuais pedidos de esclarecimento e ou reclamações dos cidadãos, relativamente a processos de licenciamento municipal.

3 — As informações previstas no n.º 1 devem ser prestadas no prazo de 10 dias.

Artigo 8.º

Publicitação dos pedidos de licenciamento de obras

1 — Todos os pedidos de licenciamento de obras que derem entrada nos serviços da câmara municipal devem ser publicitados sob a forma de aviso, segundo modelo aprovado por portaria do Ministro do Planeamento e da Administração do Território, a colocar, de forma bem visível, no prédio abrangido pelo projecto.

2 — O aviso referido no número anterior deve ser colocado no prédio, pelo requerente, no prazo de oito dias após a entrega do pedido de licenciamento.

3 — O aviso deve ainda conter menção expressa de que a obra não se encontra licenciada.

Artigo 9.º

Publicitação da licença de construção

1 — O titular do alvará de licença de construção deve dar, no prazo de oito dias, publicidade à concessão do mesmo, mediante afixação de aviso, de forma bem visível, no prédio abrangido pela licença.

2 — A câmara municipal promove, a expensas do titular do alvará de licença e no prazo de 15 dias, a publicitação da concessão da licença de construção quando se trate de edificações novas, reconstruídas ou

ampliadas com mais de quatro pisos acima da cota de soleira, mediante publicação de aviso num dos jornais diários mais lidos na área do município.

3 — Os avisos referidos nos números anteriores contêm os elementos a que aludem as alíneas *a)*, *b)*, *d)*, *e)* e *f)* do artigo 22.º e o respectivo modelo é aprovado por portaria do Ministro do Planeamento e da Administração do Território.

CAPÍTULO II

Processo de licenciamento

SECÇÃO I

Em área abrangida por plano de pormenor ou alvará de loteamento

SUBSECÇÃO I

Do pedido de informação prévia

Artigo 10.º

Requerimento

1 — Qualquer interessado pode requerer à câmara municipal informação sobre a possibilidade de realizar determinada obra sujeita a licenciamento municipal e respectivos condicionamentos.

2 — O pedido de informação prévia é dirigido ao presidente da câmara municipal, sob a forma de requerimento, e nele devem constar o nome e a sede ou domicílio do requerente, bem como a indicação da qualidade de proprietário, usufrutuário, locatário, titular do direito de uso e habitação, superficiário ou mandatário.

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

Artigo 11.º

Instrução do processo

O pedido de informação prévia é acompanhado dos elementos a seguir indicados:

- Memória descritiva, esclarecendo devidamente a pretensão;
- Plantas à escala 1:25 000 e 1:2000, ou superior, com a indicação precisa do local onde pretende executar a obra;
- Quando o pedido diga respeito a novas edificações ou a obras que impliquem aumento da área construída, devem, sempre que possível, constar do pedido de informação prévia os seguintes elementos: planta de implantação à escala 1:200, definindo o alinhamento e perímetro dos edifícios; as cercas e o número de pisos acima e abaixo da cota de soleira; a área de construção e a volumetria dos edifícios; a localização e o dimensionamento das construções anexas e a indicação do uso a que se destinam as edificações.

Artigo 12.º

Deliberação final

1 — A câmara municipal delibera no prazo máximo de 20 dias, a contar da data da recepção do requerimento.

2 — No caso de deliberação desfavorável, a câmara municipal indica, sempre que possível, os termos em que a mesma pode ser revista, por forma a serem cumpridas as normas estabelecidas, designadamente as constantes do plano de pormenor ou do alvará de loteamento, válido nos termos da lei.

3 — A deliberação da câmara municipal é constitutiva de direitos.

Artigo 13.º

Validade

O conteúdo da informação prévia prestada pela câmara municipal é vinculativo para um eventual pedido de licenciamento, desde que este seja apresentado dentro do prazo de um ano relativamente à data da sua comunicação ao requerente.

SUBSECÇÃO II

Do pedido de licenciamento

Artigo 14.º

Requerimento

1 — O pedido de licenciamento é dirigido, sob a forma de requerimento, ao presidente da câmara municipal e nele devem constar o nome e a sede ou domicílio do requerente, bem como a indicação da qualidade de proprietário, usufrutuário, locatário, titular do direito de uso e habitação, superficiário ou mandatário.

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

3 — No caso de substituição do requerente ou do autor do projecto, o substituto deve fazer disso prova, junto da câmara municipal, para que esta proceda ao respectivo averbamento.

Artigo 15.º

Instrução do processo

1 — O pedido de licenciamento é instruído com os seguintes elementos:

- Documento comprovativo da legitimidade do requerente;
- Projecto da obra;
- Extracto da planta síntese do plano, válido nos termos da lei, com a indicação precisa do local onde se pretende executar a obra;
- Termos de responsabilidade dos autores dos projectos;
- Apólice de seguro do projecto, nos termos a definir em decreto regulamentar.

2 — O projecto referido na alínea *b)* do número anterior engloba:

- a)* Projecto de arquitectura, que inclui memória descritiva, plantas, cortes, alçados, pormenores de execução, estimativa de custo e calendarização da execução da obra;
- b)* Projecto de estabilidade;
- c)* Projecto de alimentação e distribuição de energia eléctrica e projecto de instalação de gás, quando exigível nos termos da lei;
- d)* Projecto de redes interiores de água e esgotos;
- e)* Projecto de instalações telefónicas;
- f)* Projecto de isolamento térmico;
- g)* Projecto de chaminés de ventilação e exaustão de fumos ou gases de combustão;
- h)* Projecto de instalações electromecânicas de transporte de pessoas e ou mercadorias.

3 — Quando o requerente pretender que o edifício fique sujeito ao regime de propriedade horizontal, nos termos dos artigos 1414.º e seguintes do Código Civil, o projecto referido na alínea *a)* do número anterior deve ainda incluir:

- a)* A discriminação das partes do edifício correspondentes às várias fracções e das partes comuns, por forma que estas fiquem devidamente individualizadas;
- b)* O valor relativo de cada fracção, expressa em percentagem ou permissão, do valor total do prédio;
- c)* Os demais elementos que o requerente considere necessários para a constituição do edifício em regime de propriedade horizontal.

4 — Os projectos previstos nas alíneas *b)* a *h)* do n.º 2 apenas são apresentados após a aprovação do projecto de arquitectura.

5 — O município deve fixar, em regulamento, o número mínimo de exemplares dos elementos que devem instruir cada processo.

6 — Caso o requerente opte pela execução faseada da obra, o projecto mencionado no n.º 2 deve identificar os trabalhos incluídos em cada uma das fases, indicando os prazos em que se propõe requerer as respectivas licenças de construção.

Artigo 16.º

Saneamento e apreciação liminar

1 — Compete ao presidente da câmara apreciar e decidir as questões de ordem formal e processual que possam obstar ao conhecimento do pedido de licenciamento, nomeadamente a legitimidade do requerente e a regularidade formal do requerimento.

2 — O presidente da câmara profere despacho de rejeição liminar do pedido se o requerimento e os respectivos elementos instrutores apresentarem omissões ou deficiências.

3 — Quando as omissões ou deficiências sejam supráveis ou sanáveis ou quando forem necessárias cópias adicionais, o presidente da câmara notifica o requerente, no prazo de 15 dias a contar da data da recep-

ção do processo, para completar ou corrigir o requerimento, num prazo nunca inferior a 20 dias, sob pena de rejeição do pedido.

4 — A notificação referida no número anterior suspende os termos ulteriores do processo.

5 — O presidente da câmara pode delegar no vereador responsável pela área do urbanismo o exercício da competência prevista neste artigo.

