

**REPÚBLICA DEMOCRÁTICA DE SÃO TOMÉ E PRÍNCIPE**



**MINISTÉRIO DAS INFRAESTRUTURAS, RECURSOS NATURAIS E AMBIENTE**  
**CÉLULA DE EXECUÇÃO DO PROJECTO PNOT**  
**PLANO NACIONAL DE ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO DE SÃO TOMÉ E PRÍNCIPE**

**REGIME JURÍDICO DAS OPERAÇÕES URBANÍSTICAS**



(página propositadamente deixada em branco)

**REPÚBLICA DEMOCRÁTICA DE SÃO TOMÉ E PRÍNCIPE**  
**Ministério das Infraestruturas, Recursos Naturais e Ambiente**  
**Célula de Execução do Projeto PNOT**

**REGIME JURÍDICO DAS OPERAÇÕES URBANÍSTICAS**

**ÍNDICE**

<b>TÍTULO I</b>	<b>DISPOSIÇÕES GERAIS</b>	<b>1</b>
Artigo 1.º	Objeto	1
Artigo 2.º	Definições	1
Artigo 3.º	Licenciamento	2
Artigo 4.º	Entidade licenciadora	3
Artigo 5.º	Isenção de licenciamento	3
Artigo 6.º	Processo de licenciamento	4
Artigo 7.º	Direito à informação	5
<b>TÍTULO II</b>	<b>DOS INTERVENIENTES NAS OPERAÇÕES URBANÍSTICAS</b>	<b>5</b>
Artigo 8.º	Dono da obra	5
Artigo 9.º	Dos construtores	5
Artigo 10.º	Técnicos que podem elaborar projetos	6
<b>TÍTULO III</b>	<b>PROCEDIMENTOS DE CONTROLO ADMINISTRATIVO</b>	<b>8</b>
<b>CAPÍTULO I</b>	<b>PROCESSO DE LICENCIAMENTO DE OBRAS DE CONSTRUÇÃO E DE UTILIZAÇÃO DE EDIFÍCIOS</b>	<b>8</b>
<b>SECÇÃO I</b>	<b>EM ÁREA ABRANGIDA POR PLANO REGIONAL OU DISTRITAL OU POR ALVARÁ DE LOTEAMENTO</b>	<b>8</b>
<b>SUBSECÇÃO I</b>	<b>Licenciamento da obra</b>	<b>8</b>
Artigo 11.º	Requerimento	8
Artigo 12.º	Publicitação dos pedidos de licenciamento de obras	9
Artigo 13.º	Projeto de arquitetura	9
Artigo 14.º	Apreciação do projeto de arquitetura	10
Artigo 15.º	Projetos de engenharia de especialidades	11
Artigo 16.º	Escavações	11
Artigo 17.º	Licença de construção	12
Artigo 18.º	Motivos de indeferimento do pedido de licenciamento	12
Artigo 19.º	Alvará de licença de construção	13

Artigo 20.º	Publicitação do alvará de licença de construção	13
Artigo 21.º	Especificações do alvará de licença de construção	13
<b>SUBSECÇÃO II</b>	<b>Execução da obra</b>	<b>13</b>
Artigo 22.º	Início dos trabalhos	13
Artigo 23.º	Fiscalização da obra	14
Artigo 24.º	Livro de obra	14
Artigo 25.º	Alterações durante a execução da obra	15
Artigo 26.º	Caducidade da licença de construção	15
<b>SUBSECÇÃO III</b>	<b>Licença e alvará de utilização</b>	<b>16</b>
Artigo 27.º	Licença de utilização	16
Artigo 28.º	Vistoria	17
Artigo 29.º	Especificações do alvará de licença de utilização	17
Artigo 30.º	Alteração ao uso fixado na licença de utilização	18
<b>SECÇÃO II</b>	<b>EM ÁREA NÃO ABRANGIDA POR PLANO REGIONAL OU DISTRITAL OU POR ALVARÁ DE LOTEAMENTO</b>	<b>18</b>
Artigo 31.º	Disposições aplicáveis	18
Artigo 32.º	Certificado de viabilidade	19
Artigo 33.º	Apreciação do projeto de arquitetura e motivos de indeferimento	19
Artigo 34.º	Licenciamento de obras não previstas em planos urbanísticos	19
<b>CAPÍTULO II</b>	<b>PROCESSO DE LICENCIAMENTO DE LOTEAMENTOS URBANOS E OBRAS DE URBANIZAÇÃO</b>	<b>20</b>
<b>SECÇÃO I</b>	<b>PROCEDIMENTO</b>	<b>20</b>
<b>SUBSECÇÃO I</b>	<b>Licença de loteamento</b>	<b>20</b>
Artigo 35.º	Princípio geral	20
Artigo 36.º	Projeto de loteamento	20
Artigo 37.º	Requerimento e instrução	20
Artigo 38.º	Publicitação do requerimento	21
Artigo 39.º	Consultas	21
Artigo 40.º	Deliberação final	21
Artigo 41.º	Caducidade da deliberação	22
<b>SUBSECÇÃO II</b>	<b>Obras de urbanização</b>	<b>22</b>

Artigo 42.º	Requerimento e instrução	22
Artigo 43.º	Deliberação final	23
Artigo 44.º	Condições de licenciamento	23
Artigo 45.º	Caução	23
Artigo 46.º	Execução por fases	23
Artigo 47.º	Caducidade da deliberação	24
<b>SUBSECÇÃO III</b>	<b>Alvará</b>	<b>24</b>
Artigo 48.º	Título da licença	24
Artigo 49.º	Especificações do alvará	24
Artigo 50.º	Emissão do alvará	25
Artigo 51.º	Publicidade do alvará	25
Artigo 52.º	Alteração do alvará	25
<b>SECÇÃO II</b>	<b>EXECUÇÃO DOS TRABALHOS</b>	<b>25</b>
Artigo 53.º	Início dos trabalhos	26
Artigo 54.º	Livro de obra	26
Artigo 55.º	Remoção de entulhos	26
Artigo 56.º	Receção provisória e definitiva das obras	26
Artigo 57.º	Caducidade do alvará	26
<b>CAPÍTULO III</b>	<b>PROCESSO DE LICENCIAMENTO DE DEMOLIÇÕES E TRABALHOS DE REMODELAÇÃO DE TERRENOS</b>	<b>27</b>
Artigo 58.º	Operações de demolição	27
Artigo 59.º	Trabalhos de remodelação de terrenos	27
<b>TÍTULO IV</b>	<b>SITUAÇÕES ESPECIAIS</b>	<b>28</b>
Artigo 60.º	Obras preventivas extraordinárias	28
Artigo 61.º	Expropriações	28
Artigo 62.º	Obras de emergência	28
Artigo 63.º	Imposição de obras	28
<b>TÍTULO V</b>	<b>MEDIDAS DE TUTELA DA LEGALIDADE</b>	<b>29</b>
Artigo 64.º	Âmbito de adoção de medidas de tutela de legalidade	29
Artigo 65.º	Competência	29
Artigo 66.º	Embargo	29

Artigo 67.º	Trabalhos de correção ou alteração	30
Artigo 68.º	Demolição da obra e reposição do terreno	30
Artigo 69.º	Posse administrativa e execução coerciva	31
Artigo 70.º	Despesas realizadas com a execução coerciva	32
Artigo 71.º	Cessação da utilização	32
<b>TÍTULO VI</b>	<b>DISPOSIÇÕES FINAIS</b>	<b>32</b>
Artigo 72.º	Nulidade do licenciamento	
Artigo 73.º	Regime transitório	33
Artigo 74.º	Entrada em vigor	33

## **TÍTULO I**

### **DISPOSIÇÕES GERAIS**

#### Artigo 1.º

##### **Objeto**

1 - O presente diploma aprova o regime jurídico do licenciamento de operações urbanísticas, designadamente obras de construção, utilização de edifícios, loteamentos urbanos e obras de urbanização.

2 - Sem prejuízo da entrada em vigor do presente diploma, as autoridades administrativas competentes podem elaborar regulamento próprio sujeito à aprovação das entidades oficiais competentes, com vista à adaptação das disposições do presente diploma legal às respetivas características locais e regionais.

