

MINISTÉRIO DO PLANEAMENTO E DA ADMINISTRAÇÃO DO TERRITÓRIO

Decreto-Lei n.º 448/91

de 29 de Novembro

Decorreram mais de seis anos sobre a publicação do Decreto-Lei n.º 400/84, de 31 de Dezembro, que aprovou o regime jurídico dos loteamentos urbanos. Ao longo desse período evoluíram quer as estruturas administrativas dependentes do Governo, quer as orientações políticas em matéria de ocupação do solo e de urbanismo, muito delas já concretizadas em diplomas legais recentemente aprovados. A experiência entretanto colhida e a necessidade de adaptação à evolução aconselham que se proceda a uma reformulação profunda do regime dos loteamentos urbanos e das obras de urbanização.

Para tanto, na elaboração do presente diploma, o Governo contou com a colaboração das entidades directamente envolvidas nos processos de loteamento, nomeadamente as associações empresariais e os organismos profissionais ligados ao sector da construção e do urbanismo, tendo colhido de todos importantes contributos para o aperfeiçoamento das principais linhas de força deste novo regime. Igualmente se manteve com a Associação Nacional dos Municípios Portugueses um diálogo aberto e frutuoso. As suas sugestões não deixaram de ser tomadas em devida conta, por forma a permitir às câmaras municipais uma maior operacionalidade e eficiência na gestão urbanística do seu território.

Ao proceder a esta reforma, importa ter presentes princípios de simplificação administrativa e regras claras de demarcação de competências entre a administração central e a administração local, já que estamos em presença de uma área que faz apelo à intervenção conjunta dos dois níveis administrativos. Assim, convém assegurar que as respectivas responsabilidades fiquem claramente delimitadas para evitar a duplicação inútil de funções e entraves burocráticos injustificados.

As operações de loteamento urbano e as obras de urbanização constituem, seguramente, uma das formas mais relevantes de ocupação do solo, quer pelas incidências que possuem ao nível do ordenamento do território, do ambiente e dos recursos naturais, quer pelas repercussões que delas resultam para a qualidade de vida dos cidadãos. Na verdade, tais operações estão na origem da criação de novos espaços destinados à habitação ou ao exercício das mais diversas actividades humanas, pelo que imperioso se torna que sejam projectadas e realizadas por forma a proporcionar aos futuros utentes o necessário conforto e bem-estar.

Por isso, as iniciativas dos particulares visando a urbanização do solo devem ser enquadradas num processo administrativo que assegure a defesa do interesse público e o respeito pela legislação em vigor, designadamente em matéria de urbanismo e de protecção do ambiente.

No entanto, dificilmente se entenderia que tal processo administrativo funcionasse como entrave ao salutar desenvolvimento da iniciativa privada ou comportasse níveis de intervenção, por parte da administração central ou local, desproporcionados face aos interesses que importa garantir e desajustados da óptica descentralizada que se pretende imprimir à prática administrativa.

Nesta linha de preocupações, o presente diploma veio eliminar as três formas de processo de loteamento — especial, ordinário e simples — consagradas no Decreto-Lei n.º 400/84, de 31 de Dezembro, substituindo-as por uma tramitação única para todas as operações de loteamento. Resolve-se, assim, uma controvérsia que sempre se gerava à volta da classificação dos processos de loteamento e da incerteza que esta matéria originava.

Igualmente se simplifica o processo de licenciamento no sentido de o articular com o esforço desenvolvido pelas autarquias em termos de planeamento territorial. Com efeito, considera-se como regra geral a situação de vigorar plano municipal de ordenamento do território, conferindo, nesse contexto, às autarquias autonomia no processo de licenciamento. No entanto, caso a área objecto do pedido de loteamento não se insira em plano municipal de ordenamento do território, prevê-se um conjunto de disposições excepcionais que procuram assegurar o correcto ordenamento do território e que, necessariamente, tornam mais complexa a tramitação geral do processo de licenciamento.

Por outro lado, ao limitar a realização de operações de loteamento às áreas que forem classificadas nos planos municipais de ordenamento do território como urbanas ou urbanizáveis, este diploma vem de encontro a uma preocupação generalizada que se prende com a delapidação de recursos naturais, em especial do solo. Foi, assim, objectivo limitar a dispersão da construção, canalizando-a para as áreas estrategicamente mais apropriadas para esse efeito.

Tem sido igualmente preocupação constante do Governo assegurar a transparência de todos os processos conducentes à ocupação, uso e transformação do solo. Neste contexto, o presente decreto-lei consagra um conjunto de normas destinadas a publicitar quer as intenções de loteamento, quer os próprios actos administrativos que as aprovem e concretizem. Pretende-se que os cidadãos, na sua generalidade, e em especial aqueles que, por qualquer forma, possam ser prejudicados por operações de loteamento, tenham a faculdade de participar nos respectivos processos e fazer chegar aos órgãos de decisão as suas reclamações, dúvidas ou objecções.

Procurou-se também garantir, de forma eficaz, os legítimos direitos daqueles que pretendam promover operações de loteamento ou obras de urbanização. Daí que, a par da manutenção do regime de deferimento tácito, já em vigor, e da fixação de prazos para emissão de pareceres e para a tomada de decisão, se prevejam, taxativamente, os fundamentos para indeferimento dos pedidos de licenciamento e se conceda o direito de revesão sempre que as parcelas cedidas à câmara municipal sejam utilizadas para fins diferentes dos que motivaram a cedência.

Uma das grandes preocupações do presente diploma foi proporcionar um conjunto de instrumentos que possam contribuir para a melhoria da qualidade de vida das populações residentes nas urbanizações resultantes de operações de loteamento. Assim, em matéria de espaços verdes e de utilização colectiva integrados no domínio público municipal, prevê-se agora a possibilidade de os moradores terem acesso à gestão de tais espaços, através de mecanismos que poderão ir desde simples acordos de colaboração com as câmaras municipais até à celebração de contratos administrativos de concessão de uso privativo do domínio público muni-

cial. Pretende-se, deste modo, contribuir de uma forma decisiva para que as zonas de recreio e de lazer desempenhem as funções que justificaram a sua criação.

Por último, e na sequência do que foi dito em matéria de qualidade de vida dos cidadãos, o diploma agora aprovado vem introduzir uma série de instrumentos inovadores, destinados a assegurar a execução efectiva das obras de urbanização e a defesa dos legítimos interesses dos cidadãos eventualmente prejudicados pela não realização de tais obras. Trata-se de uma situação de alguma gravidade a que se tem de pôr cobro. A inacção do loteador e o desinteresse deste pela execução das diversas infra-estruturas previstas no projecto devem justificar, a par da aplicação das indispensáveis sanções, a existência de mecanismos de substituição que facultem, quer às câmaras municipais, quer a terceiros lesados, a possibilidade de levar a efeito tais obras, sob pena de cairmos em situações moralmente injustas e socialmente reprováveis.

A par deste conjunto de medidas de grande alcance, o diploma consagra ainda um apertado esquema sancionatório, prevendo o embargo e a demolição das obras e operações de loteamento que não forem licenciadas nos termos da lei, a aplicação de coimas de elevado montante e, como sanções acessórias, a interdição do exercício de profissão, a apreensão dos objectos utilizados na prática da infracção e a exclusão do infractor de concursos públicos. Contempla-se igualmente a obrigatoriedade de o infractor proceder à reposição do terreno nas condições em que se encontrava antes da infracção.

Com a entrada em vigor do novo regime jurídico dos loteamentos urbanos e obras de urbanização concretiza-se mais um passo significativo na prossecução dos objectivos definidos pelo Governo em matéria de política do ordenamento do território e asseguram-se, com equidade e justiça, os legítimos direitos de todas as partes interessadas neste processo.

Foi ouvida a Associação Nacional dos Municípios Portugueses.

Assim:

No uso da autorização legislativa concedida pela Lei n.º 7/91, de 15 de Março, 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 e âmbito

1 — Estão sujeitas a licenciamento municipal, nos termos do presente diploma, as operações de loteamento e as obras de urbanização.

2 — Exceptuam-se do disposto no número anterior as operações de loteamento e as obras de urbanização promovidas pelas autarquias locais, pela administração directa do Estado ou pela administração indirecta do Estado quando esta prossiga fins de interesse público na área da habitação.

