



PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

Proposta de Lei n.º 48/XVII/1.^a

Exposição de Motivos

No quadro do SIMPLEX, o Decreto-Lei n.º 10/2024, de 8 de janeiro, procedeu à revisão de um elenco expressivo de regimes jurídicos, com o objetivo de concretizar diversas medidas de simplificação dos licenciamentos no âmbito do urbanismo, ordenamento do território e indústria. A referida reforma deparou-se, contudo, com diversos constrangimentos no que se refere à sua exequibilidade, que se refletiram ao nível das dificuldades de articulação e aplicação pelas diversas entidades intervenientes e do impacto gerado na coerência e sistemática, em especial, do Regime Jurídico da Urbanização e Edificação (RJUE), aprovado pelo Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, situação essa que urge corrigir.

Acresce que a crise da oferta habitacional impõe que sejam adotadas medidas adicionais no sentido de assegurar uma maior flexibilidade dos procedimentos urbanísticos regidos pelo RJUE, bem como a adaptação de alguns dos seus prazos, tendo em vista a redução ao máximo dos custos de contexto associados à atividade construtiva, com o objetivo de assegurar a disponibilização mais ágil de imóveis para habitação.

Em consonância com as alterações propostas no âmbito do RJUE, revela-se necessário proceder a uma clarificação no sentido de serem devidas compensações ao município pela não cedência de áreas para a implementação de habitação pública, de custos controlados ou para arrendamento acessível, no âmbito do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro.

Nestes termos, e no âmbito das medidas previstas na Nova Estratégia para a Habitação: «Construir Portugal», foi assumido o compromisso de proceder ao aperfeiçoamento da legislação urbanística no sentido da sua clarificação, desburocratização e simplificação, o que ora se propõe.



PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

Proposta de Lei n.º 48/XVII/1.^a

Assim:

Nos termos da alínea *d*) do n.º 1 do artigo 197.º da Constituição, o Governo apresenta à Assembleia da República a seguinte proposta de lei:

Artigo 1.º

Objeto

Fica o Governo autorizado a alterar:

- a)* O regime jurídico da urbanização e da edificação (RJUE), aprovado pelo Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, na sua redação atual;
- b)* O regime jurídico da reabilitação urbana, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, na sua redação atual.

Artigo 2.º

Sentido e extensão

1 - A autorização legislativa referida na alínea *a*) do artigo anterior é concedida com o seguinte sentido e extensão:

- a)* Assegurar a autonomia regulamentar dos municípios, em especial no que se refere à definição das condições a observar na execução de operações urbanísticas;
- b)* Estabelecer a definição dos parâmetros a constar dos planos de pormenor e das unidades execução que determinam a sujeição das operações urbanísticas a licenciamento ou comunicação prévia, eliminando-se o critério da respetiva data de publicação;



PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

Proposta de Lei n.º 48/XVII/1.^a

- c)* Clarificar que as parcelas a ceder para habitação pública, de custos controlados ou para arrendamento acessível, quando aplicável, são afetas ao domínio privado municipal;
- d)* Determinar que a área dos lotes ou parcelas afetas a construção de habitação de custos controlados ou para arrendamento acessível de natureza privada são contabilizadas para efeito do cumprimento dos parâmetros relativos a habitação pública, de custos controlados ou para arrendamento acessível, não dando lugar a cedência ou compensação para esse fim;
- e)* Prever que, sem prejuízo do disposto em legislação especial, pode ser exigido acompanhamento policial para a realização de operações urbanísticas quando tal seja considerado indispensável para a gestão do tráfego ou para a segurança de pessoas e bens, em situações de corte da via pública;
- f)* Corrigir as omissões constantes do regime contraordenacional, designadamente prevendo como contraordenações a realização de operação urbanística que não se encontre devidamente titulada, a execução de obra sem a informação de início dos trabalhos ou sem os elementos que devem ser juntos à informação de início dos trabalhos, a submissão de comunicação prévia ou da comunicação prévia com prazo sem os elementos instrutórios necessários à sua apreciação e o não envio do comprovativo do pagamento das taxas;
- g)* Revogar o agravamento das coimas previsto no n.º 8 do artigo 98.º do RJUE, aplicável às contraordenações praticadas no âmbito de operações urbanísticas que tenham sido objeto de comunicação prévia;
- h)* Reduzir o prazo de caducidade para o controlo sucessivo da conformidade legal e



PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

Proposta de Lei n.º 48/XVII/1.^a

regulamentar dos projetos e demais elementos instrutórios entregues com a comunicação prévia para prazo não inferior a um ano;

- i)* Prever que, na realização de negócios jurídicos que envolvam a transmissão de propriedade de prédios urbanos, deve constar do contrato se o imóvel dispõe ou não de título urbanístico, assumindo-se assim a aquisição consciente e informada;
- j)* Prever que a consulta a entidades externas que devam emitir parecer, autorização ou aprovação no âmbito de procedimentos urbanísticos seja realizada através de conferência procedimental e definir os termos da sua realização;
- k)* Prever que os municípios devem assegurar a interoperabilidade das suas plataformas com outras plataformas de licenciamento do Estado;
- l)* Alargar o direito à outorga de compromisso arbitral a litígios relativos ao controlo de operações urbanísticas, taxas e compensações urbanísticas;
- m)* Unificar o regime das invalidades urbanísticas a um regime de mera anulabilidade (com prazo alargado) ou nulidade atípica (com prazo reduzido), bem como de revogação, prevendo que o ato se torna inimpugnável, por qualquer interessado, e irrevogável, com as devidas exceções;
- n)* Eliminar o efeito de embargo imediato da ação pública administrativa de impugnação de atos de gestão urbanística;
- o)* Determinar a admissibilidade geral de realização de receções provisórias parciais, mesmo quando as obras de urbanização não hajam sido licenciadas por fases.

2 - A autorização legislativa referida na alínea *b)* do artigo anterior é concedida com o sentido e extensão de clarificar que são devidas compensações ao município pela não



PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

Proposta de Lei n.º 48/XVII/1.^a

cedência de áreas para a implantação de habitação pública, de custos controlados ou para arrendamento acessível, em consonância com o disposto na alínea *b*) do n.º 2 do artigo 14.º da Lei n.º 31/2014, de 30 de maio, na sua redação atual, que aprova as bases gerais da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo.

Artigo 3.º

Duração

A presente autorização legislativa tem a duração de 180 dias.

Visto e aprovado em Conselho de Ministros de 28 de novembro de 2025

O Primeiro-Ministro

O Ministro dos Assuntos Parlamentares

O Ministro das Infraestruturas e Habitação



PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

Proposta de Lei n.º 48/XVII/1.^a

Decreto-Lei autorizado

No quadro do SIMPLEX, o Decreto-Lei n.º 10/2024, de 8 de janeiro, procedeu à revisão de um elenco expressivo de regimes jurídicos, com o objetivo de concretizar diversas medidas de simplificação dos licenciamentos no âmbito do urbanismo, do ordenamento do território e da indústria. A referida reforma deparou-se, contudo, com alguns constrangimentos no que se refere à sua exequibilidade, que se refletiram ao nível das dificuldades de articulação e aplicação pelas diversas entidades intervenientes e do impacto gerado na coerência e sistemática, em especial, do Regime Jurídico da Urbanização e Edificação, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro (RJUE).

Assim, em conformidade com o eixo prioritário «Construir Portugal», assumido no Programa do XXV Governo Constitucional, o presente decreto-lei visa proceder à adaptação das medidas introduzidas pelo Decreto-Lei n.º 10/2024, de 8 de janeiro, a fim de garantir de forma mais efetiva e consequente os objetivos de simplificação de procedimentos, num quadro de segurança dos investimentos e de proteção dos interesses públicos e privados em presença, alinhando-se com a urgência de criação da oferta necessária para a satisfação do direito fundamental de todos à habitação.

Procede-se, assim, à revisão do RJUE no sentido de flexibilizar procedimentos, agilizar prazos, clarificar conceitos, assegurar a existência de títulos juridicamente seguros e disciplinar as fases de instrução, saneamento e audiência prévia dos interessados.

Importa, desde logo, clarificar que a comunicação prévia já não constituía, na realidade, um



PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

Proposta de Lei n.º 48/XVII/1.^a

mecanismo de controlo prévio das operações urbanísticas, porquanto a intervenção municipal antes da realização das operações urbanísticas apenas ocorria em fase de saneamento e apreciação liminar, para efeitos de uma mera verificação formal da entrega documental, a qual não prevê uma análise de conteúdo ou uma rejeição da pretensão por invalidade material por parte dos municípios. O referido procedimento tem ainda vindo a ser objeto de formas de aplicação muito díspares, contrariando os objetivos de harmonização e de previsibilidade necessários ao desenvolvimento uniforme da atividade construtiva ao nível nacional.