3 - São autoridades administrativas competentes, para efeitos do disposto no número anterior a Direção de Obras Públicas e Urbanismo (DOPU), a Secretaria Regional de Infraestruturas, Ordenamento do Território e Recursos Naturais (SRIOTRN) e as câmaras distritais.

#### Artigo 2.º

##### **Definições**

Para efeitos deste diploma entende-se por:

- a) Operação urbanística: os atos jurídicos ou as operações materiais de loteamento, de urbanização, de construção, de demolição, de utilização dos edifícios ou de remodelação de terrenos para fins não exclusivamente agrícolas, pecuários, florestais ou mineiros.
- b) Obras de construção: a atividade ou o resultado da construção nova, reconstrução, modificação, ampliação, consolidação, alteração, beneficiação ou conservação de um imóvel destinado a utilização humana (edifício), bem como de qualquer outra estrutura que se incorpore no solo com carácter de permanência (muros, muralhas, etc.):
  - i) Construção nova: execução de qualquer projeto de obra completamente nova;
  - ii) Reconstrução: execução de uma construção no local ocupado por outra e cingindo-se ao primitivo plano desta última;
  - iii) Modificação: execução de obras que por qualquer forma modifiquem o plano primitivo de uma construção já concluída;
  - iv) Ampliação: execução de obras que impliquem o aumento da área de pavimento ou de implantação, da cércea, do número de andares ou do volume

- de uma edificação existente;
- iv) Consolidação: execução de obras destinadas a reforçar partes existentes de uma construção;
  - v) Alteração: execução de obras que alterem o projeto primitivo de qualquer construção ainda não concluída;
  - vi) Beneficiação: execução de obras que melhorem as condições do edifício não só em relação à sua degradação, mas também relativamente às suas condições iniciais;
  - vii) Conservação: obras destinadas a manter uma construção em boas condições designadamente obras de reparação, restauro ou limpeza, como a sua caiação;
- c) Obras de demolição: destruição de parte ou de toda a construção existente;
  - d) Obras de urbanização: execução de obras de criação e remodelação de infraestruturas destinadas a servir diretamente os espaços urbanos ou os edifícios, designadamente arruamentos viários e pedonais, esgotos e abastecimento de água, eletricidade, gás e telecomunicações, e ainda espaços verdes e outros espaços de utilização coletiva;
  - e) Loteamento urbano: as ações que tenham por objeto a constituição de lotes destinados imediata ou subsequentemente a construção de edifícios;
  - f) Trabalhos de remodelação de terrenos: intervenções não incluídas nas alíneas anteriores que impliquem a destruição do revestimento vegetal, a alteração do relevo natural e das camadas de solo arável ou o derrube de árvores de alto porte ou em maciço para fins não exclusivamente agrícolas, pecuários, florestais ou mineiros.
  - g) Utilização de edifícios: fins a que os edifícios se destinam, designadamente, habitacional, comércio, serviços, indústria.

### Artigo 3.º

#### **Licenciamento**

- 1 – As operações urbanísticas referidas no artigo anterior estão sujeitas a licenciamento, com as exceções previstas no artigo 5.º.
- 2 - O licenciamento engloba a totalidade da operação a executar, não podendo ter início qualquer tipo de trabalho sem emissão do respetivo alvará, que serve de título à licença e é condição da sua eficácia.
- 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

inicial.

4 – A licença define as condições de realização da operação urbanística em cumprimento dos planos territoriais em vigor e demais normas legais e regulamentares aplicáveis.

#### Artigo 4.º

##### **Entidade licenciadora**

1 - O licenciamento previsto no artigo anterior é da competência da Direção de Obras Públicas e Urbanismo (DOPU), e, no caso da Região Autónoma do Príncipe, da Secretaria Regional de Infraestruturas, Ordenamento do Território e Recursos Naturais (SRIOTRN).

2 - As competências referidas no número anterior podem ser total ou parcialmente delegadas nas câmaras distritais, por meio de contrato que defina as condições do exercício dos poderes delegados bem como os meios humanos, materiais e financeiros necessários.

#### Artigo 5.º

##### **Isenção de licenciamento**

1 - Não estão sujeitas a licenciamento:

- a) As obras de beneficiação e de conservação;
- b) As obras no interior de edifícios não classificados ou de fração autónoma, quando não impliquem modificações da estrutura resistente dos edifícios, das fachadas, da forma dos telhados, das cérceas, do número de pisos ou o aumento do número de fogos.
- c) Obras de construção ou demolições que, pela sua natureza, dimensão ou localização tenham escasso impacte urbanístico como tal definido no regulamento referido no n.º 2 do artigo 1.º
- d) As operações urbanísticas da iniciativa dos distritos;
- e) As operações urbanísticas promovidas pela administração direta ou indireta do Estado ou da Região Autónoma do Príncipe.
- f) As operações urbanísticas promovidas por concessionários indispensáveis à execução do respetivo contrato de concessão.

2 - Os projetos das operações referidas nas alíneas d) a f) devem ser elaborados por técnico legalmente habilitado e estão sujeitas a parecer das entidades referidas no artigo anterior, que devem pronunciar-se no prazo de 30 dias, devendo os referidos projetos obedecer sempre às normas legais e regulamentares em vigor, incluindo as de planeamento.

3- A falta de emissão de parecer referido no número anterior no prazo de 30 dias vale como parecer favorável, podendo a obra iniciar-se de imediato.

4 - A execução das obras previstas nas alíneas a) a c) do n.º 1 depende da apresentação à entidade licenciadora de informação instruída com as peças escritas e/ou desenhadas indispensáveis.

5 - No prazo de 20 dias a contar da entrega dos elementos referidos no número anterior, deve a entidade licenciadora determinar a sujeição da obra a licenciamento, quando a mesma não esteja isenta de licenciamento ou não obedeça às normas legais e regulamentares em vigor, incluindo as de planeamento

6.- Decorrido o prazo referido no número anterior sem que a entidade licenciadora se tenha pronunciado a obra pode iniciar-se de imediato.

7 - As obras previstas no n.º 4 que sejam executadas em desconformidade com os elementos apresentados pelo interessado ou com as disposições legais e regulamentares aplicáveis são passíveis de embargo e demolição, nos termos definidos no presente diploma.

#### Artigo 6.º

##### **Processo de licenciamento**

1 - O procedimento de licenciamento das operações urbanísticas encontra-se regulado no Título II do presente diploma.

2 - O licenciamento de obras de construção e de utilização de edifícios obedece à tramitação prevista no capítulo I e:

a) segue a tramitação prevista na secção I, se, à data do início do procedimento, a área estiver abrangida por plano territorial regional ou distrital ou por alvará de loteamento.

b) segue a tramitação prevista na secção II, se, à data do início do procedimento, a área não estiver abrangida por plano territorial regional ou distrital ou por alvará de loteamento.

3 - Sempre que, nos termos do presente diploma, a entidade licenciadora promova consultas a entidades cujos pareceres, autorizações ou aprovações condicionem a informação a prestar ou os atos a proferir, devem tais consultas ser promovidas simultaneamente.

4 - O licenciamento de loteamentos urbanos e obras de urbanização obedece à tramitação prevista no capítulo II.

5 - O licenciamento de demolições e trabalhos de remodelação de terrenos obedece à tramitação prevista no capítulo III.

## Artigo 7.º

### **Direito à informação**

- 1 - Qualquer interessado tem o direito de ser informado pela entidade licenciadora:
  - a) Dos planos territoriais em vigor para determinada área, bem como das demais condições gerais a que devem obedecer as operações urbanísticas previstas no n.º 1 do artigo 1.º;
  - b) Sobre o estado e andamento do processo de licenciamento que lhe diga diretamente respeito, com especificação dos atos já praticados e daqueles que ainda devam sê-lo, bem como dos prazos aplicáveis a estes últimos.
- 2 - As informações previstas no n.º 1 devem ser prestadas no prazo de 10 dias.