3 — Exceptuam-se igualmente do disposto no n.º 1 as obras de urbanização promovidas pela administração indirecta do Estado ou pelas entidades concessionárias de serviço público, ou equiparadas, quando tais obras de destinem à prossecução de fins de interesse público.

Artigo 2.º

Processo de licenciamento

1 — O licenciamento de operações de loteamento e de obras de urbanização obedece à tramitação e às obras previstas no capítulo II quando a área objecto do pedido estiver abrangida por plano municipal de ordenamento do território em vigor nos termos da lei.

2 — Nos casos não contemplados no número anterior aplicam-se ainda as disposições previstas no capítulo III.

Artigo 3.º

Definições

Para efeitos do disposto no presente diploma, entende-se por:

- a) Operações de loteamento — todas as acções que tenham por objecto ou por efeito a divisão em lotes, qualquer que seja a sua dimensão, de um ou vários prédios, desde que pelo menos um dos lotes se destine imediata ou subsequentemente a construção urbana;
- b) Obras de urbanização — todas as obras de criação e remodelação de infra-estruturas que integram a operação de loteamento e as destinadas a servir os conjuntos e aldeamentos turísticos e as ocupações industriais, nomeadamente arruamentos viários e pedonais e redes de abastecimento de água, de esgotos, de electricidade, de gás e de telecomunicações, e ainda de espaços verdes e outros espaços de utilização colectiva;
- c) Plano municipal de ordenamento do território — plano director municipal, plano de urbanização ou plano de pormenor definidos no Decreto-Lei n.º 69/90, de 2 de Março;
- d) Aglomerado urbano — a área como tal delimitada em plano municipal de ordenamento do território ou, na sua ausência, a delimitada nos termos do artigo 62.º do Decreto-Lei n.º 794/76, de 5 de Novembro;
- e) Área urbana — conjunto coerente e articulado de edificações multifuncionais e terrenos contíguos, desenvolvido segundo uma rede viária estruturante, podendo não dispor de todas as infra-estruturas urbanísticas do aglomerado urbano e delimitada nos termos do artigo 41.º;
- f) Áreas críticas de recuperação e reconversão urbanística — as áreas a que se refere o n.º 1 do artigo 41.º do Decreto-Lei n.º 794/76, de 5 de Novembro;
- g) Áreas de desenvolvimento urbano prioritário — as áreas a que se refere o n.º 2 do artigo 1.º do Decreto-Lei n.º 152/82, de 3 de Maio;
- h) Áreas de construção prioritária — as áreas a que se refere o n.º 3 do artigo 1.º do Decreto-Lei n.º 152/82, de 3 de Maio;
- i) Servidão administrativa — o encargo imposto pela lei sobre certo prédio em proveito da utilidade pública de uma coisa;
- j) Restrições de utilidade pública — as limitações ao direito de propriedade que visam a realização de interesses públicos abstractos.

Artigo 4.º

Acções preparatórias

São proibidas todas as acções preparatórias das operações de loteamento e de obras de urbanização sujeitas

a licenciamento municipal que não sejam efectuadas ao abrigo de alvará previamente emitido nos termos do presente diploma.

Artigo 5.º

Destaque

1 — Nos aglomerados urbanos e nas áreas urbanas, os actos que tenham como efeito o destaque de uma única parcela de prédio inscrito ou participado na matriz são dispensados do regime de licenciamento previsto no presente diploma, desde que cumpram, cumulativamente, as seguintes condições:

- a) Do destaque não resultem mais de duas parcelas que confrontem com arruamentos públicos;
- b) A construção a erigir na parcela a destacar disponha de projecto aprovado pela câmara municipal.

2 — Nas áreas situadas fora dos aglomerados urbanos e das áreas urbanas, os actos a que se refere o número anterior são dispensados do licenciamento previsto no presente diploma, desde que sejam cumpridas, cumulativamente, as seguintes condições:

- a) Na parcela destacada só seja construído edifício que se destine exclusivamente a fins habitacionais e que não tenha mais de dois fogos;
- b) Na parcela restante se observe a área da unidade de cultura fixada pela lei geral para as respectivas regiões.

3 — Não é permitido efectuar, na área correspondente ao prédio originário e no prazo de 10 anos, mais do que o destaque de uma parcela.

4 — O condicionamento da construção, bem como o ónus do não fraccionamento, previstos nos n.ºs 2 e 3, devem ser inscritos no registo predial sobre as parcelas resultantes do destaque, sem o que não pode ser licenciada qualquer edificação nessas parcelas.

5 — Havendo plano de urbanização ou plano de menor, o destaque do qual não resultem mais de duas parcelas ficará dispensado do regime de licenciamento previsto no presente diploma, obedecendo unicamente às condições previstas no plano, sendo documento bastante para fazer prova do facto, para efeitos de registo predial, certidão emitida pela câmara municipal.

Artigo 6.º

Direito à informação

Sem prejuízo do disposto na lei sobre consulta de documentos ou processos e passagem de certidões, qualquer interessado tem o direito de ser informado, a seu pedido e no prazo de 15 dias, sobre o estado e o andamento dos processos de licenciamento de operações de loteamento ou de obras de urbanização que lhe digam directamente respeito, com especificação dos actos já praticados e daqueles que ainda devam sê-lo.

Artigo 7.º

Pedido de informação

1 — Qualquer interessado tem o direito de requerer à câmara municipal informação escrita, a fornecer no prazo de 20 dias, sobre os elementos de facto ou de direito que possam limitar ou condicionar o licenciamento das operações de loteamento ou de obras de urbanização.

2 — Para efeitos do número anterior, o requerente deve explicitar os elementos sobre os quais pretende informação e identificar o local da situação do prédio, juntando planta à escala 1:25 000 ou superior.

3 — Na resposta ao pedido de informação, a câmara municipal indica quais as entidades que legalmente se devem pronunciar no âmbito do processo de licenciamento.

CAPÍTULO II

Do processo de licenciamento em área abrangida por plano municipal de ordenamento do território

SECÇÃO I

Operações de loteamento

Artigo 8.º

Princípio geral

As operações de loteamento só podem realizar-se em áreas classificadas pelos planos municipais de ordenamento do território como urbanas ou urbanizáveis.

Artigo 9.º

Requerimento

1 — O licenciamento de operações de loteamento é requerido ao presidente da câmara municipal pelo proprietário do prédio ou por quem tenha poderes bastantes para o representar.

2 — O requerimento é obrigatoriamente instruído com os elementos definidos em decreto regulamentar e facultativamente com quaisquer outros que o requerente entenda convenientes.

Artigo 10.º

Publicitação do requerimento

1 — O requerente publicita imediatamente a entrega do pedido de licenciamento mediante a afixação, no prédio objecto da pretensão, de um aviso contendo a natureza da operação de loteamento, o número do processo camarário, bem como menção expressa de que o loteamento não se encontra aprovado.

2 — O aviso deve manter-se no local, de forma bem visível do exterior do prédio, até à emissão do alvará, sendo imediatamente substituído pela forma de publicidade prevista no n.º 2 do artigo 33.º

3 — Compete ao Ministro do Planeamento e da Administração do Território aprovar, por portaria, o modelo de aviso.

4 — No prazo de 30 dias a contar da data de afixação do aviso referido no n.º 1 pode qualquer interessado reclamar junto do presidente da câmara municipal ou solicitar a estas informações sobre o pedido de licenciamento do loteamento.

5 — As reclamações ou pedidos de informação extemporâneos são liminarmente rejeitados.

Artigo 11.º

Saneamento e instrução do processo

1 — Compete ao presidente da câmara apreciar e decidir as questões de ordem formal e processual que pos-

sam 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 supriáveis ou sanáveis ou quando forem necessárias cópias adicionais, o presidente da câmara notifica o requerente, no prazo de 15 dias a contar da data de recepção do processo, para completar ou corrigir o requerimento no prazo máximo de 60 dias a contar da data da notificação, 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 12.º

Consultas

1 — Não ocorrendo a rejeição liminar do pedido, é promovida, no prazo de 30 dias, a consulta das entidades que, por força de servidão administrativa ou restrição de utilidade pública, se devam pronunciar sobre a operação de loteamento.

2 — Para efeitos do número anterior, é remetida às entidades nele referidas cópia integral do processo, que inclui o parecer dos serviços técnicos municipais.

3 — O prazo previsto no n.º 1 conta-se, conforme os casos, a partir:

- a) Da data em que o requerente tenha corrigido o requerimento ou juntado as cópias adicionais, nos termos do n.º 3 do artigo anterior;
- b) Da data da recepção do requerimento quando não ocorra nenhuma das situações previstas na alínea anterior.