Artigo 17.º

Apreciação do projecto de arquitectura

1 — A apreciação do projecto de arquitectura incide sobre a verificação de conformidade com plano de pormenor ou com alvará de loteamento e com outras normas legais e regulamentares em vigor e ainda sobre o aspecto exterior dos edifícios.

2 — A câmara municipal delibera sobre o projecto de arquitectura, no prazo máximo de 30 dias a contar da data de recepção do requerimento ou da entrega dos elementos suplementares a que alude o n.º 3 do artigo anterior.

3 — No caso de aprovação, a câmara municipal fixa, em função da complexidade da obra, um prazo, nunca inferior a 60 dias, para o requerente apresentar os projectos referidos nas alíneas *b)* a *h)* do n.º 2 do artigo 15.º, quando exigíveis.

4 — A falta de apresentação dos projectos no prazo fixado implica a caducidade da aprovação do projecto de arquitectura e o arquivamento oficioso do processo.

Artigo 18.º

Consultas no âmbito dos projectos das especialidades

1 — Compete à câmara municipal promover, no prazo de 15 dias a contar da data de recepção dos projectos a que alude o n.º 3 do artigo anterior, a consulta às entidades que, nos termos da legislação em vigor, devam emitir parecer, autorização ou aprovação relativamente a cada um dos projectos apresentados.

2 — No prazo máximo de 15 dias a contar da data da recepção do processo, as entidades consultadas podem solicitar, por uma única vez e através da câmara municipal, a apresentação de outros elementos que considerem indispensáveis à apreciação do pedido.

3 — As entidades consultadas devem pronunciar-se exclusivamente no âmbito das suas competências e no prazo de 45 dias a contar da data de recepção do processo ou dos elementos pedidos nos termos do número anterior.

4 — Os pareceres das entidades referidas neste artigo só têm carácter vinculativo quando se fundamentem em condicionamentos legais ou regulamentares, sem prejuízo de disposição especial.

5 — A não recepção do parecer das entidades consultadas dentro do prazo fixado no n.º 3 entende-se como parecer favorável.

Artigo 19.º

Deliberação final

1 — A câmara municipal delibera sobre o pedido de licenciamento no prazo máximo de 30 dias.

2 — O prazo conta-se a partir:

- a) Da data da recepção dos projectos referidos no n.º 3 do artigo 17.º; ou
- b) Da data da recepção dos pareceres, autorizações ou aprovações emitidos pelas entidades consultadas, ou do termo do prazo estabelecido para a emissão dos mesmos.

3 — A deliberação final incorpora a aprovação de todos os projectos apresentados.

4 — A câmara municipal fixa, com o deferimento do pedido de licenciamento, as condições a observar na execução da obra e o prazo para a sua conclusão.

5 — O prazo para a conclusão da obra é fixado em conformidade com a calendarização da mesma e apenas pode ser distinto do proposto pelo requerente por razões devidamente justificadas.

6 — O prazo estabelecido nos termos dos números anteriores pode ser prorrogado pelo presidente da câmara municipal, a requerimento fundamentado do interessado, quando não seja possível concluir as obras no prazo previsto no alvará.

7 — Quando a obra se encontre em fase de acabamentos, pode ainda o presidente da câmara municipal, a requerimento fundamentado do interessado, conceder uma nova prorrogação do prazo, mediante o pagamento de um adicional à taxa a que se refere o artigo 68.º, de montante a fixar em regulamento da assembleia municipal.

8 — Em caso de deferimento tácito do pedido de licenciamento, presume-se a aceitação das condições propostas pelo interessado no seu requerimento inicial, nomeadamente em matéria de prazo para a realização da obra.

Artigo 20.º

Caducidade da deliberação

A deliberação que tiver licenciado a realização de obras caduca se, no prazo de 90 dias a contar da data da sua notificação, não for requerida a emissão do competente alvará.

Artigo 21.º

Alvará de licença de construção

1 — A câmara municipal emite o alvará de licença de construção no prazo de 30 dias a contar do requerimento do interessado e desde que se mostrem pagas ou depositadas em instituição bancária, à ordem da câmara municipal, as taxas e demais quantias devidas nos termos da lei.

2 — O requerimento deve ser acompanhado de:

- a) Apólice de seguro de construção que cubra a responsabilidade civil por danos causados na execução da obra e, nomeadamente, os danos decorrentes do incumprimento ou de cumprimento defeituoso do projecto, nos termos a definir em decreto regulamentar;
- b) Apólice de seguro que cubra a responsabilidade pela reparação dos danos emergentes de acidentes de trabalho, nos termos previstos na Lei n.º 2127, de 3 de Agosto de 1965;
- c) Alvará de industrial de construção civil correspondente ao valor total da obra projectada, nos termos previstos no Decreto-Lei n.º 100/88, de 23 de Março.

3 — No caso de execução faseada da obra, nos termos do disposto no n.º 6 do artigo 15.º, é aplicável ao licenciamento de cada fase o previsto nos números anteriores.

4 — A recusa de emissão do alvará só pode basear-se na inexistência ou caducidade do licenciamento ou no incumprimento dos trâmites e formalidades referidos nos n.ºs 1 e 2.

5 — Se houver falta ou recusa injustificada de emissão do alvará de licença de construção, o interessado pode promover em tribunal, nos termos do artigo 62.º, o reconhecimento dos direitos a titular.

6 — Quando o interessado tenha obtido em tribunal o reconhecimento dos direitos, a emissão do correspondente alvará de licença de construção constitui dever de execução de sentença.

7 — Cumprido o disposto no número anterior, o alvará de licença de construção deve ser emitido no prazo de 45 dias a contar do trânsito em julgado da sentença, sem o que o interessado poderá, imediatamente, solicitar ao tribunal a declaração dos actos e operações em que a execução deve consistir, seguindo-se os demais termos do respectivo processo.

8 — Em caso de emissão de alvará em execução de sentença, o interessado apresenta os documentos referidos no n.º 2 nos 15 dias posteriores ao trânsito em julgado da sentença, caso ainda não o tenha feito aquando da entrega do requerimento a que se refere o n.º 1.

Artigo 22.º

Especificações do alvará de licença de construção

O alvará de licença de construção especifica obrigatoriamente os seguintes elementos:

- a) A identificação do titular da licença;
- b) A identificação do prédio ou lote onde se realizam as obras;
- c) Os condicionamentos do licenciamento;
- d) As cercas e o número de pisos acima e abaixo da cota de soleira;
- e) A área de construção e a volumetria dos edifícios;
- f) O uso a que se destinam as edificações;
- g) O prazo de validade da licença.

Artigo 23.º

Caducidade do alvará

1 — O alvará de licença de construção caduca:

- a) Se as obras não forem iniciadas no prazo de 15 meses a contar da data da emissão do alvará;
- b) Se as obras estiverem suspensas ou abandonadas por período superior a 15 meses, salvo se a suspensão decorrer de facto não imputável ao titular do alvará;
- c) Se as obras não forem concluídas nos prazos fixados no alvará ou no prazo estipulado pelo presidente da câmara municipal nos termos dos n.ºs 6 e 7 do artigo 19.º

2 — O alvará de licença de construção é apreendido pela câmara municipal, quando tiver caducado, na sequência de notificação ao respectivo titular.

3 — O titular do alvará caducado pode requerer a concessão de novo licenciamento da obra, obedecendo o respectivo processo aos requisitos da lei vigente à data desse requerimento e não podendo ser utilizados os pareceres vinculativos, autorizações ou aprovações que informaram o processo anterior.

4 — Quando a caducidade do alvará ocorrer por força do disposto nas alíneas b) e c) do n.º 1, poderão utilizar no novo processo de licenciamento os pareceres vinculativos, autorizações ou aprovações que informaram o processo anterior, desde que os mesmos sejam confirmados pelas respectivas entidades no prazo de 15 dias a contar da data da recepção do pedido de confirmação e não tenham decorrido mais de 18 meses sobre a data de caducidade do alvará.