## **TÍTULO II**

### **DOS INTERVENIENTES NAS OPERAÇÕES URBANÍSTICAS**

## Artigo 8.º

### **Dono da obra**

- 1- A concessão de alvará de licença para a execução de obras e o próprio exercício da fiscalização da administração central, distrital ou regional no seu decurso não isentam o dono da obra, ou o seu representante legal, da responsabilidade pela condução dos trabalhos em estrita concordância com as prescrições regulamentares e não poderão desobrigá-los da obediência a outros preceitos gerais ou especiais a que essa obra, pela sua localização ou natureza, haja de subordinar-se.
- 2 - A execução de obras de edifícios destinados a habitação e comércio com mais de um piso ou de obras de edifícios destinados exclusivamente a fins não habitacionais, qualquer que seja o número de pisos, carece de fiscalização técnica assegurada pelo dono da obra, diretamente ou por terceiros devidamente credenciados, independentemente da fiscalização pública.

## Artigo 9.º

### **Dos construtores**

- 1 - A execução de obras de construção civil por parte de construtores individuais carece do seu prévio registo na autoridade administrativa competente: DOPU e SRIOTRN.
- 2 - A requerimento dos interessados proceder-se-á em livro próprio ao registo do nome, residência e habilitações, mediante apresentação de documentos comprovativos.
- 3 - Poderão executar obras de construção civil:

- a) os engenheiros civis;
- b) os arquitetos;
- c) os técnicos de engenharia civil e arquitetura nos termos do n.º4 do artigo 20.º;
- d) os indivíduos que possuam habilitações legais que lhes permitam exercer a profissão de construtor civil ou mestre-de-obras.

4 - As entidades referidas no n.º 1 poderão aceitar, a título excecional, a inscrição de indivíduos cujo curriculum seja merecedor da responsabilidade pela execução de obras de pequena dimensão nos termos do n.º 5 do artigo 20.º

5 - A execução de obras de construção civil por parte de empresas carece de alvará adequado nos termos da legislação aplicável.

6 - Nenhum projeto pode ser aprovado, nem a respetiva licença para obra concedida, sem que seja apresentado um termo de responsabilidade pela direção das obras, para todos os efeitos deste diploma e demais legislação em vigor, por um construtor individual inscrito ou empresa de construção civil titular de alvará.

7 - O grau de responsabilidade da obra a executar quer seja de construção civil ou de especialidades (instalações de águas e esgotos, eletricidade, ventilação e condicionamento de ar, elevadores, etc.) determina a habilitação ou categoria mínima a exigir ao construtor.

8 - Os construtores que executem obras ficam responsáveis durante cinco anos pela sua segurança e solidez sem prejuízo, no que respeita às obras de que tomarem responsabilidade, da aplicação do artigo 2398.º e seus parágrafos do Código Civil.

9 - As omissões na matéria contida neste artigo são resolvidas por deliberação ministerial, através de parecer da autoridade distrital abrangida sempre que necessário, ou despacho da autoridade administrativa competente.

#### Artigo 10.º

##### **Técnicos que podem elaborar projetos**

1 - Os projetos de arquitetura, consoante a dimensão ou envergadura, podem ser elaborados por:

- a) Arquitetos, sem que haja limitações da dimensão e grau de complexidade;
- b) Engenheiros Civis e Desenhadores de construção civil desde que o edifício não exceda 2 pisos, 250m<sup>2</sup> de área de construção vertical e conforme a natureza e o grau de complexidade;
- c) Urbanistas e Técnicos de Engenharia Civil, desde que o edifício não exceda 1 pisos, 150m<sup>2</sup> de área de construção vertical e conforme a natureza e o grau de complexidade.

2 - Os projetos de Engenharia Civil, consoante a dimensão ou envergadura, podem ser

elaborados por:

- a) Engenheiro civil, sem que haja limitação da dimensão nem do grau de complexidade;
- b) Engenheiro técnico civil, desde que o edifício não exceda 3 pisos e conforme a natureza e o grau de complexidade;
- c) Técnicos de construção civil, desde que o edifício não exceda 2 pisos e conforme a natureza e o grau de complexidade;
- d) Arquitetos desde que o edifício não exceda 1 piso, nem 150m<sup>2</sup> de área da construção, e conforme a natureza e o grau de complexidade.

3 - Os projetos elaborados no estrangeiro ou por estrangeiros não residentes não podem dar entrada nas instituições competentes para efeito de licenciamento, sob pena de serem rejeitados, salvo aqueles cuja envergadura ou complexidade não possam ser acompanhados por técnicos locais.

4 - Os projetos elaborados em moldes referidos no número anterior devem ser acompanhados dos comprovativos de habilitações literárias, CV e um termo de responsabilidade dos projetistas devidamente comprovado.

5 - Para efeito de aplicação deste artigo, entende-se por:

- a) Arquiteto, o indivíduo que possui uma formação em arquitetura, com grau de Licenciatura;
- b) Engenheiro civil, o indivíduo que possui uma formação em Engenharia civil, com grau de Licenciatura;
- c) Engenheiro técnico civil, o indivíduo que possui uma formação em Engenharia civil, com grau de Bacharelato;
- d) Técnico de construção civil, o indivíduo que possui uma formação em construção civil que inclua cálculo de edifícios, mas que não confere qualquer grau médio nem superior;
- e) Urbanista, o indivíduo que possui uma formação em Urbanismo, com grau de Licenciatura;
- f) Desenhador de construção civil, o indivíduo que possui uma formação geral em desenhos de construção civil, ou ainda indivíduo sem formação, mas com mais de 10 (anos) anos de experiência, nesta área, devidamente comprovado.

6 - É obrigatório aos projetistas, exceto os referidos no n.º 4, submeter à DOPU ou à SRIOTRN, os comprovativos de habilitações literárias ou respetivos CV para a criação de uma base de dados ou processos individuais dos projetistas autorizados a elaborar ou assinar os projetos, para efeito de licenciamento, mediante a emissão de uma credencial, a favor dos mesmos.

7- O espécimen da credencial referida no número anterior é definido pela autoridade administrativa competente e deve conter os seguintes elementos:

- a) Nome do projetista;
- b) Nacionalidade;
- c) N.º de B.I. ou de cartão de estrangeiro;
- d) Formação;
- e) Projetos habilitados;
- f) Prazo de Validade.

### **TÍTULO III PROCEDIMENTOS DE CONTROLO ADMINISTRATIVO**

#### **CAPÍTULO I PROCESSO DE LICENCIAMENTO DE OBRAS DE CONSTRUÇÃO E DE UTILIZAÇÃO DE EDIFÍCIOS**

##### **SECÇÃO I EM ÁREA ABRANGIDA POR PLANO REGIONAL OU DISTRITAL OU POR ALVARÁ DE LOTEAMENTO**

##### **SUBSECÇÃO I Licenciamento da obra**

Artigo 11.º

##### **Requerimento**

1 - O pedido de licenciamento é dirigido, sob a forma de requerimento, à entidade licenciadora acompanhado de um formulário padrão fornecido pela autoridade administrativa competente (DOPU ou SRIOTRN), o qual deve prever:

- a) Identificação do proprietário do imóvel e do construtor;
- b) Localização da obra e dados essenciais para a sua caracterização.

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

3 - O pedido de licenciamento é instruído com o projeto de arquitetura e demais elementos necessários ao exato esclarecimento das condições da sua realização, tendo em conta a importância, a localização e a finalidade de cada tipo de obra.