Assume-se, com a presente alteração, que a progressiva simplificação procedimental que tem vindo a ser reclamada pelos diversos intervenientes carece de ser acompanhada do incremento proporcional da sua autorresponsabilização. Assim, e no que respeita à comunicação prévia das operações urbanísticas, reconhece-se que a mesma deve integrar uma efetiva assunção de responsabilidade por parte do interessado — quer pela entrega dos elementos instrutórios necessários, quer pelo cumprimento integral das normas legais e regulamentares aplicáveis à operação, sem necessidade de afetação de recursos humanos dos municípios para a mera verificação documental prévia em sede de saneamento. A análise a efetuar por parte dos serviços municipais deve ocorrer num único momento e incidir sobre a validade formal e material das operações urbanísticas como um todo, pelo que devem ser reforçados os recursos municipais em matéria de controlo sucessivo e das ações sistemáticas de fiscalização, bem como os mecanismos de responsabilização efetiva dos promotores, em caso de incumprimento.



PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

Proposta de Lei n.º 48/XVII/1.^a

Nestes termos, prevê-se que a generalidade das operações urbanísticas a realizar em áreas cujos parâmetros urbanísticos se encontrem efetivamente definidos possam ser executadas na sequência da submissão de uma comunicação prévia, a qual constitui um momento único de apresentação de toda a informação e elementos necessários ao cabal conhecimento da intervenção, permitindo ao interessado proceder à execução da operação, sem dependência de qualquer ato administrativo.

Procede-se, em paralelo, à uniformização e ao reforço do elenco de parâmetros urbanísticos que se devem encontrar previamente definidos nos planos municipais de ordenamento do território, nas unidades de execução e nas operações de loteamento, por forma a se poder sujeitar as operações urbanísticas a comunicação prévia, sem descurar os interesses públicos em presença.

Eliminam-se alguns aspetos do regime que se consideram injustificados e desincentivadores do recurso à comunicação prévia, designadamente através da revogação da sua penalização acrescida em matéria de valores das coimas e da redução do prazo dentro do qual as câmaras devem validar os projetos entregues, a título de controlo sucessivo municipal, sem prejuízo da possibilidade de fiscalização, a todo o tempo, da conformidade das operações com os projetos apresentados.

Por sua vez, a informação prévia continua a assumir-se como um procedimento preferencial para efeitos da confirmação da viabilidade das operações urbanísticas, sendo que, quando incida sobre todos os parâmetros urbanísticos necessários, a mesma garante um enquadramento seguro, que permite a isenção da respetiva operação urbanística de licença ou comunicação prévia, conferindo maior celeridade na execução. Reforça-se a sua natureza eminentemente informativa, eliminando-se a possibilidade de apresentação de alterações ao projeto na sequência de audiência prévia, em consonância com a obrigação do município indicar, em caso de informação desfavorável, os termos em que a mesma pode ser revista,



PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

Proposta de Lei n.º 48/XVII/1.^a

por forma a garantir a sua conformidade com as prescrições urbanísticas aplicáveis no âmbito de pedido subsequente.

Em matéria de licenciamento, procede-se à eliminação dos prazos globais indexados à área bruta de construção, uma vez que tal critério não se revela proporcional à efetiva complexidade urbanística das operações. Repõe-se a relevância dos prazos intercalares, por forma a permitir o respetivo ajustamento à complexidade efetiva das operações, inclusivamente para efeitos de deferimento tácito das pretensões, possibilitando que os projetos mais simples possam ser decididos em prazos mais curtos e prevenindo a possibilidade da sua prorrogação por decisão municipal excecional e devidamente fundamentada, no caso de operações mais complexas. Ajusta-se o prazo aplicável à fase de saneamento e apreciação liminar, determinando-se que as consultas às entidades que tenham de se pronunciar em função da localização das operações urbanísticas devem ser espoletadas nesta mesma fase, assim que o processo se encontrar devidamente instruído. As consultas externas que não se reportem a aspetos associados à localização da operação devem ser prévia e obrigatoriamente solicitados pelo interessado e juntas ao requerimento inicial, considerando que, na grande maioria dos casos, as especificidades aplicáveis às atividades a realizar nos edifícios ou frações condicionam os respetivos projetos, devendo ser tidos em consideração aquando da sua elaboração, evitando-se, assim, consequentes modificações no âmbito do procedimento a correr junto das câmaras municipais.