Artigo 24.º

Fiscalização da obra

Os municípios devem dispor de regulamento do processo de fiscalização das obras sujeitas a licenciamento municipal no qual se especifiquem as normas gerais a que deve obedecer a actividade fiscalizadora, bem como as regras de conduta que devem pautar a actuação dos funcionários encarregues dessa actividade.

Artigo 25.º

Livro de obra

1 — O titular do alvará é obrigado a providenciar para que a obra disponha de um livro de obra, a conservar no respectivo local, para consulta pelas competentes entidades fiscalizadoras, em termos a definir por portaria conjunta dos Ministros do Planeamento e da Administração do Território e das Obras Públicas, Transportes e Comunicações.

2 — O técnico responsável pela direcção técnica da obra regista no livro da obra o respectivo estado de execução, podendo exarar as observações que considere convenientes sobre o desenvolvimento dos trabalhos.

3 — Os autores dos projectos devem prestar os esclarecimentos necessários para a interpretação correcta dos projectos, dar assistência ao dono da obra na verificação da qualidade dos materiais e ainda assegurar, por si ou por seu mandatário, o acompanhamento da obra, assinalando no respectivo livro o andamento dos trabalhos e a qualidade da execução, bem como qualquer facto contrário ao projecto.

4 — Os registos mencionados nos números anteriores são efectuados, pelo menos, com periodicidade mensal, salvo caso de força maior que se mostre devidamente justificado.

5 — Após a conclusão da obra, o livro da obra é arquivado no respectivo processo de licenciamento.

Artigo 26.º

Alvará de licença de utilização

1 — O presidente da câmara municipal, a requerimento do interessado, emite o alvará de licença de utilização dos edifícios novos, reconstruídos, reparados, ampliados ou alterados cujas obras tenham sido realizadas ao abrigo do competente alvará de licença de construção.

2 — A licença de utilização destina-se a comprovar a conformidade da obra concluída com o projecto aprovado e condicionamentos do licenciamento e com o uso previsto no alvará de licença de construção.

3 — Caso não tenha sido requerida, nos termos do n.º 3 do artigo 15.º, a certificação pela câmara municipal de que o edifício satisfaz os requisitos legais para a constituição em regime de propriedade horizontal, tal pedido pode integrar o requerimento a que se refere o n.º 1.

4 — Na situação prevista no número anterior, o requerente deve juntar os elementos referidos no n.º 3 do artigo 15.º

5 — A concessão da licença de utilização é precedida de vistoria à obra concluída.

6 — O alvará de licença de utilização é emitido nos 20 dias posteriores à realização da vistoria a que se refere o número anterior.

7 — O alvará de licença de utilização não é emitido sempre que:

- a) Não tenham sido pagas as taxas devidas;
- b) O auto de vistoria conclua em sentido desfavorável.

8 — Se houver falta ou recusa injustificada de emissão do alvará de licença de utilização, o interessado pode promover em tribunal, nos termos do artigo 62.º, o reconhecimento dos direitos a titular.

9 — Quando o interessado tenha obtido em tribunal o reconhecimento dos direitos, o alvará de licença de utilização deve ser emitido no prazo de 30 dias a contar do trânsito em julgado da sentença, sem o que o interessado poderá imediatamente solicitar ao tribunal a declaração dos actos e operações em que a execução deve consistir, seguindo-se os demais termos do respectivo processo.

Artigo 27.º

Vistoria

1 — A vistoria realiza-se no prazo máximo de 30 dias a contar da entrega do requerimento a que se refere o n.º 1 do artigo anterior e, sempre que possível, em data a acordar com o requerente.

2 — A vistoria é efectuada por uma comissão composta, no mínimo, por três técnicos, a designar pela câmara municipal, tendo, pelo menos um deles, formação e habilitação legal para assinar projectos.

3 — O requerente, os autores dos projectos e o técnico responsável pela direcção técnica da obra participam, sem direito a voto, na vistoria, devendo para o efeito ser convocados pela câmara municipal.

4 — A comissão referida no n.º 2, após proceder à vistoria, elabora o respectivo auto.

5 — O auto previsto no número anterior conterà, em anexo, quaisquer declarações dos participantes a que alude o n.º 3, referentes à conformidade da obra com os projectos.

Artigo 28.º

Especificações do alvará de licença de utilização

1 — O alvará de licença de utilização especifica obrigatoriamente os seguintes elementos:

- a) A identificação do titular da licença;
- b) A identificação do edifício;
- c) O uso a que se destinam as edificações.

2 — Nas situações referidas nos n.ºs 3 do artigo 15.º ou 3 do artigo 26.º, o alvará de licença de utilização deve ainda mencionar, se for caso disso, que o edifício em questão preenche os requisitos legais para a constituição em regime de propriedade horizontal.

Artigo 29.º

Alterações ao projecto

1 — Até à emissão do alvará de licença de utilização não são permitidas quaisquer alterações ao previsto nos projectos que não decorram de simples ajustamentos em obra.

2 — Qualquer alteração não mencionada no número anterior está sujeita ao processo de licenciamento previsto no presente diploma, mediante projecto a apresentar pelo mesmo autor ou por terceiro, desde que devidamente autorizado por aquele.

Artigo 30.º

Alteração ao uso fixado em alvará de licença de utilização

1 — A alteração ao uso fixado em licença de utilização carece de aprovação pela câmara municipal e pelas demais entidades a que alude o artigo 48.º nas situações aí previstas, dando origem à emissão de nova licença de utilização.

2 — Quando a alteração ao uso implique a realização de obras sujeitas a licenciamento, a emissão de novo alvará de licença de utilização obedece ao processo de licenciamento previsto nos artigos 10.º a 29.º

3 — Quando não haja lugar à execução de obras, a emissão de novo alvará de licença depende de requerimento do interessado que especifique:

- a) A identificação do prédio ou fracção cujo uso se pretende alterar;
- b) O número do anterior alvará de licença de utilização e o uso nele previsto;
- c) O uso pretendido.

4 — O requerimento referido no número anterior deve ser acompanhado de:

- a) Documento comprovativo da legitimidade do requerente para requerer a alteração pretendida;
- b) Planta do edifício ou da fracção cujo uso se pretende alterar;
- c) Cópia do alvará de licença de utilização anterior.

5 — Caso o novo uso careça de aprovação da administração central, a câmara municipal promove a consulta às entidades que, nos termos da lei, se devam pronunciar.

6 — A emissão do novo alvará de licença de utilização é precedida de vistoria municipal, destinada a verificar se a edificação ou fracção reúne os requisitos legais e regulamentares para a utilização pretendida.

7 — O novo alvará de licença de utilização é emitido nos 20 dias posteriores à realização da vistoria a que se refere o número anterior.

8 — O novo alvará de licença de utilização não é emitido sempre que:

- a) Tiver sido fundamentadamente recusada por alguma das entidades consultadas a aprovação ou autorização exigidas por lei;

- b) Não tenham sido pagas as taxas devidas;
- c) O auto de vistoria conclua em sentido desfavorável.

9 — Na ausência ou recusa injustificada de emissão do novo alvará, aplica-se o disposto nos n.ºs 5, 6 e 7 do artigo 21.º

SECÇÃO II

Em área abrangida por plano de urbanização

SUBSECÇÃO I

Do pedido de informação prévia

Artigo 31.º

Disposições aplicáveis

Ao pedido de informação prévia em área abrangida por plano de urbanização, válido nos termos da lei, aplica-se o disposto nos artigos 10.º, 11.º e 13.º em matéria de requerimento, instrução do processo e caducidade.