## Artigo 12.º

### **Publicitação dos pedidos de licenciamento de obras**

- 1 - Todos os pedidos de licenciamento de obras que derem entrada nos serviços competentes devem ser publicitados sob a forma de aviso, segundo modelo a aprovar por despacho do Ministro da tutela.
- 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 13.º

### **Projeto de arquitetura**

- 1 - O projeto de arquitetura deve contemplar não apenas o edifício ou edifícios a construir no lote ou parcela, mas também as obras nos logradouros e espaços exteriores privados ou de utilização comum e deve sempre indicar o destino e a utilização prevista para o edifício e para os diferentes compartimentos.
- 2 - O projeto deve ser apresentado à entidade competente em quatro exemplares, em formato mínimo A4, assinados pelo autor do projeto, compreendendo os seguintes elementos:
  - a) Memória descritiva e justificativa da solução arquitetónica adotada e da natureza dos materiais de revestimento exterior;
  - b) Parte gráfica constituída, no mínimo, pelos seguintes elementos:
    - i) planta de localização na escala 1/500 ou 1/1000, cotada, com orientação e limites do terreno;
    - ii) plantas cotadas, na escala 1/100 ou 1/50;
    - iii) alçados, na escala 1/100 ou 1/50;
    - iv) cortes na escala 1/100 ou 1/50;
    - v) planta da cobertura na escala 1/100 ou 1/50.
  - c) Corte construtivo da fachada na escala 1/20.
- 3 - Nos edifícios de habitação, os projetos devem indicar as áreas úteis dos compartimentos que são objeto de condicionamentos no Regulamento Geral das Edificações Urbanas e, ainda, a área bruta de cada habitação nos termos previstos nesse diploma.
- 4 - Os projetos das edificações devem permitir uma clara identificação das soluções construtivas preconizadas devendo para tal incluir uma descrição sistemática da construção na qual sejam abordados os seguintes itens:
  - a) características gerais da construção;
  - b) elementos primários (fundações, estruturas, paredes exteriores e interiores,

- pavimentos, escadas e coberturas);
- c) elementos secundários (janelas, elementos de cerramento dos vãos exteriores, portas exteriores, caixilharia interior, portas interiores, guardas, tetos suspensos, lanternins e outros elementos secundários da cobertura);
  - d) acabamentos (em paredes, pisos e rodapés, escadas e rampas, em tetos e em coberturas);
  - e) equipamento fixo;
  - f) instalações previstas no Regulamento Geral das Edificações Urbanas
- 5 - As soluções construtivas devem ser justificadas tecnicamente, através de itens da memória descritiva do projeto que cubram nomeadamente os aspetos seguintes:
- a) conceção estrutural;
  - b) segurança contra incêndio;
  - c) estanquidade à água;
  - d) ventilação e evacuação de fumos;
  - e) conforto térmico;
  - f) conforto acústico;
  - g) durabilidade.
- 6 - 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 pedido referido no n.º 1 deve ainda incluir:
- a) A discriminação das partes do edifício correspondentes às várias frações e das partes comuns, por forma a ficarem devidamente individualizadas;
  - b) O valor relativo de cada fração, expresso em percentagem ou per milagem, do valor total do prédio;
  - c) Os demais elementos que o requerente considere necessários para a constituição do edifício em regime de propriedade horizontal.

#### Artigo 14.º

##### **Apreciação do projeto de arquitetura**

- 1 - A apreciação do projeto de arquitetura incide sobre a verificação da conformidade com o plano territorial ou com o alvará de loteamento bem como com as demais disposições legais e regulamentares aplicáveis ao projeto.
- 2 - A aprovação do projeto de arquitetura não carece de prévio parecer, autorização ou aprovação de quaisquer entidades exceto se se tratar de projetos relativos a imóveis classificados como património cultural ou natural, que estão sujeitos a aprovação da entidade com competência pela sua salvaguarda, a qual deve ser proferida no prazo de 20

dias findos os quais se considera a pronúncia favorável.

3 – Os serviços competentes deliberam sobre o projeto de arquitetura, no prazo máximo de 30 dias a contar da data de receção do requerimento ou, no caso de parecer referido no número anterior, da sua emissão ou decurso do prazo para o efeito.

#### Artigo 15.º

##### **Projetos de engenharia de especialidades**

1 – Os projetos de engenharia de especialidade só podem ser apresentados uma vez aprovado o projeto de arquitetura no prazo de 180 dias.

2 - A formalização dos projetos de engenharia de especialidade deve obedecer às normas e regulamentos que para o efeito estiverem definidos, designadamente disposições das entidades públicas e camarárias com competências específicas legalmente atribuídas.

3 - Nos casos em que não existam as disposições referidas no número anterior a forma de apresentação dos projetos é fixada por despacho do Ministro da tutela.

4 - Os projetos de engenharia de especialidade a que se refere o presente artigo são os seguintes:

- a) projeto de estabilidade;
- b) projeto de estruturas e fundações;
- c) projeto das redes de águas e de esgotos;
- d) projeto de eletricidade.

5 - Caso o requerente opte pela execução faseada da obra, deve identificar, no projeto de arquitetura, a aprovar na globalidade, os trabalhos incluídos em cada uma das fases e indicar os prazos, a contar da data da aprovação daquele projeto, em que se propõe requerer entrega dos respetivos projetos de engenharia de especialidade.

6 - A falta de apresentação do requerimento previsto no número anterior nos prazos aí referidos implica a caducidade da aprovação do projeto de arquitetura e o arquivamento oficioso do processo.

#### Artigo 16.º

##### **Escavações**

1 - Após a aprovação do projeto de arquitetura e do projeto de estruturas e fundações, pode a entidade competente conceder, a pedido do interessado, autorização para os trabalhos de escavação até à profundidade do piso de menor cota.

2 – A entidade licenciadora delibera sobre o pedido de autorização previsto no número anterior no prazo de 20 dias a contar da data da sua apresentação

3 - É título bastante da autorização para os trabalhos de escavação a notificação, pela

entidade licenciadora, do deferimento do respetivo pedido, notificação essa que o requerente, a partir do início da execução dos trabalhos por ela abrangidos, deve guardar no local da obra.

4 - A notificação da autorização é ainda título bastante para instruir os pedidos de ligação das redes de abastecimento e de telecomunicações necessárias à realização dos trabalhos autorizados.

#### Artigo 17.º

##### **Licença de construção**

1 - A entidade licenciadora decide sobre o pedido de licenciamento, no prazo de 20 dias a contar da apresentação dos projetos de engenharia de especialidade, devendo a decisão ser notificada ao requerente no prazo de 8 dias.

2- O pedido só pode ser indeferido com os fundamentos constantes de artigo 18.º

3 - A decisão de deferimento do pedido, consubstancia a licença de construção e incorpora a aprovação de todos os projetos apresentados.

4 - A entidade licenciadora 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 começa a correr da data da emissão do alvará.

6 - O prazo estabelecido nos termos dos números anteriores pode ser prorrogado pela entidade licenciadora, a requerimento fundamentado do interessado, quando não seja possível concluir as obras no prazo previsto na licença.

7 - Quando a obra se encontre em fase de acabamentos, pode ainda a entidade licenciadora, a requerimento fundamentado do interessado, conceder uma nova prorrogação do prazo.

#### Artigo 18.º

##### **Motivos de indeferimento do pedido de licenciamento**

1 - O pedido de licenciamento é indeferido quando:

- a) Violar plano territorial ou quaisquer outras normas legais e regulamentares aplicáveis;
- b) Existir declaração de utilidade pública para efeitos de expropriação que abranja o prédio objeto do pedido de licenciamento, salvo se tal declaração tiver por fim a realização da própria operação urbanística;
- c) Tiver sido objeto de parecer negativo ou recusa de aprovação ou autorização de qualquer entidade consultada nos termos do presente diploma cuja decisão seja vinculativa para os órgãos competentes.

## Artigo 19.º

### **Alvará de licença de construção**

1 - O requerente deve, no prazo de um ano a contar da data da notificação do deferimento do pedido de licença de construção, requerer o respetivo alvará, da qual é condição de eficácia, devendo o pedido ser instruído com os elementos definidos por Despacho do Ministro da tutela.

2 - A recusa de emissão do alvará só pode basear-se na inexistência ou na caducidade da licença ou no caso de falta de pagamento das taxas.

3 - No caso de execução faseada da obra, nos termos do disposto no n.º 5 do artigo 15.º, é aplicável ao licenciamento de cada fase o disposto nos números anteriores.

## Artigo 20.º

### **Publicitação do alvará de licença de construção**

O titular da licença de construção deve, no prazo de oito dias, dar publicidade à emissão do respetivo alvará, mediante afixação de aviso, de forma bem visível, no prédio abrangido pela licença mediante um modelo a provar por despacho do Ministro da tutela.