4 — Nos 15 dias subsequentes à data da recepção do processo, as entidades consultadas podem solicitar ao presidente da câmara municipal elementos suplementares que sejam indispensáveis à apreciação do processo.

5 — As entidades consultadas pronunciam-se exclusivamente no âmbito das suas competências e no prazo de 30 dias a contar da data de recepção do processo ou da data de recepção dos elementos suplementares solicitados nos termos do número anterior, devendo fundamentar as respectivas decisões nos diplomas legais e regulamentares aplicáveis.

6 — A não recepção do parecer das entidades consultadas dentro do prazo fixado no número anterior é considerada como parecer favorável.

Artigo 13.º

Deliberação final

1 — Compete à câmara municipal deliberar sobre o pedido de licenciamento da operação de loteamento.

2 — O pedido de licenciamento apenas é indeferido quando:

- a) Violar disposições de plano regional de ordenamento do território, plano municipal de ordenamento do território, normas provisórias,

área de desenvolvimento urbano prioritário ou área de construção prioritária, bem como quaisquer outras disposições legais ou regulamentares;

- b) Existir declaração de utilidade pública para efeitos de expropriação que abranja a área a lotear, salvo se essa declaração de utilidade pública tiver em vista a realização da própria operação de loteamento;
- c) Tiver sido fundamentadamente recusada por alguma das entidades consultadas a aprovação, autorização ou parecer favorável exigidos por lei;
- d) Afectar o património arqueológico, histórico, cultural e paisagístico, natural ou edificado;
- e) Constituir comprovadamente uma sobrecarga incomportável para as infra-estruturas ou serviços gerais existentes ou implicar, para o município, a construção ou manutenção de equipamentos, a realização de trabalhos ou a prestação de serviços por ele não previstos, designadamente quanto a arruamentos e redes de abastecimento de água, de energia eléctrica ou de saneamento, salvo se o requerente garantir, através de protocolo a celebrar com a câmara municipal, o financiamento dos encargos correspondentes à instalação ou reforço dos mesmos e ao seu funcionamento por um período mínimo de cinco anos, beneficiando neste caso de redução proporcional das taxas por realização de infra-estruturas urbanísticas.

3 — A prestação da garantia referida na parte final da alínea e) do número anterior, bem como a execução das obras de urbanização que o interessado se proponha realizar ou sejam consideradas indispensáveis pela câmara municipal, devem ser mencionadas expressamente como condição do deferimento do pedido.

4 — A câmara municipal delibera sobre o pedido de licenciamento no prazo de 45 dias.

5 — O prazo previsto no número anterior conta-se, conforme os casos, a partir:

- a) Da data de recepção do pedido ou dos elementos a que se refere o n.º 3 do artigo 11.º;
- b) Do termo do prazo fixado no n.º 5 do artigo 12.º

Artigo 14.º

Caducidade da deliberação

1 — A deliberação que tiver licenciado a realização de operações de loteamento caduca se no prazo de um ano a contar da sua notificação não for requerido o licenciamento das obras de urbanização.

2 — Quando a operação de loteamento não implique a realização de obras de urbanização, a deliberação caduca se não for requerida a emissão do alvará no prazo de seis meses a contar da sua notificação.

Artigo 15.º

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

1 — As parcelas de terreno destinadas a espaços verdes e de utilização colectiva, infra-estruturas viárias e equipamentos ou os parâmetros para o dimensionamento de tais parcelas são os que estiverem definidos nos planos municipais de ordenamento do território ou,

quando os planos não os tiverem definido, os constantes da portaria a que se refere o artigo 45.º

2 — Para aferir se o projecto de loteamento respeita, no tocante a espaços verdes, os parâmetros a que alude o número anterior, consideram-se quer as parcelas destinadas a espaços verdes privados, quer as parcelas a ceder à câmara municipal para o mesmo fim.

3 — Os espaços verdes privados constituem partes comuns dos edifícios a construir nos lotes resultantes da operação de loteamento e regem-se pelo disposto nos artigos 1420.º a 1438.º do Código Civil.

Artigo 16.º

Cedências

1 — O proprietário e os demais titulares de direitos reais sobre o prédio a lotear cedem gratuitamente à câmara municipal parcelas de terreno para espaços verdes públicos e de utilização colectiva, infra-estruturas, designadamente arruamentos viários e pedonais, e equipamentos públicos, que, de acordo com a operação de loteamento, devam integrar o domínio público.

2 — O dimensionamento das referidas parcelas é efectuado em conformidade com o disposto no artigo anterior.

3 — As parcelas de terreno cedidas à câmara municipal integram-se automaticamente no domínio público municipal com a emissão do alvará e não podem ser afectas a fim distinto do previsto no mesmo, valendo este para se proceder aos respectivos registos e averbamentos.

4 — O cedente tem direito de reversão sobre as parcelas cedidas nos termos dos números anteriores sempre que haja desvio da finalidade da cedência, aplicando-se, com as necessárias adaptações, o disposto quanto a reversão no Código das Expropriações.

5 — Se o prédio a lotear já estiver servido pelas infra-estruturas referidas na alínea b) do artigo 3.º ou não se justificar a localização de qualquer equipamento público no dito prédio, não há lugar a cedências para esses fins, ficando, no entanto, o proprietário obrigado a pagar à câmara municipal uma compensação em numerário ou espécie, nos termos definidos em regulamento aprovado pela assembleia municipal.

6 — Quando a compensação seja paga em espécie através da cedência de parcelas de terreno, estas integram-se no domínio privado do município e destinam-se a permitir uma correcta gestão dos solos, estando sujeitas, em matéria de alienação ou oneração, ao disposto na alínea i) do n.º 2 do artigo 39.º do Decreto-Lei n.º 100/84, de 29 de Março.

Artigo 17.º

Consequências da reversão

1 — As parcelas que, nos termos do n.º 4 do artigo anterior, tenham revertido a favor do cedente por sentença de adjudicação ficam sujeitas às mesmas finalidades a que estavam afectas quando integradas no domínio público municipal.

2 — O cedente tem o direito de exigir à câmara municipal a expropriação da parcela revertida após o trânsito em julgado da sentença a que se refere o número anterior.

3 — Havendo imóveis construídos na parcela revertida, o Ministro do Planeamento e da Administração

do Território, a solicitação do proprietário, ordenará a sua demolição nos termos do artigo 62.º do presente diploma.

4 — À demolição prevista no número anterior é aplicável, em matéria de realojamento de moradores das casas de habitação, o disposto nos artigos 52.º e seguintes do Decreto-Lei n.º 794/76, de 5 de Novembro.

5 — Os proprietários dos imóveis construídos na parcela revertida podem exigir da câmara municipal uma indemnização pelos prejuízos sofridos, aplicando-se, nesta situação, o disposto no Decreto-Lei n.º 48 051, de 21 de Novembro de 1967, em matéria de responsabilidade civil extracontratual do Estado e de outras pessoas colectivas públicas por actos ilícitos culposos.

6 — Caso a câmara municipal não inicie o processo de expropriação da parcela revertida nos 10 meses seguintes à data do trânsito em julgado da sentença, o proprietário da parcela revertida pode exigir do município uma indemnização pelos prejuízos sofridos com a diminuição do valor económico da sua parcela.

7 — Na falta de acordo sobre o montante da indemnização, é a mesma fixada, com as devidas adaptações, nos termos das regras processuais da expropriação por utilidade pública, na sua forma litigiosa, cabendo ao juiz de direito do tribunal da comarca da situação da parcela revertida, a requerimento do proprietário, promover perante si a constituição e o funcionamento da arbitragem.

Artigo 18.º

Gestão dos espaços verdes e de utilização colectiva

1 — A gestão dos espaços verdes e de utilização colectiva pode ser confiada a moradores ou grupos de moradores das zonas loteadas e urbanizadas, mediante a celebração de acordos de cooperação ou contratos de concessão do uso privativo do domínio público municipal com a respectiva câmara municipal.

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

- a) Limpeza e higiene;
- b) Conservação das espécies vegetais existentes;
- c) Plantação de novas espécies vegetais paisagisticamente adequadas ao local;
- d) Manutenção dos equipamentos de recreio e de lazer;
- e) Vigilância de toda a área, por forma a evitar depredações na mesma.