Artigo 32.º

Consultas no âmbito do pedido de informação prévia

1 — Compete à câmara municipal promover a consulta às entidades cujos pareceres, autorizações ou aprovações condicionem a informação a prestar, remetendo-lhes para o efeito a documentação necessária, no prazo de 15 dias após a recepção do pedido.

2 — As entidades consultadas, nos termos do número anterior, devem pronunciar-se exclusivamente no âmbito das suas competências e no prazo de 30 dias a contar da data da recepção do processo.

3 — Os pareceres das entidades referidas neste artigo só têm carácter vinculativo quando se fundamentem em condicionamentos legais ou regulamentares.

4 — A não recepção do parecer das entidades consultadas dentro do prazo fixado no n.º 2 entende-se como parecer favorável.

Artigo 33.º

Deliberação final

1 — A câmara municipal delibera sobre o pedido de informação prévia no prazo máximo de 30 dias.

2 — O prazo conta-se a partir:

- a) Da data da recepção do requerimento; ou
- b) Da data da recepção dos pareceres, autorizações ou aprovações emitidos pelas entidades consultadas ou do termo do prazo estabelecido para a emissão dos mesmos.

3 — Os pareceres, autorizações ou aprovações emitidos nos termos do artigo anterior devem obrigatoriamente acompanhar a deliberação final.

4 — No caso de deliberação desfavorável, a câmara municipal indica, sempre que possível, os termos em que a mesma pode ser revista, por forma a serem cumpridas as normas estabelecidas, designadamente as constantes do plano de urbanização, válido nos termos da lei.

SUBSECÇÃO II

Do pedido de licenciamento

Artigo 34.º

Disposições aplicáveis

Ao pedido de licenciamento em área abrangida por plano de urbanização é aplicável o previsto nos artigos 14.º a 16.º e 18.º a 30.º, em matéria de requerimento, instrução do processo, saneamento e apreciação liminar, consultas no âmbito dos projectos das especialidades, deliberação final, caducidade da deliberação, alvará de licença de construção, especificações do alvará de licença de construção, caducidade do alvará, fiscalização da obra, livro de obra, alvará de licença de utilização, vistoria, especificações do alvará de licença de utilização, alterações ao projecto e alterações ao uso fixado em alvará de licença de utilização.

Artigo 35.º

Consultas

1 — Compete à câmara municipal promover a consulta às entidades cujos pareceres, autorizações ou aprovações condicionem a licença a emitir, remetendo-lhes, para o efeito, a documentação necessária no prazo de 15 dias após a recepção do pedido ou dos elementos mencionados no n.º 3 do artigo 16.º

2 — No prazo máximo de 15 dias a contar da data de recepção do processo, as entidades consultadas podem solicitar, por uma única vez e através da câmara municipal, a apresentação de outros elementos que considerem indispensáveis à apreciação do pedido.

3 — Durante o período de validade da deliberação que incidiu sobre o pedido de informação prévia, não é necessário consultar as entidades que nesse âmbito se tenham pronunciado, desde que o projecto com ela se conforme.

4 — As entidades consultadas nos termos do n.º 1 devem pronunciar-se exclusivamente no âmbito das suas competências e no prazo de 30 dias a contar da data da recepção do processo ou da data da recepção dos elementos solicitados nos termos do n.º 2.

5 — Os pareceres das entidades referidas neste artigo só têm carácter vinculativo quando se fundamentem em condicionamentos legais ou regulamentares.

6 — A não recepção do parecer das entidades consultadas dentro do prazo fixado no n.º 4 entende-se como parecer favorável.

Artigo 36.º

Apreciação do projecto de arquitectura

1 — A apreciação do projecto de arquitectura incide sobre a verificação de conformidade com plano de urbanização e normas legais e regulamentares em vigor e ainda sobre o aspecto exterior dos edifícios, inserção no ambiente urbano e na paisagem.

2 — A câmara municipal delibera sobre o projecto de arquitectura no prazo máximo de 45 dias.

3 — O prazo conta-se a partir:

- a) Da data da recepção do requerimento; ou
- b) Da data da recepção dos documentos que posteriormente hajam sido juntos, de harmonia com o disposto no n.º 3 do artigo 16.º; ou
- c) Da data da recepção dos pareceres, autorizações ou aprovações emitidos pelas entidades consultadas, ou do termo do prazo estabelecido para a emissão dos mesmos.

4 — O prazo referido no n.º 2 é reduzido para 20 dias se existir informação prévia favorável em vigor e o projecto com ela se conformar.

5 — No caso de aprovação, a câmara municipal fixa, em função da complexidade da obra, o prazo, entre 30 e 180 dias, para o requerente apresentar os projectos referidos nas alíneas b) a h) do n.º 2 do artigo 15.º, quando exigíveis.

6 — A falta de apresentação dos projectos no prazo fixado implica a caducidade da aprovação do projecto de arquitectura e o arquivamento oficioso do processo.

SECÇÃO III

Em área abrangida por plano director municipal

SUBSECÇÃO I

Do pedido de informação prévia

Artigo 37.º

Disposições aplicáveis

1 — Ao pedido de informação prévia em área abrangida por plano director municipal, válido nos termos da lei, aplica-se o disposto nos artigos 10.º, 11.º e 13.º em matéria de requerimento, instrução do processo e caducidade.

2 — É ainda aplicável o disposto no artigo 32.º em matéria de consultas no âmbito do pedido de informação prévia, com excepção do prazo previsto no n.º 2, que é alargado para 45 dias.

Artigo 38.º

Deliberação final

1 — A câmara municipal delibera sobre o pedido de informação prévia no prazo máximo de 45 dias.

2 — O prazo conta-se a partir:

- a) Da data da recepção do requerimento; ou
- b) Da data da recepção dos pareceres, autorizações ou aprovações emitidos pelas entidades consultadas, ou do termo do prazo estabelecido para a emissão dos mesmos.

3 — Os pareceres a que se refere a alínea b) do número anterior devem obrigatoriamente acompanhar a deliberação final.

4 — No caso de deliberação desfavorável, a câmara municipal indica, sempre que possível, os termos em que a mesma pode ser revista, por forma a serem cumpridas as normas estabelecidas, designadamente as constantes do plano director municipal, válido nos termos da lei.

SUBSECÇÃO II

Do pedido de licenciamento

Artigo 39.º

Disposições aplicáveis

1 — Ao pedido de licenciamento em área abrangida por plano director municipal é aplicável o previsto nos artigos 14.º, 16.º e 18.º a 30.º, em matéria de requerimento, saneamento e apreciação liminar, consultas no âmbito dos projectos das especialidades, deliberação final, caducidade da deliberação, alvará de licença de construção, especificações do alvará de licença de construção, caducidade do alvará, fiscalização da obra, livro de obra, alvará de licença de utilização, vistoria, especificações do alvará de licença de utilização, alterações ao projecto e alterações ao uso fixado em alvará de licença de utilização.

2 — É ainda aplicável o disposto no artigo 35.º em matéria de consultas, com excepção do prazo previsto no n.º 4, que é alargado para 45 dias.

Artigo 40.º

Instrução do processo

O pedido de licenciamento é instruído conforme o disposto no artigo 15.º, devendo ainda ser apresentada memória justificativa da adequabilidade do projecto com a política de ordenamento do território contida no plano director municipal.

Artigo 41.º

Apreciação do projecto de arquitectura

1 — A apreciação do projecto de arquitectura incide sobre a verificação de conformidade com o plano director municipal, nomeadamente no que respeita à adequabilidade do projecto com a política de ordenamento do território aí contida, com normas provisórias e outras servidões administrativas e restrições de utilidade pública, do cumprimento de normas legais e regulamentares em vigor e ainda sobre o aspecto exterior dos edifícios, inserção no ambiente urbano e na paisagem.