## Artigo 21.º

### **Especificações do alvará de licença de construção**

O alvará de licença de construção especifica obrigatoriamente, nos termos da licença, os seguintes elementos:

- a) A identificação do titular da licença;
- b) A identificação do prédio ou do lote onde se realizam as obras;
- c) Os condicionamentos do licenciamento;
- d) As cêrceas 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, o qual corresponde ao prazo para a conclusão das obras.

## SUBSECÇÃO II

### **Execução da obra**

## Artigo 22.º

### **Início dos trabalhos**

1 - A execução das obras e trabalhos sujeitos a licença nos termos do presente diploma só pode iniciar-se depois de emitido o respetivo alvará.

2 - As obras relativas a novas construções e as obras relativas a construções existentes não podem ser iniciadas sem que pela respetiva autoridade administrativa competente sejam fixados os alinhamentos e cota de soleira.

#### Artigo 23.º

##### **Fiscalização da obra**

1 - A execução da obra está sujeita a ações de fiscalização destinadas a verificar se a licença e suas condições estão a ser cumpridas bem como da demais legislação aplicável.

2 - A fiscalização a que se refere o número anterior é da competência das entidades licenciadoras mencionadas no artigo 4.º do presente diploma.

#### Artigo 24.º

##### **Livro de obra**

1 - Sempre que a entidade licenciadora o exija, em função da dimensão ou complexidade da obra, o titular da licença de construção é obrigado a conservar no respetivo local um livro de obra para consulta, escrituração do ato de fiscalização e das anomalias detetadas pelos técnicos das entidades fiscalizadoras.

2 - O construtor deve registar no livro de obra o seu estado de execução, exarando as observações que considere convenientes sobre o desenvolvimento dos trabalhos, para além das alterações feitas no projeto licenciado, quando admissíveis, e respetivas notificações à autoridade competente bem como a data de conclusão da obra.

3 - Os autores dos projetos devem prestar os esclarecimentos necessários para a correta interpretação dos respetivos projetos, dar assistência ao titular da licença de construção na verificação da qualidade dos materiais e ainda assegurar, por si ou por seu mandatário, o acompanhamento da obra, registando no respetivo livro o andamento dos trabalhos e a qualidade da execução, bem como qualquer facto contrário ao projeto, mencionando neste caso tratar-se ou não de alterações admissíveis efetuadas no decurso da obra.

4 - O titular da licença de construção, por si ou pela sua fiscalização, pode mencionar no livro de obra os pedidos de esclarecimento necessários à correta interpretação dos projetos e o que tiver por conveniente relativamente à qualidade dos serviços prestados pelo técnico responsável pela direção técnica da obra, dos autores dos projetos e da entidade que executa a obra, bem como sobre a qualidade dos materiais e equipamentos aplicados e dos trabalhos realizados.

5 - A entidade que executa a obra pode mencionar no livro de obra os pedidos de

esclarecimento necessários à correta interpretação dos projetos, bem como advertir para eventuais erros ou incompatibilidades que tenha detetado nos mesmos.

6 - Sempre que termine qualquer livro de obra, é feita cópia, que será mantida no local da obra, sendo o original arquivado no respetivo processo de licenciamento na entidade licenciadora, devendo ser apresentado, simultaneamente, um novo livro para abertura e autenticação.

7 - Após a conclusão da obra, o livro de obra é arquivado no respetivo processo de licenciamento.

#### Artigo 25.º

##### **Alterações durante a execução da obra**

1 - Até à apresentação do requerimento do pedido de licença de utilização, são permitidas, sem dependência de notificação prévia à entidade licenciadora ou de licenciamento as obras indicadas nas alíneas b) e c) do n.º 1 do artigo 5.º do presente diploma.

2 - A realização de quaisquer obras ou alterações ao projeto não previstas no número anterior está sujeita a licenciamento municipal, nos termos do presente diploma, ficando, no entanto, o requerente dispensado de apresentar os documentos utilizados no processo anterior que se mantenham válidos e adequados.

3 - Sempre que ocorram as situações previstas no n.º 1, o pedido de licença de utilização será precedido da entrega das telas finais do projeto de arquitetura.

4 - Para os efeitos do disposto no número anterior, consideram-se telas finais as peças escritas e desenhadas que correspondam exatamente à obra executada.

#### Artigo 26.º

##### **Caducidade da licença de construção**

1 - A licença de construção caduca:

- a) Se, no prazo de 1 ano a contar da data da sua notificação, o interessado não requerer respetivo alvará;
- b) Se as obras não forem iniciadas no prazo de 15 meses a contar da data da emissão do alvará;
- c) Se as obras estiverem suspensas ou abandonadas por período superior a 15 meses, salvo se a suspensão decorrer de facto não imputável ao titular da licença;
- d) Se as obras não forem concluídas no prazo fixado na licença ou suas prorrogações.

2 - Caducada a licença, deve entidade licenciadora notificar o seu titular para proceder à entrega do respetivo alvará e do livro de obra, quando exigido, sob pena de proceder à respetiva apreensão.

3 - O titular de licença caducada pode requerer a atribuição de novo licenciamento da obra, obedecendo o respetivo processo aos requisitos da lei vigente à data desse requerimento.

4 - No caso de, em consequência da vistoria para efeito de emissão da licença de utilização, serem necessários trabalhos de correção ou de complemento, o requerente tem direito à prorrogação do prazo de validade da licença pelo período necessário à regularização, mediante o pagamento da respetiva taxa.

### SUBSECÇÃO III

#### **Licença e alvará de utilização**

##### Artigo 27.º

#### **Licença de utilização**

1 - Concluída a obra, a entidade competente pelo licenciamento, emite, a requerimento do interessado, no prazo de 20 dias, a licença e o respetivo alvará de utilização dos edifícios ou das suas frações autónomas cujas obras tenham sido licenciadas nos termos do presente diploma, dela notificando o requerente no prazo de 8 dias.

2 - A licença de utilização destina-se a comprovar a conformidade da obra concluída com o projeto aprovado, com as eventuais alterações efetuadas ao abrigo do artigo 25.º, com as condições do licenciamento e com o uso previsto no alvará de licença de construção.

3 - No caso de constituição de propriedade horizontal, a licença de utilização e respetivo alvará podem ser atribuídos para o edifício na sua totalidade ou para cada uma das suas frações autónomas pressupondo a emissão de licença de utilização para as frações autónomas a permissão de utilização das partes comuns do prédio.

4 - O requerimento previsto no n.º 1 é acompanhado de declaração do construtor comprovativa da conformidade da obra concluída com o projeto aprovado e eventuais alterações efetuadas ao abrigo do artigo 25.º, com os condicionamentos do licenciamento e com o uso previsto na licença de construção.

5 - Havendo lugar a vistoria, por força do artigo seguinte, o prazo previsto no n.º 1 do presente artigo conta-se a partir da data em que ocorrer a vistoria.

6 - O alvará é condição de eficácia da licença de utilização e a sua entrega ao requerente depende do pagamento das taxas devidas nos termos da lei.

7 - Caso o interessado não tenha ainda requerido a certificação, pela câmara distrital, 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, juntando os elementos necessários para o efeito.