3 — Os contratos de concessão devem ser celebrados sempre que se pretenda realizar investimentos em instalações fixas e indismontáveis, destinadas a valorizar a utilização dos espaços verdes e de utilização colectiva sob o ponto de vista recreativo e desportivo.

Artigo 19.º

Contrato de concessão

1 — Os contratos administrativos de concessão de uso privativo do domínio público municipal a que se refere o artigo anterior regem-se, com as necessárias adaptações, pelo disposto no Decreto-Lei n.º 468/71, de 5 de Novembro, em matéria de fixação de prazos e decurso dos mesmos, conteúdo do direito de uso privativo, realização de obras, transmissão da concessão, incumprimento das obrigações do concessionário e extinção do uso privativo por conveniência do interesse público, e ainda pela legislação em vigor sobre concessões das autarquias locais.

2 — A utilização das áreas objecto de concessão está sujeita à fiscalização da câmara municipal com o fim de zelar pelo cumprimento das normas aplicáveis e das cláusulas estabelecidas no contrato.

3 — São nulos os contratos administrativos de concessão de uso privativo do domínio público municipal que:

- a) Permitirem a ocupação do espaço concessionado para outros fins que não sejam de recreio e de lazer;
- b) Incluam cláusulas que proibam ou limitem o acesso e a utilização do espaço concessionado por parte do público em geral.

SECÇÃO II

Obras de urbanização

Artigo 20.º

Pedido de licenciamento

1 — O licenciamento das obras de urbanização é requerido ao presidente da câmara municipal pelo proprietário do prédio ou por quem tenha poderes bastantes para o representar.

2 — O requerimento é instruído com os elementos que forem definidos em decreto regulamentar e, facultativamente, com quaisquer outros que o requerente entenda convenientes.

3 — O requerente pode ainda, nos casos previstos no artigo 25.º, juntar ao requerimento proposta de contrato de urbanização ou proposta de adesão ao contrato tipo utilizado no município.

Artigo 21.º

Saneamento e instrução do processo

Compete ao presidente da câmara apreciar e decidir as questões de ordem formal e processual que possam obstar ao conhecimento do pedido de licenciamento, aplicando-se, com as necessárias adaptações, o disposto no artigo 11.º

Artigo 22.º

Deliberação final

1 — Compete à câmara municipal deliberar sobre o pedido de licenciamento de obras de urbanização.

2 — O pedido de licenciamento apenas é indeferido quando:

- a) A operação de loteamento não estiver aprovada pela entidade competente ou o projecto das obras de urbanização não se conformar com as condições impostas na respectiva aprovação;
- b) Os projectos das obras de urbanização desrespeitem disposições legais ou regulamentares;
- c) Houver manifesta deficiência técnica dos projectos;
- d) As obras a licenciar impliquem uma sobrecarga incomportável para as infra-estruturas ou serviços gerais existentes no município, nos termos e com as ressalvas previstas na alínea e) do n.º 2 do artigo 13.º

3 — A deliberação final é proferida no prazo de 45 dias a contar da data da recepção do requerimento ou da correcção do requerimento nos termos previstos no n.º 3 do artigo 11.º

4 — Caso o pedido de licenciamento das obras de urbanização seja efectuado em simultâneo com o pedido de licenciamento do loteamento, o prazo conta-se a partir da data em que tenha sido comunicada ao requerente a aprovação da operação de loteamento.

Artigo 23.º

Condições de licenciamento

1 — A câmara municipal fixa, com o deferimento do pedido de licenciamento:

- a) As condições a observar na execução das obras de urbanização e o prazo para a sua conclusão;
- b) O montante da caução destinada a assegurar a boa e regular execução das obras;
- c) As condições gerais do contrato de urbanização a que se refere o artigo 25.º, se for caso disso.

2 — O prazo estabelecido nos termos da alínea a) do número anterior pode ser prorrogado pelo presidente da câmara municipal uma única vez, a requerimento fundamentado do interessado, quando não seja possível concluir as obras no prazo previsto no alvará.

3 — Em caso de deferimento tácito do pedido de licenciamento das obras de urbanização, presume-se a aceitação das condições propostas pelo interessado no seu requerimento inicial, nomeadamente em matéria de prazo para a realização das obras, montante da caução e forma de a prestar.

Artigo 24.º

Caução

1 — A caução referida na alínea b) do n.º 1 do artigo anterior é prestada, por acordo entre as partes, mediante garantia bancária, hipoteca sobre lotes resultantes da operação ou sobre outros bens imóveis propriedade do requerente, depósito ou seguro-caução a favor da câmara municipal, sob condição de actualização nos termos do n.º 3.

2 — O montante da caução é igual ao valor orçamentado nos projectos para as obras a efectuar, eventualmente rectificado pela câmara municipal no acto de licenciamento, e pode incluir uma verba, não superior a 5% do total, destinada a assegurar despesas de administração no caso de se aplicar o disposto nos artigos 47.º e 48.º

3 — O montante da caução pode ser:

- a) Reforçado, por deliberação fundamentada da câmara municipal sempre que se mostre insuficiente para garantir a conclusão dos trabalhos, em caso de prorrogação do prazo de conclusão das obras ou em consequência de acentuada subida do custo dos materiais ou dos salários;
- b) Reduzido, nos mesmos termos, a requerimento do interessado, em conformidade com o andamento dos trabalhos.

4 — O conjunto das reduções efectuadas ao abrigo do disposto na alínea b) não pode exceder 90% do montante inicial da caução, sendo o remanescente libertado com a recepção definitiva a que se refere o artigo 50.º

Artigo 25.º

Contrato de urbanização

1 — O licenciamento de obras de urbanização pode ser objecto de contrato de urbanização que fixa as obrigações das partes.

2 — São partes do contrato de urbanização, obrigatoriamente, o município, o proprietário e os outros titulares de direitos reais sobre o prédio e, facultativamente, as empresas públicas ou concessionárias de serviços públicos e as empresas privadas que devam servir a urbanização resultante do loteamento.

3 — As câmaras municipais devem elaborar e facultar aos interessados um contrato tipo de urbanização, o qual pode ser adoptado nos contratos a celebrar.

Artigo 26.º

Execução por fases

1 — O interessado pode requerer à câmara municipal, antes do pedido de licenciamento, a execução por fases das obras de urbanização, identificando as obras incluídas em cada fase e indicando o orçamento correspondente e os prazos dentro dos quais se propõe requerer o respectivo licenciamento.

2 — Cada fase deve ter coerência interna e corresponder a uma zona da área a lotear que possa funcionar autonomamente.

3 — A câmara municipal delibera sobre o requerimento no prazo de 30 dias a contar da data de recepção do mesmo.

4 — Ao licenciamento de cada uma das fases de execução das obras é aplicável o disposto no presente capítulo, com as necessárias adaptações.

Artigo 27.º

Caducidade da deliberação

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

SECÇÃO III

Alvará

Artigo 28.º

Princípio geral

1 — O licenciamento da operação de loteamento ou das obras de urbanização é titulado por alvará.

2 — Quando a operação do loteamento exige a realização de obras de urbanização, o licenciamento é titulado por um único alvará.

3 — Admitida a execução por fases, o alvará abrange apenas a 1.ª fase das obras de urbanização, implicando cada fase subsequente um aditamento ao alvará.

Artigo 29.º

Especificações do alvará

1 — O alvará contém a especificação dos seguintes elementos, consoante forem aplicáveis:

- a) Identificação do titular do alvará;
- b) Identificação do prédio objecto da operação de loteamento ou das obras de urbanização;
- c) Deliberações da câmara municipal relativas ao licenciamento da operação de loteamento e das obras de urbanização ou de sentença que a substitua;
- d) Enquadramento em instrumentos de planeamento territorial;
- e) Número de lotes e respectivas áreas, localização, finalidade, área de implantação, área de construção, número de pisos e número de fogos de cada um;
- f) Cedências obrigatórias, sua finalidade e especificação das parcelas a integrar no domínio público da câmara municipal;
- g) Prazo para a conclusão das obras de urbanização;
- h) Montante da caução prestada e identificação do respectivo título.

2 — O alvará deve conter, em anexo, as plantas confirmativas dos elementos referidos nas alíneas e) e f).

3 — As condições estabelecidas no alvará vinculam a câmara municipal e o proprietário do prédio e ainda, desde que constantes do registo predial, os adquirentes dos lotes.

4 — Os alvarás obedecem a um modelo tipo a aprovar por portaria do Ministro do Planeamento e da Administração do Território.