2 — A câmara municipal delibera sobre o projecto de arquitectura no prazo máximo de 60 dias.

3 — O prazo conta-se a partir:

- a) Da data da recepção do requerimento; ou
- b) Da data da recepção dos documentos que posteriormente hajam sido juntos, de harmonia com o disposto no n.º 3 do artigo 16.º; ou
- c) Da data da recepção dos pareceres, autorizações ou aprovações emitidos pelas entidades consultadas ou do termo do prazo estabelecido para a emissão dos mesmos.

4 — O prazo referido no n.º 2 é reduzido para 30 dias se estiver em vigor a deliberação que incidiu sobre o pedido de informação prévia e o projecto com ela se conformar.

5 — No caso de aprovação, a câmara municipal fixa, em função da complexidade da obra, o prazo, entre 30 e 180 dias, para o requerente apresentar os projectos referidos nas alíneas b) a h) do n.º 2 do artigo 15.º, quando exigíveis.

6 — A falta de apresentação dos projectos no prazo fixado implica a caducidade da aprovação do projecto de arquitectura e o arquivamento oficioso do processo.

SECÇÃO IV

Em área não abrangida por plano municipal de ordenamento do território ou alvará de loteamento

SUBSECÇÃO I

Do pedido de informação prévia

Artigo 42.º

Disposições aplicáveis

1 — Ao pedido de informação prévia em área não abrangida por plano municipal de ordenamento do território ou alvará de loteamento aplica-se o disposto nos artigos 10.º e 13.º em matéria de requerimento e caducidade.

2 — É ainda aplicável o disposto no artigo 32.º em matéria de consultas no âmbito de pedido de informação prévia, com excepção do prazo previsto no n.º 2, que é alargado para 60 dias.

Artigo 43.º

Instrução do processo

O pedido de informação prévia é instruído conforme o disposto no artigo 11.º, devendo ainda ser acompanhado dos seguintes elementos:

- a) Extracto da carta da Reserva Agrícola Nacional abrangendo os solos que se pretendem utilizar ou, quando esta não exista, parecer sobre a capacidade de uso, emitido pelos serviços competentes para o efeito;
- b) Extracto da carta da Reserva Ecológica Nacional abrangendo os solos que se pretendem utilizar, sempre que esta esteja delimitada.

Artigo 44.º

Deliberação final

1 — A câmara municipal delibera sobre o pedido de informação prévia no prazo máximo de 60 dias.

2 — O prazo conta-se a partir:

- a) Da data da recepção do requerimento; ou
- b) Da data da recepção dos pareceres, autorizações ou aprovações emitidos pelas entidades consultadas, ou do termo do prazo estabelecido para a emissão dos mesmos.

3 — Os pareceres, autorizações ou aprovações a que se refere a alínea b) do número anterior devem obrigatoriamente acompanhar a deliberação final.

4 — No caso de deliberação desfavorável, a câmara municipal indica, sempre que possível, os termos em que a mesma pode ser revista, por forma a serem cumpridas as normas estabelecidas, designadamente as constantes de normas provisórias, áreas de desenvolvimento

urbano prioritário e áreas de construção prioritária, em vigor, ou, na sua falta:

- a) Os índices urbanísticos aplicáveis ao local, nomeadamente a densidade e índices de ocupação, volumetria e cêrceas;
- b) Os condicionalismos legais eventualmente existentes para o local.

SUBSECÇÃO II

Do pedido de licenciamento

Artigo 45.º

Disposições aplicáveis

1 — Ao licenciamento municipal em área não abrangida por plano municipal de ordenamento do território ou alvará de loteamento é aplicável o previsto nos artigos 14.º, 16.º e 18.º a 30.º, em matéria de requerimento, saneamento e apreciação liminar, consultas no âmbito dos projectos das especialidades, deliberação final, caducidade da deliberação, alvará de licença de construção, especificações do alvará de licença de construção, caducidade do alvará, fiscalização da obra, livro de obra, alvará de licença de utilização, vistoria, especificações do alvará de licença de utilização, alterações ao projecto e alterações ao uso fixado em alvará de licença de utilização.

2 — É ainda aplicável o disposto no artigo 35.º em matéria de consultas, com excepção do prazo previsto no n.º 4, que é alargado para 60 dias.

Artigo 46.º

Instrução do processo

O pedido de licenciamento é instruído conforme o disposto no artigo 15.º, devendo ainda ser acompanhado dos elementos previstos no artigo 43.º, sempre que não tenha havido lugar ao pedido de informação prévia.

Artigo 47.º

Apreciação do projecto de arquitectura

1 — A apreciação do projecto de arquitectura incide sobre:

- a) A verificação de conformidade com medidas preventivas, normas provisórias, áreas de desenvolvimento urbano prioritário e áreas de construção prioritária em vigor, servidões administrativas e restrições de utilidade pública e outras normas legais e regulamentares em vigor;
- b) O aspecto exterior dos edifícios, inserção no ambiente urbano e na paisagem;
- c) A definição do alinhamento e perímetro da implantação dos edifícios, as cêrceas e o número de pisos acima e abaixo da cota de soleira, a área de construção e a volumetria dos edifícios, a localização e o dimensionamento das construções anexas e o uso a que se destinam as edificações, sempre que o projecto respeite a novas edificações ou a obras de reconstrução, ampliação ou alteração com aumento de área construída.

2 — A câmara municipal delibera sobre o projecto de arquitectura no prazo máximo de 90 dias.

3 — O prazo conta-se a partir:

- a) Da data da recepção do requerimento; ou
- b) Da data da recepção dos documentos que posteriormente hajam sido juntos, de harmonia com o disposto no n.º 3 do artigo 16.º; ou
- c) Da data da recepção dos pareceres, autorizações ou aprovações emitidos pelas entidades consultadas ou do termo do prazo estabelecido para a emissão dos mesmos.

4 — O prazo referido no n.º 2 é reduzido para 45 dias se estiver em vigor a deliberação que incidiu sobre o pedido de informação prévia e o projecto com ela se conformar.

5 — No caso de aprovação, a câmara municipal fixa, em função da complexidade da obra, o prazo, entre 30 e 180 dias, para o requerente apresentar os projectos referidos nas alíneas b) a h) do n.º 2 do artigo 15.º, quando exigíveis.

6 — A falta de apresentação dos projectos no prazo fixado implica a caducidade da aprovação do projecto de arquitectura e o arquivamento oficioso do processo.

SECÇÃO V

Obras cujo projecto carece de aprovação da administração central

Artigo 48.º

Processo de licenciamento

1 — As obras referidas no n.º 1 do artigo 1.º, cujo projecto, nos termos da legislação especial aplicável, carece de aprovação da administração central, nomeadamente os estabelecimentos industriais, hoteleiros, grandes superfícies comerciais e recintos de espectáculos e divertimentos públicos, estão também sujeitas a licenciamento municipal, nos termos do disposto no presente diploma.

2 — A câmara municipal não pode deferir pedidos de informação prévia nem licenciar as obras previstas no número anterior sem que o requerente apresente documento comprovativo da aprovação da administração central.

3 — Os prazos previstos nos artigos 12.º, 17.º, 33.º, 36.º, 38.º, 41.º, 44.º e 47.º contam-se ainda a partir da data de recepção na câmara municipal do documento referido no número anterior.

Artigo 49.º

Dispensa de autorização prévia de localização

Sempre que as obras se localizem em área abrangida por plano de urbanização, plano de pormenor ou alvará de loteamento, válido nos termos da lei, e com eles se conformem, é dispensada a autorização prévia de localização da administração central, sem prejuízo das demais autorizações ou aprovações exigidas por lei, referentes a servidões administrativas e restrições de utilidade pública.