## Artigo 28.º

### **Vistoria**

- 1 - A vistoria apenas tem lugar quando ocorram algumas das seguintes situações:
  - a) O requerimento previsto no n.º 1 do artigo anterior não estiver acompanhado da declaração a que alude o n.º 4 do mesmo artigo;
  - b) A entidade licenciadora determine a realização da vistoria por, não obstante a existência da declaração prevista no n.º 4 do artigo anterior, ocorrerem suspeitas quanto à conformidade da obra com os projetos aprovados ou respetivas alterações, nomeadamente quando, em sede de fiscalização, tenham sido detetadas situações de incumprimento das normas previstas no presente diploma e demais legislação aplicável ou quando os autores dos projetos tenham assinalado no livro de obra a existência de factos contrários aos projetos cuja correção não tenha sido efetuada.
- 2 - A vistoria, quando tiver lugar, realiza-se, sempre que possível, em data a acordar com o requerente, mas, em qualquer caso, no prazo de 20 dias a contar da data da entrega do requerimento a que se refere o n.º 1 do artigo anterior.
- 3 - A vistoria é realizada por uma comissão composta, no mínimo, por três técnicos, a designar pela entidade licenciadora.
- 4 - O requerente da licença de utilização, os autores dos projetos e o construtor participam na vistoria sem direito a voto, devendo para o efeito ser convocados pela entidade licenciadora.
- 5 - A comissão técnica referida no n.º 3, após proceder à vistoria, elabora o respetivo auto e dele faz menção no livro de obra quando exigido.
- 6 - O auto previsto no número anterior contem, em anexo, quaisquer declarações dos participantes a que alude o n.º 4, referentes à conformidade da obra com os projetos.
- 7 - Findo o prazo referido no n.º 2 sem que se tenha procedido à vistoria, há lugar à formação de deferimento tácito do pedido de licença de utilização, devendo o interessado requerer a emissão do respetivo alvará.
- 8 - Feita a vistoria, e caso os técnicos a que alude o n.º 3 se tenham pronunciado unanimemente em sentido favorável, a entidade licenciadora é obrigada a emitir, no prazo de cinco dias, a licença de utilização e respetivo alvará, na falta da qual há lugar à formação de deferimento tácito podendo a obra ser utilizada sem título.

## Artigo 29.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 – 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 30.º

##### **Alteração ao uso fixado na licença de utilização**

1 - A alteração ao uso fixado em licença de utilização carece de licenciamento, dando origem à emissão de nova licença de utilização.

2 - A emissão de nova licença é feita mediante requerimento do interessado.

3- No caso de, para a alteração de uso, ser necessário realizar obras sujeitas a licenciamento, deve este procedimento ser desencadeado precedentemente, apenas devendo ser requerida e obtida a licença de alteração de uso, após a conclusão daquelas obras.

4 - Quando haja lugar à realização de obras não sujeitas a licenciamento ou quando a alteração ao uso não implique a realização de obras, a emissão de nova licença é precedida de vistoria, destinada a verificar se o edifício ou a fração reúne os requisitos legais e regulamentares para a utilização pretendida, exceto se o pedido for instruído por termo de responsabilidade de técnico habilitado a subscrever projeto de arquitetura que ateste que tais requisitos estão cumpridos.

5 - O requerimento do interessado, na situação prevista no número anterior, deve mencionar o uso pretendido e ser acompanhado dos seguintes elementos:

- a) Planta do edifício ou da fração, com identificação do respetivo prédio;
- b) Cópia do anterior alvará de licença de utilização, quando exigível, ou identificação do mesmo, com o número e a data da emissão.

#### SECÇÃO II

##### **EM ÁREA NÃO ABRANGIDA POR PLANO REGIONAL OU DISTRITAL OU POR ALVARÁ DE LOTEAMENTO**

#### Artigo 31.º

##### **Disposições aplicáveis**

Ao licenciamento de obras de construção, sua execução e licença de utilização em área não abrangida por plano regional ou distrital ou por alvará de loteamento ou aplica-se o disposto na Secção I com as especificidades referidas na presente secção.

## Artigo 32.º

### **Certificado de viabilidade**

O pedido de licenciamento é antecedido de certificado de viabilidade que indique no mínimo:

- a) Os tipos de ocupação permitidos;
- b) O alinhamento da fachada principal;
- c) A cota de soleira;
- d) A cêrcea máxima e os afastamentos.

## Artigo 33.º

### **Apreciação do projeto de arquitetura e motivos de indeferimento**

1 - A apreciação do projeto de arquitetura incide sobre:

- a) A verificação de conformidade com medidas preventivas, limitações ou impedimentos legais ou regulamentares à ocupação do solo e outras normas legais e regulamentares em vigor;
- b) O aspeto exterior dos edifícios, inserção no ambiente urbano e na paisagem;
- c) Demais disposições legais e regulamentares aplicáveis à construção.

2 - Os serviços competentes decidem sobre o projeto de arquitetura no prazo máximo de 60 dias a contar da receção do requerimento ou da pronúncia de entidade externa que, em função da localização da obra, tenha de emitir parecer, autorização ou aprovação, a qual tem o prazo de 20 dias para se pronunciar, designadamente, quando se trate de projetos relativos a imóveis classificados como património cultural ou natural que estão sujeitos a aprovação da entidade com competência pela sua salvaguarda.

3- A falta de emissão do parecer no prazo referido no n.º anterior tem o valor de pronúncia favorável.

## Artigo 34.º

### **Licenciamento de obras não previstas em planos urbanísticos**

Nas áreas em que não haja planos urbanísticos aprovados, os projetos de edifícios públicos ou administrativos, instalações para atividades industriais, hotéis, recintos de espetáculos ou divertimentos públicos, e de todas as instalações que possam ocasionar poluição são previamente submetidos pela SRIOTRN ou pela Câmara Distrital, na fase de estudo prévio ou de ante-projecto, ao parecer dos serviços do Estado que tutelam o urbanismo (DSGC e DOPU).

## **CAPÍTULO II**

## **PROCESSO DE LICENCIAMENTO DE LOTEAMENTOS URBANOS E OBRAS DE URBANIZAÇÃO**

### **SECÇÃO I PROCEDIMENTO**

#### **SUBSECÇÃO I Licença de loteamento**

##### **Artigo 35.º**

##### **Princípio geral**

As operações de loteamento só podem realizar-se em áreas classificadas pelos planos regionais ou distritais como urbanas.

##### **Artigo 36.º**

##### **Projeto de loteamento**

- 1 - Os projetos de loteamento devem prever áreas destinadas à implantação de espaços verdes e de utilização coletiva, infraestruturas viárias e equipamentos de acordo com parâmetros definidos em Despacho do Ministro da Tutela
- 2 - As áreas referidas no número anterior ficam afetadas a uma utilização pública, devendo ser devidamente assinaladas em planta a entregar com o pedido de licenciamento.

##### **Artigo 37.º**

##### **Requerimento e instrução**

- 1 - O licenciamento de operações de loteamento é requerido à entidade licenciadora instruído com os seguintes elementos:
  - a) Memória descritiva e justificativa indicando, nomeadamente, a superfície total do terreno a lotear, o número de fogos e os edifícios a construir, o número de pisos e os índices urbanísticos adotados;
  - b) Planta à escala 1:25000, com indicação do local de situação do terreno a lotear, assinalando a sua relação com as ocupações urbanas existentes;
  - c) Planta pormenorizada, à escala 1:2000 ou 1:1000, correspondente ao estado e uso atual do terreno a lotear ou indicação dos elementos ou valores naturais e construídos existentes;
  - d) Planta de síntese da operação de loteamento, à escala 1:1000 ou 1:2000, indicando, nomeadamente, a estrutura viária e as suas relações com o exterior, a divisão de lotes, sua numeração, dimensões e áreas, o destino dos imóveis a construir e o número de pisos e a delimitação das áreas a destinar a espaços verdes e de utilização coletiva, infraestruturas viárias e equipamentos, com a indicação do uso previsto;

e) Perfis longitudinais e perfis transversais tipo dos principais arruamentos e outras infraestruturas;

f) Fotografia do local.

2 - O pedido a que se refere o n.º 1 pode ainda conter outros elementos que o requerente entenda dever juntar, nomeadamente o levantamento fotográfico e/ou fotogramétrico do local.

### Artigo 38.º

#### **Publicitação do requerimento**

1 - Todos os pedidos de licenciamento de loteamento que derem entrada nos serviços competentes, devem ser publicitados sob a forma de aviso, segundo modelo a aprovar por despacho do Ministro da tutela.

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 operação de loteamento não se encontra licenciada.

### Artigo 39.º

#### **Consultas**

Quando legalmente previsto, a aprovação do projeto de loteamento está sujeito a prévio parecer, autorização ou aprovação das entidades competentes, a quais se devem pronunciar no prazo de 20 dias findos os quais se considera a pronúncia favorável.