Artigo 30.º

Emissão de alvará

1 — A câmara municipal emite o alvará no prazo de 30 dias a contar do requerimento do interessado e desde que se mostrem pagas as taxas devidas.

2 — Quando o alvará titular o licenciamento de obras de urbanização, o requerimento deve ser acompanhado de documento comprovativo da prestação da caução e do termo de responsabilidade passado pelo técnico responsável pela direcção técnica da obra.

3 — Em caso de emissão de alvará em execução de sentença nos termos do artigo 68.º, o interessado apresenta os documentos referidos no número anterior nos 60 dias posteriores ao trânsito em julgado da sentença.

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 no número anterior.

Artigo 31.º

Registo predial

1 — O alvará constitui documento comprovativo da «autorização do loteamento para construção» para efeitos de registo predial.

2 — Entende-se que o facto sujeito a registo designado pelo Código do Registo Predial «autorização do loteamento para construção» tem o mesmo significado do licenciamento das operações de loteamento referidas no presente diploma.

Artigo 32.º**Taxas**

A realização de infra-estruturas urbanísticas e a concessão do licenciamento da operação de loteamento estão sujeitas ao pagamento das taxas a que se referem as alíneas *a)* e *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, com excepção das previstas no artigo 16.º

Artigo 33.º**Publicidade do alvará**

1 — Cabe à câmara municipal dar imediata publicidade à concessão do alvará, através de:

- a)* Publicação de aviso em boletim municipal, quando exista, ou através de edital a afixar nos paços do concelho e nas sedes das juntas de freguesia abrangidas;
- b)* Publicação de aviso num jornal de âmbito local, caso o número de lotes seja inferior a 20, ou num jornal de âmbito nacional, nos restantes casos.

2 — Cabe ao titular do alvará dar igualmente imediata publicidade à concessão do mesmo, mediante a afixação no prédio objecto do licenciamento de um aviso, que deve manter-se no local, de forma bem visível do exterior do prédio, até à conclusão das obras de urbanização e das edificações previstas.

3 — Compete ao Ministro do Planeamento e da Administração do Território aprovar, por portaria, os modelos dos avisos referidos nos números anteriores.

4 — Os editais e os avisos a que se referem os números anteriores devem conter as especificações previstas nas alíneas *a)* a *g)* do n.º 1 do artigo 29.º

Artigo 34.º**Estatística dos alvarás**

1 — O titular do alvará remete, no prazo de 30 dias a contar da data da sua emissão, cópia do alvará e dos seus aditamentos para a respectiva comissão de coordenação regional, a qual será obrigatoriamente acompanhada das plantas a que se refere o n.º 2 do artigo 29.º

2 — A comissão de coordenação regional envia mensalmente para o Instituto Nacional de Estatística informação sobre todos os alvarás emitidos e cancelados, para efeitos de actualização da informação estatística referente à construção de edifícios e aos recenseamentos da habitação.

3 — Os suportes a utilizar na prestação de informação ao Instituto Nacional de Estatística são fixados por este Instituto após auscultação das entidades envolvidas.

Artigo 35.º**Início dos trabalhos**

1 — As operações de loteamento e de obras de urbanização sujeitas a licenciamento nos termos do presente diploma só podem iniciar-se após a emissão do alvará.

2 — A câmara municipal não pode emitir a licença de construção dos edifícios a implantar nos lotes sem que as respectivas obras de urbanização se mostrem em estado adequado de execução.

Artigo 36.º**Alteração ao alvará**

1 — As especificações do alvará de loteamento podem ser alteradas a requerimento do interessado.

2 — A alteração das especificações do alvará de loteamento obedece, com as necessárias adaptações, ao disposto no presente diploma para o licenciamento da operação de loteamento e das obras de urbanização, designadamente em matéria de pareceres, autorizações e aprovações exigidos por lei, dando origem à emissão de novo alvará.

3 — As alterações às especificações previstas na alínea *e)* do n.º 1 do artigo 29.º só podem ser licenciadas mediante autorização escrita de dois terços dos proprietários dos lotes abrangidos pelo alvará, dos edifícios neles construídos ou das suas fracções autónomas.

4 — Exceptuam-se do disposto no n.º 2 as alterações às especificações previstas nas alíneas *g)* e *h)* do n.º 1 do artigo 29.º, bem como as de pormenor, que são autorizadas por simples deliberação fundamentada da câmara municipal, com dispensa de quaisquer outras formalidades.

5 — Consideram-se alterações de pormenor apenas as que se traduzem na variação das áreas de implantação e de construção até 3%, desde que não implique aumento do número de fogos e alteração dos parâmetros urbanísticos fixados nos planos municipais de ordenamento do território.

Artigo 37.º**Execução de instrumentos de planeamento territorial**

1 — As condições de licenciamento de operações de loteamento e de obras de urbanização podem ainda ser alteradas por iniciativa da câmara municipal, desde que tal alteração seja necessária à regular execução do plano regional ou municipal de ordenamento do território, área de desenvolvimento urbano prioritário, área de construção prioritária ou área crítica de recuperação e reconstrução urbanística e tenham decorrido pelo menos dois anos desde a emissão do alvará.

2 — A deliberação da câmara municipal que aprovar as alterações referidas no número anterior é devidamente fundamentada e implica a emissão de novo alvará, sua publicitação e registo predial a expensas do município.

3 — A deliberação é precedida da notificação ao titular do alvará e demais interessados, que dispõem do prazo de 30 dias para se pronunciarem.

4 — O exercício da faculdade prevista no n.º 1 confere aos interessados direito à indemnização, aplicando-se, nesta situação, o disposto no Decreto-Lei n.º 48 051, de 21 de Novembro de 1967, em matéria de responsabilidade civil extracontratual do Estado e de outras pessoas colectivas públicas por actos administrativos legais ou actos materiais lícitos.

Artigo 38.º

Caducidade do alvará

1 — O alvará que titule apenas o licenciamento da operação de loteamento caduca se nos 15 meses a contar da data da sua emissão não for requerido o licenciamento de qualquer construção nele prevista.

2 — Quando a operação de loteamento implicar a realização de obras de urbanização, o alvará 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 do n.º 2 do artigo 23.º

3 — O disposto no número anterior é igualmente aplicável ao alvará que titule unicamente o licenciamento de obras de urbanização.

4 — O alvará caduca igualmente se estiver suspensa, nos termos do n.º 2 do artigo 46.º, a eficácia dos actos por ele titulados por período superior a seis meses.

5 — A caducidade prevista nos números anteriores não produz efeitos relativamente aos lotes objecto de deferimento do pedido de licenciamento das construções neles projectadas.

6 — O proprietário ou proprietários do prédio objecto do alvará caducado podem requerer a concessão de novo licenciamento do loteamento ou das obras de urbanização, obedecendo o novo processo aos requisitos da lei vigente à data desse requerimento.

7 — O requerimento previsto no número anterior é liminarmente rejeitado se, à data da sua recepção na câmara municipal, estiver em curso qualquer das providências a que aludem os artigos 47.º e 48.º

Artigo 39.º

Cancelamento dos registos

1 — No caso de caducidade do alvará, a câmara municipal procede ao seu cancelamento, dando o presidente da câmara conhecimento desse facto à comissão de coordenação regional e ao conservador do registo predial competente, para efeitos de anotação à descrição, devendo ainda o presidente da câmara municipal requerer ao respectivo conservador o cancelamento do registo predial.

2 — Para efeitos do disposto no n.º 5 do artigo anterior, o presidente da câmara municipal requer ao conservador do registo predial competente o cancelamento parcial do registo do alvará, nos termos da alínea f) do n.º 2 do artigo 101.º do Código do Registo Predial.

CAPÍTULO III

Do processo de licenciamento em área não abrangida por plano municipal de ordenamento do território

Artigo 40.º

Princípio geral

1 — O licenciamento de operações de loteamento e de obras de urbanização em área não abrangida por plano municipal de ordenamento do território rege-se

pelo disposto nos artigos 8.º a 39.º em tudo o que não se encontra especificamente previsto no presente capítulo.

2 — O licenciamento das operações de loteamento está sujeito a parecer vinculativo da comissão de coordenação regional competente, excepto se a operação de loteamento se localizar em área urbana.