Artigo 50.º

Licença de funcionamento

1 — A licença prevista em legislação especial para efeitos de funcionamento do estabelecimento só pode ser emitida mediante exibição do alvará de licença de utilização emitido pela câmara municipal.

2 — A vistoria necessária à emissão da licença de funcionamento deve, sempre que possível, ser realizada em conjunto com a vistoria municipal.

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

CAPÍTULO III

Fiscalização e sanções

Artigo 51.º

Competência para fiscalizar

Compete à câmara municipal, com a colaboração das autoridades administrativas e policiais, a fiscalização do cumprimento do disposto no presente diploma.

Artigo 52.º

Nulidade do licenciamento

1 — São nulos os actos administrativos que:

- a) Não tenham sido precedidos de consulta das entidades cujos pareceres, autorizações ou aprovações sejam legalmente exigíveis ou não estejam em conformidade com os mesmos, quando de natureza vinculativa e sem prejuízo do disposto no presente diploma;
- b) Violam o disposto em plano regional de ordenamento do território, plano municipal de ordenamento do território, normas provisórias, área de desenvolvimento urbano prioritário, área de construção prioritária ou alvará de loteamento em vigor.

2 — Constitui negligência grave deixar de promover a consulta às entidades a que se refere a alínea a) do número anterior, nos prazos fixados neste diploma.

3 — As situações previstas na alínea b) do n.º 1 que afectem a qualidade do meio urbano e da paisagem ou impliquem a degradação do património natural e constituído constituem ilegalidade grave, para os efeitos do disposto na alínea c) do n.º 1 e do n.º 3 do artigo 9.º e na alínea g) do n.º 1 do artigo 13.º da Lei n.º 87/89, de 9 de Setembro.

4 — Nas situações previstas no n.º 1, o município fica obrigado a indemnizar os prejuízos causados.

Artigo 53.º

Participação

1 — Os factos previstos no n.º 1 do artigo anterior devem ser participados, por quem deles tenha conhecimento, ao Ministério Público, para efeitos de interposição do competente recurso contencioso e meios processuais acessórios, dando conhecimento de tal facto à câmara municipal e demais interessados conhecidos.

2 — O recurso referido no número anterior tem sempre efeito suspensivo.

3 — Compete em especial à Inspecção-Geral da Administração do Território a participação dos factos previstos na alínea b) do n.º 1 do artigo anterior ao Ministério Público.

Artigo 54.º

Contra-ordenações

1 — De acordo com o disposto no presente diploma, constituem contra-ordenações:

- a) A execução de obras de construção civil, designadamente novos edifícios ou reconstrução, ampliação, alteração, reparação ou demolição de edificações e ainda os trabalhos que impliquem alteração da topografia local, efectuados sem licença de construção ou em desacordo com o projecto aprovado;
- b) A ocupação de edifícios ou de suas fracções autónomas sem licença de utilização ou em desacordo com o uso fixado no respectivo alvará de licença de utilização;
- c) As falsas declarações dos autores dos projectos no termo de responsabilidade relativamente à observância das normas técnicas gerais e específicas de construção, bem como das disposições legais e regulamentares aplicáveis ao projecto;
- d) A subscrição de projecto da autoria de quem, por razões de ordem técnica, legal ou disciplinar, se encontre inibido de o elaborar;
- e) O prosseguimento de obras cujo embargo tenha sido legitimamente ordenado;
- f) A não afixação ou a afixação de forma não visível do exterior do prédio, durante o decurso do processo de licenciamento, por parte do requerente, do aviso que publicita o pedido de licenciamento;
- g) A não afixação ou a afixação de forma não visível do exterior do prédio, até à conclusão da obra, por parte do titular do alvará, do aviso que publicita o alvará;
- h) Falta do livro de obra no local onde se realizam as obras;
- i) A falta dos registos no livro de obra do estado de execução das obras;
- j) A inexecução da obra nos prazos fixados no alvará de licença de construção, salvo caso fortuito ou de força maior;
- l) A ausência de requerimento a solicitar à câmara municipal o averbamento de substituição do requerente ou de autor de projecto.

2 — A contra-ordenação prevista na alínea a) do número anterior é punível com coima graduada de 200 000\$ até ao máximo de 20 000 000\$, no caso de pessoa singular, ou até 50 000 000\$, no caso de pessoa colectiva.

3 — A contra-ordenação prevista na alínea b) do n.º 1 é punível com coima graduada de 100 000\$ até ao máximo de 10 000 000\$, no caso de pessoa singular, ou até 30 000 000\$, no caso de pessoa colectiva.

4 — As contra-ordenações previstas nas alíneas c) a e) do n.º 1 são puníveis com coima graduada de 100 000\$ até ao máximo de 20 000 000\$.

5 — As contra-ordenações previstas nas alíneas f) a i) do n.º 1 são puníveis com coima graduada de 75 000\$ até ao máximo de 5 000 000\$ ou até 10 000 000\$, no caso de pessoa colectiva.

6 — A contra-ordenação prevista na alínea j) do n.º 1 é punível com coima graduada de 50 000\$ até ao máximo de 2 000 000\$, no caso de pessoa singular, ou até 5 000 000\$, no caso de pessoa colectiva.

7 — A contra-ordenação prevista na alínea *l*) do n.º 1 é punível com coima graduada de 10 000\$ até ao máximo de 250 000\$ ou até 1 000 000\$, no caso de pessoa colectiva.

8 — A tentativa e a negligência são puníveis.

9 — A competência para determinar a instauração dos processos de contra-ordenação, para designar o instrutor e para aplicar as coimas pertence à câmara municipal, podendo ser delegada em qualquer dos seus membros.

Artigo 55.º

Sanções acessórias

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

- a) A apreensão dos objectos pertencentes ao agente que tenham sido utilizados como instrumento no cometimento da infracção;
- b) A interdição do exercício no município, até ao máximo de dois anos, da profissão ou actividade conexas com a infracção praticada;
- c) A privação do direito a subsídios outorgados por entidades ou serviços públicos.

2 — As sanções previstas no número anterior aplicadas aos industriais de construção civil são comunicadas à Comissão de Alvarás de Empresas de Obras Públicas e Particulares, a fim de que esta possa deliberar nos termos e para os efeitos do disposto na alínea *f*) do n.º 3 do artigo 5.º e na alínea *d*) do n.º 1 do artigo 51.º do Decreto-Lei n.º 100/88, de 23 de Março.

3 — As sanções aplicadas aos autores de projectos são comunicadas à respectiva associação profissional, quando for o caso.

Artigo 56.º

Responsabilidade dos funcionários e agentes da Administração Pública

1 — Os funcionários e agentes da Administração Pública que deixarem de participar infracções às entidades fiscalizadoras ou prestarem informações falsas ou erradas sobre as infracções legais e regulamentares relativas ao licenciamento municipal de que tiverem conhecimento no exercício das suas funções incorrem em responsabilidade disciplinar, punível com pena de suspensão a demissão.

2 — Os funcionários encarregues da fiscalização de obras sujeitas a licenciamento municipal que, dolosamente, deixarem de participar infracções ou prestarem informações falsas sobre o incumprimento de disposições legais e regulamentares de que tenham tomado conhecimento no exercício das suas funções são punidos com pena de prisão de seis meses a cinco anos ou multa até 180 dias.