### Artigo 40.º

#### **Deliberação final**

1 - O pedido de licenciamento apenas é indeferido quando:

- a) Violar disposições de plano territorial 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) Afetar o património arqueológico, histórico, cultural e paisagístico, natural ou edificado;
- e) Constituir comprovadamente uma sobrecarga in comportável para as infraestruturas

ou serviços gerais existentes, a não ser que o promotor se comprometa realizá-las.  
2 – O prazo para decisão é de 30 dias contados da receção do requerimento ou da pronúncia de entidade externa a que se refere o artigo anterior.

#### Artigo 41.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 se a elas houver lugar.
- 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.

#### **SUBSECÇÃO II**

##### **Obras de urbanização**

#### Artigo 42.º

##### **Requerimento e instrução**

- 1 - No caso de obras de urbanização destinadas à implementação das operações de loteamento anteriormente licenciadas, o pedido para o seu licenciamento deve ser apresentado no prazo de um ano a contar da data da notificação da deliberação que aprovou a respetiva operação de loteamento.
- 2 – O pedido de licenciamento das obras de urbanização é dirigido à entidade licenciadora, instruído com projeto de execução constituído pelas seguintes peças:
  - a) Memória descritiva e justificativa contendo capítulos respeitantes a cada uma das especialidades que integram a obra, evidenciando os aspetos mais relevantes da sua execução;
  - b) Cálculos relativos às diferentes partes da obra, apresentados de modo que fiquem definidos os elementos que a compõem e justificadas as soluções adotadas;
  - c) Planta cotada do terreno a lotear, incluindo as vias públicas que o servem, à escala 1:1000 ou 1:2000, perfis longitudinais, perfis transversais e outras peças desenhadas que esclareçam devidamente quanto à execução de todos os trabalhos de terraplenagens e de construção dos arruamentos;
  - d) Planta geral relativa aos arranjos exteriores, incluindo espaços verdes, em planta à escala 1:500 ou 1:200, incluindo todas as peças escritas e desenhadas nas escalas apropriadas que esclareçam devidamente quanto à identificação e definição dos trabalhos a executar.

#### Artigo 43.º

##### **Deliberação final**

- 1 - O pedido de licenciamento das obras de urbanização apenas é indeferido quando:
  - a) A operação de loteamento não estiver aprovada pela entidade competente ou o projeto das obras de urbanização não se conformar com as condições impostas na respetiva aprovação;
  - b) Os projetos das obras de urbanização desrespeitem disposições legais ou regulamentares;
  - c) Houver manifesta deficiência técnica dos projetos.
- 2 - O prazo para decidir é de 30 dias contados da apresentação do requerimento.

#### Artigo 44.º

##### **Condições de licenciamento**

- 1 - A entidade licenciadora 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, se for caso disso.
- 2 - O prazo estabelecido nos termos da alínea a) do n.º anterior pode ser prorrogado uma única vez, a requerimento fundamentado do interessado, quando não seja possível concluir as obras no prazo previsto no alvará.

#### Artigo 45.º

##### **Caução**

A forma do cálculo da caução a prestar é definida por despacho do Ministro da tutela.

#### Artigo 46.º

##### **Execução por fases**

- 1 - O interessado pode requerer à entidade licenciadora, 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 respetivo licenciamento.
- 2 - Cada fase deve ter coerência interna e corresponder a uma zona da área a lotear que possa funcionar autonomamente.
- 3 - A entidade competente delibera sobre o requerimento no prazo de 30 dias a contar da

data de receção 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 47.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.

### **SUBSECÇÃO III**

#### **Alvará**

#### Artigo 48.º

##### **Título da licença**

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 49.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 objeto da operação de loteamento ou das obras de urbanização;
- c) Deliberações da entidade competente relativas ao licenciamento da operação de loteamento e das obras de urbanização;
- d) Enquadramento em instrumentos de planeamento territorial;
- e) Número de lotes e respetivas áreas, localização, finalidade, área de implantação, área de construção, número de pisos e número de fogos de cada um;
- f) As áreas destinadas a usos públicos, designadamente espaços verdes e equipamentos de utilização coletiva I;
- g) Prazo para a conclusão das obras de urbanização;

- h) Montante da caução prestada e identificação do respetivo 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 todas as entidades publicas e privados, designadamente quem adquira direitos sobre os lotes.
- 4 - Os alvarás obedecem a um modelo tipo a aprovar por despacho do Ministro da tutela

#### Artigo 50.º

##### **Emissão de alvará**

- 1 - A entidade licenciadora emite o alvará no prazo de 30 dias a contar do requerimento do interessado e desde que se mostrem pagas as taxas devidas.
- 2 - A recusa de emissão do alvará só pode basear-se na inexistência ou caducidade do licenciamento.

#### Artigo 51.º

##### **Publicidade do alvará**

A entidade licenciadora dá imediata publicidade à concessão do alvará mediante afixação de edital nos locais de estilo e publicação, a expensas do requerente, do respetivo aviso num dos jornais mais lidos no território nacional.

#### Artigo 52.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, dando origem à emissão de novo alvará.
- 3 - As especificações do alvará de loteamento podem ainda ser alteradas por iniciativa da entidade licenciadora sempre que tal seja necessário à regular execução de plano territorial aprovado em momento posterior, dando origem à emissão de novo alvará.

## **SECÇÃO II**

### **EXECUÇÃO DOS TRABALHOS**

#### Artigo 53.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 entidade licenciadora não pode emitir a licença de construção dos edifícios a implantar nos lotes sem que as respetivas obras de urbanização se mostrem em estado adequado de execução.

#### Artigo 54.º

### **Livro de obra**

O titular do alvará de loteamento com obras de urbanização é obrigado a conservar no respetivo local, um livro de para consulta, escrituração do ato de fiscalização e das anomalias detetadas pelos técnicos das entidades fiscalizadoras, aplicando-se a este o disposto no artigo 25.º.

#### Artigo 55.º

### **Remoção de entulhos**

Concluídas as obras de urbanização, o titular do alvará é obrigado a proceder ao levantamento do estaleiro e à limpeza da área, removendo os materiais, entulhos e demais detritos que se hajam acumulado no decorrer da execução dos trabalhos.

#### Artigo 56.º

### **Receção provisória e definitiva das obras**

- 1 - Concluídas as obras de urbanização o interessado solicita à entidade licenciadora a sua vistoria, para efeito de receção provisória, fazendo parte da comissão de receção o interessado ou seu representante e dois representantes da entidade licenciadora.
- 2 - Decorrido um ano da homologação da receção provisória o interessado requerer à entidade licenciadora a vistoria para efeitos de receção definitiva.
- 3 - A entidade licenciadora autoriza o levantamento da caução na deliberação que homologar o auto de receção definitiva das obras de urbanização.

#### Artigo 57.º

### **Caducidade do alvará**

- 1 - 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 da sua prorrogação.

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

3 - A caducidade prevista nos números anteriores não produz efeitos relativamente aos lotes objeto de deferimento do pedido de licenciamento das construções neles projetadas.

4 - O proprietário ou proprietários do prédio objeto 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.

### **CAPÍTULO III**

## **PROCESSO DE LICENCIAMENTO DE DEMOLIÇÕES E TRABALHOS DE REMODELAÇÃO DE TERRENOS**

#### Artigo 58.º

#### **Operações de demolição**

Os pedidos de licenciamento para demolir deverão conter, no mínimo, os seguintes elementos:

- a) Planta oficial de localização à escala 1/500 ou 1/1000, com orientação e limites do lote de terreno;
- b) Alçado principal do edifício existente à escala 1/100 ou 1/50;
- c) Nota justificativa da demolição, caracterizando a utilização alternativa prevista e incluindo os alçados parciais dos edifícios confinantes, quando existam, indicando pelo menos os vãos mais próximos do edifício a demolir.