Artigo 41.º

Área urbana

1 — Para efeitos do disposto no n.º 2 do artigo anterior, e sem prejuízo da definição prevista na alínea e) do artigo 3.º, considera-se área urbana a que estiver delimitada em protocolo a celebrar entre a câmara municipal e a respectiva comissão de coordenação regional.

2 — O protocolo inclui uma planta à escala 1:10 000 ou superior, que identifique a área urbana em causa, e está sujeito a homologação do Ministro do Planeamento e da Administração do Território e a posterior publicação na 2.ª série do *Diário da República*.

Artigo 42.º

Consultas

1 — Não ocorrendo a rejeição liminar do pedido de licenciamento, é promovida a consulta a todas as entidades que legalmente se devam pronunciar sobre a operação de loteamento.

2 — As entidades consultadas pronunciam-se no prazo de 60 dias.

Artigo 43.º

Parecer da comissão de coordenação regional

1 — O parecer da comissão de coordenação regional destina-se a assegurar um correcto ordenamento do território e a verificar da articulação com planos e projectos de interesse regional, intermunicipal ou supra-municipal e do cumprimento das disposições legais e regulamentares vigentes.

2 — Quando a operação de loteamento implicar uma área superior a 10 ha ou construção superior a 500 fogos, o parecer da comissão de coordenação regional está sujeito a homologação do Ministro do Planeamento e da Administração do Território, sendo, neste caso, o prazo previsto no n.º 2 do artigo anterior fixado em 90 dias.

3 — O parecer da comissão de coordenação regional caduca no prazo de dois anos a contar da sua emissão, salvo se a câmara municipal tiver, dentro desse prazo, licenciado a operação de loteamento.

4 — A propositura, nos termos do artigo 68.º, de acção de reconhecimento de direitos em caso de deferimento tácito suspende o prazo de validade do parecer favorável da comissão de coordenação regional.

5 — O parecer da comissão de coordenação regional deve incorporar, quando for caso disso, as decisões a que aludem o n.º 3 do artigo 4.º e o artigo 17.º do Decreto-Lei n.º 93/90, de 19 de Março, que institui o regime jurídico da Reserva Ecológica Nacional.

6 — Quando a comissão de coordenação regional se pronunciar desfavoravelmente sobre a operação de loteamento apenas com base no artigo 17.º do Decreto-Lei n.º 93/90, de 19 de Março, ficam suspensos os termos ulteriores do processo até:

- a) À decisão da Comissão da Reserva Ecológica Nacional;
- 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.

Artigo 44.º

Deliberação final

1 — A deliberação da câmara municipal sobre o pedido de licenciamento da operação de loteamento é proferida no prazo máximo de 90 dias.

2 — O pedido de licenciamento apenas é indeferido nas situações previstas no n.º 2 do artigo 13.º e, ainda, quando o mesmo for justificadamente inconveniente para o correcto ordenamento do território, designadamente por serem inadequados o uso, a integração e os índices urbanísticos propostos.

Artigo 45.º

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

O dimensionamento das parcelas destinadas a espaços verdes e de utilização colectiva, infra-estruturas e equipamentos obedece aos parâmetros fixados por portaria do Ministro do Planeamento e da Administração do Território.

CAPÍTULO IV

Disposições cautelares

Artigo 46.º

Correcções dos trabalhos efectuados

1 — Sempre que, em acção de fiscalização, se detecte que a realização da operação de loteamento ou das obras de urbanização não obedece aos projectos aprovados e condições fixadas no licenciamento, o presidente da câmara municipal intima o titular do alvará para proceder às correcções ou alterações que se revelarem necessárias para regularizar a situação, fixando-lhe o respectivo prazo.

2 — Decorrido o prazo a que alude o número anterior sem que a situação se encontre regularizada, a câmara municipal delibera a suspensão de eficácia dos actos titulados pelo alvará, para efeitos da prática de negócios jurídicos, sem prejuízo da aplicação da sanção prevista no n.º 6 do artigo 58.º

3 — A suspensão de eficácia é levantada, a requerimento do titular do alvará, logo que se mostre corrigida a situação que a determinou.

4 — O presidente da câmara municipal dá conhecimento da suspensão de eficácia do alvará, bem como do seu termo, à comissão de coordenação regional e ao conservador do registo predial competente, para efeitos da anotação à descrição.

5 — Às deliberações camarárias tomadas ao abrigo dos números anteriores é dada publicidade mediante editais, a afixar nos paços do concelho e na sede da freguesia do local e no prédio.

6 — A realização das correcções ou alterações a que se refere o n.º 1 suspende o prazo de caducidade do alvará, previsto na alínea c) do n.º 2 do artigo 38.º

Artigo 47.º

Execução das obras de urbanização pela câmara municipal

1 — A câmara municipal, para protecção dos interesses de terceiros adquirentes de lotes, da qualidade do meio urbano ou da estética das povoações e dos lu-

gares, pode promover a realização das obras de urbanização por conta do titular do alvará, em conformidade com os projectos aprovados e condições fixadas no licenciamento, sempre que:

- a) O titular do alvará não execute as correcções ou alterações para que foi intimado nos termos do artigo anterior;
- b) As obras estiverem suspensas ou abandonadas por período superior a 15 meses ou tiver decorrido o prazo previsto no alvará para a sua conclusão ou o prazo estipulado pelo presidente da câmara municipal nos termos do n.º 2 do artigo 23.º

2 — As despesas com as obras referidas no número anterior são pagas por força da caução a que se refere a alínea b) do n.º 1 do artigo 23.º

3 — Logo que a câmara municipal seja integralmente reembolsada das despesas efectuadas, procede ao levantamento da suspensão da eficácia do alvará ou, quando este tenha caducado, emite officiosamente novo alvará, competindo ao presidente da câmara dar conhecimento das respectivas deliberações à comissão de coordenação regional e ao conservador do registo predial.

4 — O disposto no presente artigo não prejudica a aplicação das coimas e sanções acessórias previstas nos artigos 58.º e 59.º

Artigo 48.º

Execução das obras de urbanização por terceiros

1 — Os adquirentes dos lotes, de imóveis construídos nos lotes ou de fracções autónomas dos mesmos têm legitimidade para requererem a autorização judicial para promover directamente a execução das obras de urbanização quando, verificando-se as situações previstas na alínea b) do n.º 1 do artigo anterior, a câmara municipal não tenha promovido a sua execução.

2 — O requerimento é instruído com os seguintes elementos:

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

3 — Antes de decidir, o tribunal notifica a câmara municipal e demais interessados para responderem no prazo de 30 dias e ordena a realização das diligências que entenda úteis para o conhecimento do pedido, nomeadamente a inspecção judicial do local, a qual se regerá, com as devidas adaptações, pelo disposto nos artigos 612.º a 615.º do Código de Processo Civil.

4 — Se deferir o pedido, o tribunal fixa especificamente as obras a realizar e o respectivo orçamento e determina que a caução a que se refere a alínea b) do n.º 1 do artigo 23.º fique à sua ordem, a fim de responder pelas despesas com as obras até ao limite do orçamento.

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

6 — O processo a que se referem os números anteriores é isento de custas.

7 — Da sentença do tribunal cabe recurso nos termos gerais.

8 — Compete ao tribunal judicial da área onde se localizem as obras de urbanização a realizar conhecer dos pedidos previstos no presente artigo.

9 — A câmara municipal emite oficiosamente novo alvará, competindo ao presidente da câmara dar conhecimento das respectivas deliberações à comissão de coordenação regional e ao conservador do registo predial, quando:

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

Artigo 49.º

Livro de obras

1 — O titular do alvará é obrigado a providenciar para que as obras de urbanização disponham de um livro da obra, a conservar no respectivo local para consulta pelas competentes entidades fiscalizadoras.

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 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, devendo do mesmo dar conhecimento à câmara municipal.

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 das obras de urbanização, o livro da obra é arquivado no respectivo processo de licenciamento.

Artigo 50.º

Recepção provisória e definitiva

1 — Cabe à câmara municipal deliberar sobre a recepção provisória ou definitiva das obras de urbanização após a sua conclusão ou depois de findo o correspondente prazo de garantia, respectivamente, mediante requerimento do interessado.

2 — A recepção é precedida de vistoria por uma comissão, da qual fazem parte o interessado, ou um seu representante, e dois representantes da câmara municipal.

3 — À recepção provisória e à definitiva, bem como às respectivas vistorias, é aplicável, com as necessárias adaptações, o disposto nos n.ºs 3 e 4 do artigo 194.º e nos artigos 195.º, 196.º, 204.º e 205.º do Decreto-Lei n.º 235/86, de 18 de Agosto, consoante for o caso.