Artigo 57.º

Embargo

1 — O presidente da câmara municipal, sem prejuízo das atribuições cometidas por lei a outras entidades,

é competente para embargar as obras executadas em violação ao disposto no presente diploma, com excepção daquelas a que se refere a alínea *c*) do n.º 1 do artigo 3.º

2 — A notificação do embargo é feita no local e ao técnico responsável pela direcção técnica da obra ou, se tal não for possível, a qualquer das pessoas que executam os trabalhos, bem como ao titular do alvará de licença de construção, sendo suficiente qualquer dessas notificações ou comunicações para obrigar à suspensão dos trabalhos.

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

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

5 — Caso as obras sejam executadas por pessoa colectiva, o embargo e o respectivo auto são comunicados para a respectiva sede social ou representação em território nacional.

Artigo 58.º

Demolição da obra e reposição do terreno

1 — O presidente da câmara municipal, sem prejuízo das atribuições cometidas por lei e outras entidades, pode ainda, quando for caso disso, ordenar a demolição da obra e ou a reposição do terreno nas condições em que se encontrava antes da data de início das obras referidas no artigo anterior, fixando para o efeito o respectivo prazo.

2 — Sempre que, em caso de violação de instrumento de planeamento territorial, se verifiquem razões de reconhecido interesse público, o Ministro do Planeamento e da Administração do Território pode ordenar a demolição da obra e ou a reposição do terreno, notificando previamente a câmara municipal para actuar em conformidade.

3 — A ordem de demolição e ou de reposição a que se referem os números anteriores é antecedida de audição do interessado, que dispõe de 15 dias a contar da data da sua notificação para se pronunciar sobre o conteúdo da mesma.

4 — Decorrido o prazo referido no n.º 1 sem que a ordem de demolição da obra e ou de reposição do terreno se mostre cumprida, a entidade ordenante procede à demolição da obra e ou à reposição do terreno por conta do infractor.

5 — As quantias relativas às despesas a que se refere o número anterior, quando não pagas voluntariamente no prazo de 20 dias a contar da notificação para o efeito, são cobradas judicialmente, servindo de título executivo certidão, passada pelos serviços competentes, comprovativa das despesas efectuadas.

6 — O crédito referido no n.º 4 goza de privilégio imobiliário sobre o lote ou terrenos onde se situa a edificação, graduado a seguir à alínea *b*) do artigo 748.º do Código Civil.

Artigo 59.º**Desrespeito de actos administrativos**

O desrespeito dos actos administrativos que determinem o embargo, a demolição, a reposição do terreno na situação anterior à infracção ou a entrega do alvará de licença de construção é considerado crime de desobediência, nos termos do artigo 388.º do Código Penal.

Artigo 60.º**Impedimentos**

Não podem ser elaborados projectos de obras nem emitidos pareceres ou decisões sobre os mesmos por técnicos, independentemente da qualidade em que estão investidos, em circunstâncias que violem o disposto no Decreto-Lei n.º 370/83, de 6 de Outubro.

CAPÍTULO IV**Disposições finais****Artigo 61.º****Actos tácitos**

1 — A falta de deliberação, aprovação ou autorização nos prazos fixados no presente diploma vale como deferimento, salvo o disposto no número seguinte.

2 — Quando o processo de licenciamento não esteja instruído com os pareceres vinculativos, autorizações ou aprovações exigidos por lei, a falta de deliberação final da câmara municipal sobre o pedido dentro dos prazos fixados vale como indeferimento.

3 — A falta de decisão sobre quaisquer reclamações ou recursos gratuitos que tenham por objecto actos realizados no processo vale como deferimento.

Artigo 62.º**Reconhecimento de direitos em caso de deferimento tácito**

1 — A câmara municipal, a requerimento do interessado, pode reconhecer a existência de deferimento tácito e os respectivos direitos constituídos.

2 — O reconhecimento dos direitos constituídos em caso de deferimento tácito do pedido de licenciamento de obras e de utilização de edifícios pode igualmente ser obtido através de acção proposta nos tribunais administrativos de círculo.

3 — Proposta a acção de reconhecimento de direitos referida no número anterior, a cuja petição devem ser juntos todos os elementos de prova de que o autor disponha, o juiz ordena a citação da câmara municipal para responder, no prazo de 15 dias, e, seguidamente, ouvido o Ministério Público e concluídas as diligências que se mostrem necessárias, profere sentença.

4 — As acções de reconhecimento de direitos reguladas no número anterior têm carácter urgente.

5 — Quando o interessado tenha obtido em tribunal o reconhecimento dos direitos conferidos pelo licenciamento de obras ou de utilização de edifícios, a emissão do correspondente alvará constitui dever de execução de sentença.

6 — Nas acções de reconhecimento de direitos previstos no presente artigo em tudo o que nele não está expressamente regulado é aplicável o disposto nos artigos 6.º, 69.º, 70.º e 115.º do Decreto-Lei n.º 267/85, de 16 de Julho, com excepção do n.º 2 do artigo 69.º

7 — O disposto no presente artigo é também aplicável às acções em que se requeira o reconhecimento do direito à emissão do alvará, nos casos em que, havendo deferimento dos pedidos de licenciamento de obras e de utilização de edifícios, a câmara municipal se recuse a emitir o competente alvará.

8 — Não é admissível invocar causa legítima de inexecução das sentenças que reconheçam os direitos a que se referem os n.ºs 2 e 7.

9 — As acções previstas no presente artigo devem ser propostas no prazo de seis meses a contar do conhecimento do facto que lhe serve de fundamento, sob pena de caducidade, e a sua propositura suspende o decurso dos prazos de caducidade das deliberações camarárias.

Artigo 63.º**Indeferimento**

1 — O pedido de licenciamento é indeferido com base em qualquer dos seguintes fundamentos:

- a) Desconformidade com alvará de loteamento ou com instrumentos de planeamento territorial, válidos nos termos da lei;
- b) Desrespeito por normas legais e regulamentares aplicáveis aos projectos;
- c) Desrespeito por servidões administrativas e restrições de utilidade pública;
- d) Trabalhos susceptíveis de manifestamente afectarem a estética das povoações ou a beleza das paisagens, designadamente desconformidade com as cercas dominantes, volumetria das edificações e outras prescrições expressamente previstas em regulamento;
- e) Alterações em construções ou elementos naturais classificados como valores concelhios, quando deles possa resultar prejuízo para esses valores;
- f) Existência de declaração de utilidade pública para efeitos de expropriação que abranja a área a licenciar;
- g) Recusa prévia, fundamentada, por alguma das entidades consultadas da aprovação, autorização ou parecer favorável exigidos por lei.

2 — O pedido de licenciamento pode ainda ser indeferido:

- a) Na ausência de arruamentos e de proposta eficaz de construção de infra-estruturas de abastecimento de água e saneamento; ou
- b) Se a pretensão constituir, comprovadamente, uma sobrecarga incomportável para as infra-estruturas existentes.

3 — As deliberações ou decisões de indeferimento são sempre fundamentadas, mencionando claramente as razões da recusa.

Artigo 64.º**Recurso hierárquico**

1 — Dos actos administrativos proferidos por organismos da administração central e emitidos nos termos do presente diploma cabe sempre recurso hierárquico.

2 — A falta de decisão sobre o recurso no prazo de 60 dias interpreta-se como indeferimento.

3 — O preceituado neste artigo não prejudica o disposto em legislação especial em matéria de recursos.