#### Artigo 59.º

#### **Trabalhos de remodelação de terrenos**

1 - O pedido de licenciamento de trabalhos de remodelação de terrenos deve ser instruído, no mínimo, com:

- a) Projeto de execução dos trabalhos;
- b) Perfis longitudinais e transversais que caracterizem a proposta, no mínimo de quatro, com a representação dos terrenos e construções confrontantes, e a indicação do perfil natural e proposto do terreno;

- c) Calendarização da execução da obra, com estimativa do prazo de início e de conclusão dos trabalhos;
- d) Representação e quantificação das áreas de aterro e escavação;
- e) Fotografias do local, no mínimo de duas, de ângulos complementares;

## **TÍTULO IV**

### **SITUAÇÕES ESPECIAIS**

#### Artigo 60.º

#### **Obras preventivas extraordinárias**

1 - As autoridades administrativas competentes podem, em qualquer altura, na sequência de vistoria realizada nas condições estabelecidas nos seus regulamentos, determinar, em edificações existentes, a execução de obras necessárias para corrigir más condições de aspeto, habitabilidade, salubridade, solidez ou segurança.

2 - As decisões tomadas de harmonia com o disposto neste artigo são notificadas ao proprietário do prédio no prazo de trinta dias, a contar da aprovação do auto de vistoria, pela autoridade administrativa competente.

#### Artigo 61.º

#### **Expropriações**

Podem ser expropriadas as edificações que, em consequência de deliberação das autoridades administrativas competentes baseadas em prévia vistoria, devam ser reconstruídas, alteradas, beneficiadas ou demolidas, total ou parcialmente, para execução de plano urbanístico legalmente aprovado.

#### Artigo 62.º

#### **Obras de emergência**

A execução de pequenas obras de reparação urgentes, como as relativas às deficiências de cobertura ou às roturas, obstruções e mau funcionamento das instalações de água, esgoto, gás e eletricidade e ainda as relativas ao funcionamento de elevadores e montacargas ou à garantia da segurança das pessoas, será ordenada pelas autoridades administrativas competentes independentemente de vistoria.

#### Artigo 63.º

#### **Imposição de obras**

Quando determinadas obras forem impostas por um serviço público, a notificação ao

interessado deve ser feita por intermédio da respetiva autoridade administrativa competente.

## **TÍTULO V**

### **MEDIDAS DE TUTELA DA LEGALIDADE**

#### Artigo 64.º

#### **Âmbito de adoção de medidas de tutela de legalidade**

1 – Os órgãos administrativos competentes adotam as medidas de tutela de legalidade urbanística adequadas quando sejam realizadas operações urbanísticas:

- a) Sem a necessária licença;
- b) Em desconformidade com o respetivo projeto ou com as condições do licenciamento;
- c) Ao abrigo de licença revogada ou declarada nula;
- d) Em violação das normas legais e regulamentares.

2 – As medidas a que se refere o número anterior podem consistir:

- a) No embargo de operações urbanísticas;
- b) Na determinação de correção ou alteração;
- c) Na determinação da demolição total ou parcial;
- d) Na reposição do terreno nas condições em que se encontrava antes do início das obras ou trabalhos;
- e) Na determinação da cessação da utilização de edifícios ou suas frações autónomas.

#### Artigo 65.º

#### **Competência**

As medidas de tutela de legalidade são da competência da Direção de Obras Públicas e Urbanismo (DOPU), e, no caso da Região Autónoma do Príncipe, da Secretaria Regional de Infraestruturas, Ordenamento do Território e Recursos Naturais (SRIOTRN), podendo as mesmas ser total ou parcialmente delegadas nas câmaras distritais por meio de contrato.

#### Artigo 66.º

#### **Embargo**

1 – O embargo consiste na de decisão de imediata suspensão, no todo ou em parte, dos trabalhos de execução da obra.

2 - Tratando-se de obras licenciadas, o embargo determina também a suspensão da

eficácia da respetiva licença, bem como, no caso de obras de urbanização, da licença ou autorização de loteamento urbano a que as mesmas respeitam.

3 - A notificação do embargo é feita a quem se encontre no local a executar a obra, sendo de imediato lavrado o respetivo auto, que contém, obrigatória e expressamente, a identificação do funcionário responsável pela fiscalização, 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 as 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 - No caso de a ordem de embargo incidir apenas sobre parte da obra, o respetivo auto faz expressa menção de que o embargo é parcial e identifica claramente qual é a parte da obra que se encontra embargada.

#### Artigo 67.º

##### **Trabalhos de correção ou alteração**

1 - A entidade competente pode ainda, quando for caso disso, ordenar a realização de trabalhos de correção ou alteração da obra, fixando um prazo para o efeito, tendo em conta a natureza e o grau de complexidade dos mesmos.

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

3 - A ordem de realização de trabalhos de correção ou alteração suspende o prazo que estiver fixado no respetivo alvará de licença pelo período estabelecido nos termos do n.º 1.

4 - O prazo referido no n.º 1 interrompe-se com a apresentação de um pedido de alteração à licença nos termos previstos no presente diploma.

#### Artigo 68.º

##### **Demolição da obra e reposição do terreno**

1 - A entidade competente pode igualmente, quando for caso disso, ordenar a demolição total ou parcial da obra ou a reposição do terreno nas condições em que se encontrava antes da data de início das obras ou trabalhos, fixando um prazo para o efeito.

2 - A demolição não pode ser ordenada se a obra for suscetível de ser licenciada ou se for possível assegurar a sua conformidade com as disposições legais e regulamentares que lhe são aplicáveis mediante a realização de trabalhos de correção ou de alteração.

3 - A ordem de demolição ou de reposição a que se refere o n.º 1 é antecedida de audiência 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 ou de reposição do terreno se mostre cumprida, a entidade competente determina a demolição da obra ou a reposição do terreno por conta do infrator.

#### Artigo 69.º

##### **Posse administrativa e execução coerciva**

1 - Em caso de incumprimento de qualquer das medidas de tutela da legalidade urbanística previstas nos artigos anteriores a entidade competente pode determinar a posse administrativa do imóvel onde está a ser realizada a obra, por forma a permitir a execução coerciva de tais medidas.

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

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

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

5 - Em casos devidamente justificados, a entidade competente pode autorizar a transferência ou a retirada dos equipamentos do local de realização da obra, por sua iniciativa ou a requerimento do dono da obra ou do construtor.

6 - O dono da obra ou o construtor devem ser notificados sempre que os equipamentos sejam depositados noutra local.

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

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

9 - A execução a que se refere o número anterior pode ser feita por administração direta

ou em regime de empreitada.

#### Artigo 70.º

##### **Despesas realizadas com a execução coerciva**

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

2 - Quando aquelas quantias não forem pagas voluntariamente no prazo de 20 dias a contar da notificação para o efeito, são cobradas judicialmente em processo de execução fiscal, constituindo título executivo a certidão, emitida pelos serviços competentes, comprovativa das despesas efetuadas, podendo ainda a câmara aceitar, para extinção da dívida, dação em cumprimento ou em função do cumprimento nos termos da lei.

#### Artigo 71.º

##### **Cessação da utilização**

1 - A entidade competente pode ordenar a cessação da utilização de edifícios ou de suas frações que estejam a ser afetos a fim diverso do previsto no respetivo alvará, fixando um prazo para o efeito.

2 - Quando os ocupantes dos edifícios ou suas frações não cessem a utilização indevida no prazo fixado, a entidade competente pode determinar o despejo administrativo.

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

4 - Na situação referida no número anterior, o despejo não pode prosseguir enquanto a entidade competente não providencie pelo realojamento da pessoa em questão, a expensas do responsável pela utilização indevida.

## **TÍTULO VI DISPOSIÇÕES FINAIS**

#### Artigo 72.º

##### **Nulidade do licenciamento**

São nulas as licenças emitidas em desconformidade com os planos territoriais em vigor, com medidas preventivas de salvaguarda destes e com alvarás de loteamento.

Artigo 73.º

**Regime Transitório**

- 1 - O regime previsto no presente diploma apenas se aplica aos procedimentos que se iniciem após a sua entrada em vigor.
- 2 - A requerimento do interessado, a entidade licenciadora pode autorizar que aos procedimentos em curso se aplique o regime constante do presente diploma.

Artigo 74.º

**Entrada em vigor**

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