4 — Em caso de deficiência das obras de urbanização, se o titular do alvará não reclamar ou vir indeferida a sua reclamação relativamente às deficiências especificadas no auto de vistoria, a câmara municipal procede em conformidade com o disposto no artigo 46.º

5 — O prazo de garantia das obras de urbanização é de um ano.

Artigo 51.º

Remoção de entulhos

1 — O titular do alvará, no prazo não superior a 90 dias após a recepção definitiva das obras de urbaniza-

ção, é obrigado a proceder à limpeza da área, removendo os entulhos e demais detritos que se tenham acumulado na mesma durante a realização das obras.

2 — Os titulares dos alvarás de licença de construção dos edifícios projectados para os lotes, no prazo não superior a 90 dias após a emissão do respectivo alvará de licença de utilização, estão obrigados a proceder à limpeza da área, removendo os entulhos e demais detritos que se tenham acumulado na mesma durante a realização das obras.

Artigo 52.º

Fraccionamento de prédios rústicos

1 — Ao fraccionamento de prédios rústicos aplica-se o disposto nos Decretos-Leis n.ºs 384/88, de 25 de Outubro, e 103/90, de 22 de Março.

2 — Os negócios jurídicos de que resulte o fraccionamento ou divisão de prédios rústicos são comunicados pelas partes intervenientes à câmara municipal do local da situação dos prédios e ao Instituto Geográfico e Cadastral.

3 — A comunicação é efectuada no prazo de 30 dias a contar da celebração do negócio.

Artigo 53.º

Negócios jurídicos

1 — Nos títulos de arrematação ou outros documentos judiciais, bem como nos instrumentos notariais relativos a actos ou negócios jurídicos de que resulte, directa ou indirectamente, a divisão em lotes nos termos da alínea a) do artigo 3.º, sem prejuízo do disposto nos artigos 5.º, 64.º e 65.º, ou a transmissão de lotes legalmente constituídos, deve constar o número do alvará, a data da sua emissão pela câmara municipal e a certidão do registo predial.

2 — Na primeira transmissão de imóveis construídos nos lotes ou de fracções autónomas desses imóveis não se podem celebrar escrituras públicas sem que seja exibida, perante o notário, certidão, emitida pela câmara municipal, comprovativa da recepção provisória das obras de urbanização ou certidão, emitida pela câmara municipal, comprovativa de que a caução a que se refere o artigo 24.º é suficiente para garantir a boa execução das obras de urbanização.

3 — Caso as obras de urbanização sejam realizadas nos termos do artigo 47.º, as escrituras referidas no número anterior podem ser celebradas mediante a exibição de certidão, emitida pela câmara municipal, comprovativa da conclusão de tais obras, devidamente executadas em conformidade com os projectos aprovados.

Artigo 54.º

Publicidade à alienação

Na publicidade à alienação de lotes de terrenos, de edifícios ou fracções autónomas neles construídos, em construção ou a construir, são obrigatórios o número do alvará e a data da sua emissão pela câmara municipal.

CAPÍTULO V

Fiscalização e sanções

Artigo 55.º

Competência para fiscalizar

1 — Compete às câmaras municipais, às comissões de coordenação regional e à Direcção-Geral do Ordenamento do Território, com a colaboração das autoridades policiais, a fiscalização do cumprimento do disposto no presente diploma.

2 — As entidades fiscalizadoras comunicam à Inspecção-Geral da Administração do Território as irregularidades de que tiverem conhecimento.

Artigo 56.º

Nulidades

1 — São nulos os actos administrativos respeitantes a operações de loteamento, a obras de urbanização e a quaisquer obras de construção civil:

- a) Que não tenham sido precedidas de consulta das entidades cujos pareceres, autorizações ou aprovações sejam legalmente exigíveis ou não estejam em conformidade com os mesmos quando de natureza vinculativa;
- b) Que violem o disposto em instrumento de planeamento territorial, normas provisórias, áreas de desenvolvimento urbano prioritário ou áreas de construção prioritária.

2 — As situações previstas na alínea b) do número anterior constituem ilegalidade grave para 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.

3 — São nulos os actos jurídicos praticados em violação ao disposto no artigo 53.º

Artigo 57.º

Recurso contencioso

1 — A Inspecção-Geral da Administração do Território comunica os factos previstos no artigo anterior 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 contencioso a que se refere o número anterior está sujeito a registo, mediante comunicação a efectuar pelo Ministério Público ao competente conservador do registo predial.

Artigo 58.º

Contra-ordenações

1 — As operações de loteamento e as obras de urbanização reguladas no presente diploma, bem como as acções preparatórias referidas no artigo 4.º, quando realizadas sem o necessário alvará municipal ou quando se encontre suspensa a eficácia dos respectivos actos, são puníveis como contra-ordenação, sendo-lhes aplicável o disposto no Decreto-Lei n.º 433/82, de 27 de Outubro, e respectiva legislação complementar.

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

- a) A inexecução das obras de urbanização nos prazos fixados, salvo caso fortuito ou de força maior;
- b) A não conclusão das obras de urbanização ou a sua realização em desconformidade com os projectos aprovados e condições fixadas no licenciamento;
- c) A falsidade da declaração do técnico responsável pelo projecto, quanto ao cumprimento de disposições legais e regulamentares;
- d) 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;
- e) A não afixação ou a afixação de forma não visível do exterior do prédio, até à conclusão das obras de urbanização e das construções previstas, por parte do titular do alvará, do aviso que publicita o alvará;
- f) A não remoção dos entulhos e demais detritos resultantes da obra nos 90 dias seguintes à recepção definitiva das obras de urbanização;
- g) A não remoção dos entulhos e demais detritos resultantes de obras de construção nos lotes nos 90 dias seguintes à emissão do respectivo alvará de licença de utilização;
- h) A falta do livro de obra no local onde se realizam as obras de urbanização;
- i) A falta dos registos no livro de obra do estado de execução das obras de urbanização;
- j) A ausência do número do alvará nos anúncios ou em quaisquer outras formas de publicidade à alienação de lotes de terreno, de edifícios ou fracções autónomas neles construídos;
- l) A não remessa da cópia do alvará, ou das plantas a que se refere o n.º 2 do artigo 29.º, no prazo de 30 dias a contar da data da sua emissão, à respectiva comissão de coordenação regional;
- m) A não comunicação à câmara municipal e ao Instituto Geográfico e Cadastral dos negócios jurídicos de que resulte o fraccionamento ou a divisão de prédios rústicos no prazo de 30 dias a contar da data da sua celebração.

3 — A tentativa e a negligência são puníveis.

4 — No caso previsto no n.º 1, o montante mínimo da coima é de 1 000 000\$ e o máximo de 5 000 000\$.

5 — No caso previsto na alínea a) do n.º 2, o montante mínimo da coima é de 500 000\$ e o máximo de 3 000 000\$.

6 — No caso previsto na alínea b) do n.º 2, o montante mínimo da coima é de 200 000\$ e o máximo de 2 000 000\$.

7 — Nos casos previstos nas alíneas c) e f) a l) do n.º 2, o montante mínimo da coima é de 100 000\$ e o máximo de 500 000\$.

8 — Nos casos previstos nas alíneas d) e e) do n.º 2, o montante mínimo da coima é de 50 000\$ e o máximo de 500 000\$.

9 — No caso previsto na alínea m) do n.º 2, o montante mínimo da coima é de 50 000\$ e o máximo de 500 000\$.

10 — Caso os infractores sejam pessoas colectivas, os montantes máximos das coimas fixados nos n.ºs 4 a 9 podem elevar-se até ao quádruplo.

11 — São competentes para determinar a instrução dos processos de contra-ordenação, para designar o instrutor e para aplicar as respectivas coimas as câmaras municipais ou as comissões de coordenação regional, consoante o processo de contra-ordenação corra por aquelas ou por estas.

12 — A afectação do produto das coimas faz-se da seguinte forma:

- a) 40 % para a entidade competente para a aplicação da coima, constituindo receita própria;
- b) 60 % para o Estado.

13 — No caso de o processo de contra-ordenação ser da responsabilidade da câmara municipal, o produto das coimas reverte integralmente para ela.