Artigo 65.º

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

As câmaras municipais devem manter compilados os instrumentos de planeamento territorial e as servidões administrativas e restrições de utilidade pública especialmente aplicáveis na área do município, nomeadamente:

- a) Os referentes a plano regional de ordenamento do território, planos municipais de ordenamento do território, medidas preventivas, normas provisórias, áreas de desenvolvimento urbano prioritário, áreas de construção prioritária, áreas críticas de recuperação e reconversão urbanística e alvarás de loteamento em vigor;
- b) Zonas de protecção de imóveis classificados a que se referem os Decretos n.ºs 20 785, de 7 de Março de 1932, e 46 349, de 2 de Maio de 1965, e a Lei n.º 13/85, de 6 de Julho;
- c) Zonas de protecção a edifícios públicos de reconhecido valor arquitectónico e edifícios públicos não classificados como monumentos nacionais, a que se referem os Decretos-Leis n.ºs 21 875, de 18 de Novembro de 1932, e 34 993, de 11 de Novembro de 1945, respectivamente;
- d) Zonas de protecção a edifícios e outras construções de interesse público, a que se refere o Decreto-Lei n.º 40 388, de 21 de Novembro de 1955;
- e) Imóveis ou elementos naturais classificados como valores concelhios, a que se refere a Lei n.º 2032, de 11 de Junho de 1949;
- f) Zonas de protecção de albufeiras de águas públicas, a que se refere o Decreto-Lei n.º 502/71, de 18 de Novembro;
- g) Áreas integradas no domínio público hídrico, a que se refere o Decreto-Lei n.º 468/71, de 5 de Novembro;
- h) Parques nacionais, parques naturais, reservas naturais, reservas de recreio, áreas de paisagem protegida e lugares, sítios, conjuntos e objectos classificados, a que se refere o Decreto-Lei n.º 613/76, de 27 de Julho;
- i) Áreas integradas na Reserva Agrícola Nacional, a que se refere o Decreto-Lei n.º 196/89, de 14 de Junho;
- j) Áreas integradas na Reserva Ecológica Nacional, a que se refere o Decreto-Lei n.º 93/90, de 19 de Março.

Artigo 66.º

Relação das disposições legais referentes à construção

Compete ao Ministério das Obras Públicas, Transportes e Comunicações a publicação da relação das disposições legais e regulamentares a observar pelos técnicos responsáveis dos projectos de obras e sua execução.

Artigo 67.º

Qualificação dos técnicos autores de projectos

A qualificação oficial a exigir aos técnicos autores de projectos, tendo em vista a categoria e o tipo de obra, é fixada por decreto regulamentar.

Artigo 68.º

Taxas

A emissão de alvarás de licença de construção e de utilização está sujeita ao pagamento das taxas a que se refere a alínea b) do artigo 11.º da Lei n.º 1/87, de 6 de Janeiro, não havendo lugar ao pagamento de quaisquer mais-valias ou compensações.

Artigo 69.º

Regime das notificações e comunicações

Todas as notificações e comunicações referidas neste diploma devem ser feitas, obrigatoriamente, por carta registada com aviso de recepção, caso não seja viável a notificação pessoal.

Artigo 70.º

Responsabilidade civil

1 — O proprietário, usufrutuário, locatário, titular do direito de uso e habitação, superficiário ou mandatário, os autores dos projectos e os empreiteiros são responsáveis, nos termos da lei civil, por danos causados a terceiros que sejam provocados por erros, acções ou omissões decorrentes da sua intervenção no projecto ou na obra ou por factos emergentes da qualidade ou forma de actuação sobre os terrenos.

2 — A obrigação de indemnizar decorrente da responsabilidade civil contratual e extracontratual de todas as entidades envolvidas na realização da obra deve ser garantida, nomeadamente por seguro, nos termos a definir em decreto regulamentar.

Artigo 71.º

Estatística dos alvarás

1 — A câmara municipal envia mensalmente para o Instituto Nacional de Estatística informação sobre todos os alvarás de licença de construção emitidos e apreendidos, bem como sobre todos os alvarás de licença de utilização emitidos no âmbito deste diploma.

2 — Os suportes a utilizar na prestação da informação referida no número anterior serão fixados pelo Instituto Nacional de Estatística, após auscultação das entidades envolvidas.

Artigo 72.º

Regime transitório

1 — Às obras particulares cujo processo de licenciamento decorra na respectiva câmara municipal, à data da entrada em vigor do presente diploma, é aplicável o regime do Decreto-Lei n.º 166/70, de 15 de Abril.

2 — Na situação prevista no número anterior, o requerente e a câmara municipal podem, de comum acordo, optar pelo regime previsto no presente diploma.

3 — Às alterações aos alvarás de licença de construção e de utilização emitidos ao abrigo do Decreto-Lei n.º 166/70, de 15 de Abril, aplica-se o regime previsto no presente diploma.

4 — Nas áreas sujeitas ao regime transitório da Reserva Ecológica Nacional, nos termos do artigo 17.º do Decreto-Lei n.º 93/90, de 19 de Março, a câmara municipal sujeita o projecto a aprovação da comissão de coordenação regional competente.

5 — Quando a referida comissão de coordenação regional se pronunciar desfavoravelmente, ficam suspensos os termos ulteriores do processo de licenciamento municipal até:

- a) À decisão da Comissão da Reserva Ecológica Nacional; ou
- b) À aprovação, por despacho conjunto dos Ministros do Planeamento e da Administração do Território, das Obras Públicas, Transportes e Comunicações, da Agricultura, Pescas e Alimentação, do Comércio e Turismo e do Ambiente e Recursos Naturais.

6 — Na situação prevista no n.º 4, a câmara municipal não pode emitir informação prévia favorável nem aprovar o projecto de arquitectura sem a aprovação do projecto por qualquer das entidades referidas nos números anteriores.

Artigo 73.º

Revogação

Sem prejuízo do disposto nos n.ºs 1, 2 e 3 do artigo anterior, é revogado o Decreto-Lei n.º 166/70, de 15

de Abril, bem como todas as disposições contrárias ao presente diploma.

Artigo 74.º

Regiões Autónomas

O regime previsto neste diploma é aplicável às Regiões Autónomas dos Açores e da Madeira, sem prejuízo das adaptações decorrentes da estrutura própria da administração regional autónoma, a introduzir por diploma regional adequado.

Artigo 75.º

Entrada em vigor

O presente diploma entra em vigor 90 dias após a data da sua publicação.

Visto e aprovado em Conselho de Ministros de 29 de Agosto de 1991. — *Aníbal António Cavaco Silva* — *Mário Fernando de Campos Pinto* — *Lino Dias Miguel* — *Luís Francisco Valente de Oliveira* — *Álvaro José Brilhante Laborinho* *Lúcio* — *Arlindo Marques da Cunha* — *Joaquim Martins Ferreira do Amaral* — *Fernando Manuel Barbosa Faria de Oliveira* — *Carlos Alberto Diogo Soares Borrego*.

Promulgado em 29 de Outubro de 1991.

Publique-se.

O Presidente da República, MÁRIO SOARES.

Referendado em 8 de Novembro de 1991.

O Primeiro-Ministro, *Aníbal António Cavaco Silva*.



DIÁRIO DA REPÚBLICA

Depósito legal n.º 8814/85

ISSN 0870-9963

IMPrensa NACIONAL-CASA DA MOEDA, E. P.

AVISO

Por ordem superior e para constar, comunica-se que não serão aceites quaisquer originais destinados ao *Diário da República* desde que não tragam aposta a competente ordem de publicação, assinada e autenticada com selo branco.



PORTE
PAGO

1 — Preço de página para venda avulso, 5\$50; preço por linha de anúncio, 154\$.

2 — Os prazos de reclamação de faltas do *Diário da República* para o continente e regiões autónomas e estrangeiro são, respectivamente, de 30 e 90 dias à data da sua publicação.

PREÇO DESTE NÚMERO 176\$00

Toda a correspondência, quer oficial, quer relativa a anúncios e a assinaturas do *Diário da República* e do *Diário da Assembleia da República*, deve ser dirigida à administração da Imprensa Nacional-Casa da Moeda, E. P., Rua de D. Francisco Manuel de Melo, 5 — 1092 Lisboa Codex