Artigo 59.º

Sanções acessórias

1 — Quando a gravidade da infracção o justifique, aplica-se aos infractores, como sanção acessória:

- a) A interdição, na área do município, do exercício, por um período máximo de dois anos, da profissão ou actividade conexas com a infracção praticada;
- b) A apreensão de objectos pertencentes ao agente que tenham sido utilizados no cometimento da infracção;
- c) A exclusão de concursos para a realização de empreitadas de obras públicas ou para fornecimento de bens ou serviços ao respectivo município por prazo não superior a dois anos.

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 técnicos são comunicadas às respectivas associações profissionais.

Artigo 60.º

Responsabilidade dos fiscais de obras

1 — Os funcionários municipais encarregues de fiscalizar as obras sujeitas a licenciamento municipal incorrem em responsabilidade disciplinar nos seguintes casos:

- a) Se deixarem de participar à câmara municipal actos que indiciem infracções ao presente diploma de que tenham conhecimento no exercício das suas funções;
- b) Se prestarem informações falsas ou erradas às câmaras municipais sobre as infracções ao presente diploma de que tenham conhecimento no exercício das suas funções.

2 — As penas a aplicar às infracções disciplinares previstas nas alíneas a) e b) do número anterior são, respectivamente, a pena de multa e a pena de suspensão.

3 — A caracterização das penas referidas no número anterior é a constante do Decreto-Lei n.º 24/84, de 16 de Janeiro.

4 — O disposto no presente artigo não prejudica a aplicação do estipulado no Decreto-Lei n.º 24/84, de 16 de Janeiro, em matéria de outras infracções disciplinares praticadas pelos funcionários referidos no n.º 1.

Artigo 61.º

Embargo de obras

Os presidentes das câmaras municipais e das comissões de coordenação regional, sem prejuízo das atribuições cometidas por lei a outras entidades, são competentes para embargar operações de loteamento, obras de construção e urbanização, executadas com desrespeito das normas legais e regulamentares em vigor.

Artigo 62.º

Demolição e reposição do terreno

1 — O Ministro do Planeamento e da Administração do Território e os presidentes das câmaras municipais podem ordenar a demolição das obras referidas no artigo anterior e a reposição do terreno nas condições em que se encontrava antes da infracção, fixando, para o efeito, o respectivo prazo.

2 — Decorrido o prazo referido no número anterior sem que a ordem se mostre cumprida, a entidade ordenante procede à demolição da obra e à reposição do terreno, por conta do infractor.

3 — As quantias relativas às despesas a que se refere o presente artigo, 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.

4 — A ordem de demolição ou reposição a que se refere o n.º 1 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.

Artigo 63.º

Anotação da ordem de embargo e de demolição

A ordem de embargo ou de demolição, bem como a sua revogação ou anulação, são anotadas à descrição predial mediante comunicação da entidade competente ao respectivo conservador do registo predial.

CAPÍTULO VI

Disposições gerais

Artigo 64.º

Operações de loteamento e obras de urbanização promovidas pelas autarquias locais

1 — A aprovação das operações de loteamento e das obras de urbanização promovidas pelas autarquias locais compete:

- a) Ao órgão executivo da respectiva autarquia quando a área objecto da intervenção esteja abrangida por plano municipal de ordenamento do território;
- b) Ao órgão deliberativo da respectiva autarquia, sob proposta do órgão executivo, quando não se verifique a situação prevista na alínea anterior.

2 — Quando as operações de loteamento ou as obras de urbanização forem promovidas por junta de freguesia, é obrigatória a obtenção de parecer favorável da respectiva câmara municipal.

3 — As especificações, o registo predial e a publicitação dos actos de aprovação estão sujeitos ao regime previsto neste diploma para os alvarás, com as necessárias adaptações.

4 — Cabe ao órgão executivo promover o registo predial e a publicitação dos actos de aprovação referidos no n.º 1, sendo tal competência conferida ao presidente da câmara quando as operações de loteamento ou as obras de urbanização forem promovidas pela câmara municipal.

5 — O disposto nos números anteriores não dispensa os pareceres, aprovações e autorizações que forem legalmente exigidos.

6 — A aprovação das operações de loteamento e das obras de urbanização prevista na alínea b) do n.º 1 está sujeita a parecer da respectiva comissão de coordenação regional, aplicando-se, com as necessárias adaptações, o disposto no artigo 43.º

Artigo 65.º

Operações de loteamento e de obras de urbanização promovidas pelo Estado e por entidades concessionárias de serviço público

1 — A aprovação das operações de loteamento promovidas pelo Estado nos termos do n.º 2 do artigo 1.º compete ao ministro da tutela e ao Ministro do Planeamento e da Administração do Território, com a faculdade de delegação nos membros do Governo que os coadjuvam, ouvida a respectiva câmara municipal.

2 — A aprovação dos projectos de obras de urbanização promovidas pelo Estado ou por entidades concessionárias de serviço público é precedida de audição da respectiva câmara municipal, que dispõe do prazo de 30 dias para se pronunciar.

3 — As operações de loteamento previstas no presente artigo aplica-se, com as necessárias adaptações, o regime fixado nos n.ºs 3 e 4 do artigo anterior.

Artigo 66.º

Recurso hierárquico

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

Artigo 67.º

Deferimento tácito

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

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

Artigo 68.º

Ações para o reconhecimento de direitos

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 operação de loteamento ou de obras de urbanização 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 a comissão de coordenação regional da área, que se pronuncia no prazo de 15 dias, 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 — Não é admissível invocar causa legítima de inexecução das sentenças que reconheçam os direitos a que se refere o n.º 2.

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

7 — Nas acções de reconhecimento de direitos previstas 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

8 — 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 loteamento e de obras de urbanização, a câmara municipal se recuse a emitir o competente alvará.

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 69.º

Apoio técnico

Compete às comissões de coordenação regional apoiar tecnicamente as autarquias locais, a solicitação destas, na aplicação do disposto no presente diploma.

Artigo 70.º

Dever de informação

1 — As câmaras municipais, as comissões de coordenação regional e a Direcção-Geral do Ordenamento do Território têm o dever de informação mútua sobre processos relativos a operações de loteamento ou obras de urbanização no prazo de 30 dias a contar da data de recepção do respectivo pedido.

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

Artigo 71.º

Revogações

1 — Sem prejuízo do disposto nos números seguintes, é revogado o Decreto-Lei n.º 400/84, de 31 de Dezembro, e a respectiva legislação complementar, bem como os n.ºs 3 a 5 do artigo 10.º do Decreto-Lei n.º 77/84, de 8 de Março.

2 — Durante o prazo de três anos a contar da data de entrada em vigor do presente diploma, o licenciamento de operações de loteamento ou de obras de urbanização cujo pedido tenha sido recebido na câmara municipal até àquela data rege-se pelas normas aplicáveis no momento da recepção do referido pedido.

3 — Nas situações previstas no número anterior, o interessado tem o direito de optar, quer para a operação de loteamento, quer para as obras de urbanização, pelo regime previsto no presente diploma, interpretando-se que não pretende beneficiar desta faculdade caso não o o comunique expressamente à câmara municipal nos 60 dias imediatos à entrada em vigor do presente decreto-lei.

Artigo 72.º

Alvarás anteriores

As alterações aos alvarás emitidos ao abrigo da legislação agora revogada e dos Decretos-Leis n.ºs 46 673, de 29 de Novembro de 1965, e 289/73, de 6 de Junho, regem-se pelo disposto no presente diploma.

Artigo 73.º

Entrada em vigor

1 — O presente diploma entra em vigor 120 dias após a sua publicação, com excepção do disposto no n.º 2 do artigo 9.º, no n.º 3 do artigo 10.º, no n.º 2 do artigo 20.º, no n.º 4 do artigo 29.º e no n.º 3 do artigo 33.º

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

Visto e aprovado em Conselho de Ministros de 25 de Julho de 1991. — *Aníbal António Cavaco Silva* — *Mário Fernando de Campos Pinto* — *Lino Dias Miguel* — *Luís Miguel Couceiro Pizarro Beleza* — *José Manuel Nunes Liberato* — *Álvaro José Brilhante Labinho Lúcio* — *Arlindo Marques da Cunha* — *Joaquim Martins Ferreira do Amaral* — *Fernando Manuel Barbosa Faria de Oliveira* — *Carlos Alberto Diogo Soares Borrego*.

Promulgado em 9 de Novembro de 1991.

Publique-se.

O Presidente da República, MÁRIO SOARES.

Referendado em 19 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 165\$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