Adicionalmente, passa a admitir-se apenas uma entrega de elementos de alteração ao projeto na sequência da audiência prévia dos interessados, quando a mesma vise a correção das desconformidades detetadas ou se encontre com estas conexas.



PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

Proposta de Lei n.º 48/XVII/1.^a

No que respeita às taxas, procede-se ao alargamento da possibilidade de ser efetuado o respetivo pagamento por autoliquidação, justificando-se a sua admissibilidade, não apenas no âmbito da comunicação prévia e das operações isentas, mas, pela mesma ordem de razões, na sequência do deferimento tácito da pretensão do interessado, por forma a obviar a que este tenha de aguardar pela sua liquidação pelos serviços municipais. Tal implica, por um lado, que os municípios devem acautelar a clareza dos valores ou fórmulas de cálculo das taxas e demais encargos devidos pelas operações urbanísticas ao nível dos respetivos regulamentos, sem prejuízo da possibilidade de procederem à sua liquidação, inclusivamente para efeitos dos acertos que se revelem necessários ao cabal cumprimento desses mesmos regulamentos. Neste âmbito, é ainda reposta a opção por formas de pagamento alternativas à Plataforma de Pagamento da Administração Pública, a fim de assegurar a adaptação gradual dos municípios.

A possibilidade de autoliquidação das taxas e demais encargos devidos pela realização de operações urbanísticas permite, contudo, que o comprovativo do seu pagamento possa consistir num mero documento bancário sem qualquer dado relativo à operação a que se refere, pelo que não se afigura razoável que o mesmo possa, por si só, consubstanciar o título dessa mesma operação, por absoluta insuficiência da informação nele contida. Retoma-se, assim, o conceito de título como documento que deve, em prol da segurança jurídica e da eficácia probatória que se exige perante terceiros, conter uma síntese da operação a que se refere, e ainda o comprovativo de pagamento das taxas respetivamente devidas, à semelhança do que sucede já no âmbito de outros regimes, tal como o de acesso e de exercício das atividades de comércio, serviços e restauração ou do sistema da indústria responsável.



PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

Proposta de Lei n.º 48/XVII/1.^a

Assim, ao nível das portarias regulamentadoras do RJUE, serão revistos os modelos de requerimento de licença, de informação prévia e de comunicação prévia, por forma a garantir que, quer o deferimento tácito das duas primeiras, quer a submissão da terceira, possam ser titulados por esses documentos, os quais devem conter a síntese dos elementos essenciais da operação urbanística em causa, nos termos preenchidos pelo interessado. O título da licença e da comunicação prévia inclui ainda o comprovativo de pagamento das taxas e demais encargos devidos. O referido título deve ser aceite como elemento probatório bastante para a legitimidade da execução da respetiva operação e para os demais efeitos legais, inclusivamente no campo das transações imobiliárias.

Saliente-se, contudo, que os interessados podem, ao abrigo dos regimes jurídicos gerais, procedimentais e judiciais, solicitar as informações, os documentos e as certidões que considerem necessárias ao cabal conhecimento e compreensão do estatuto de cada imóvel e do estado da operação urbanística que sobre ele incidiu.

No mesmo sentido, sublinha-se que, em caso de necessidade de fazer prova perante terceiros da ocorrência de deferimento tácito de uma pretensão regulamente apresentada, é sempre possível o recurso à certidão prevista no Decreto-Lei n.º 135/99, de 22 de abril, na sua redação atual, que estabelece medidas de modernização administrativa.

Revela-se ainda imprescindível ter presente que cada operação urbanística deve, a cada momento, ser subsumida no âmbito do respetivo conceito legal, pelo que se procede à clarificação de alguns conceitos, entre os quais os de «obras de reconstrução» e de «edificação», esclarecendo-se igualmente que as operações de loteamento, ainda que meramente jurídicas, são também operações urbanísticas.



PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

Proposta de Lei n.º 48/XVII/1.^a

Deve resultar claro para todos os intervenientes que uma obra de reconstrução que comporte um aumento do volume do edifício ou fração, por extravasar as balizas da própria definição, tem de ser necessariamente enquadrada como uma obra de ampliação. No mesmo sentido, uma alteração ao projeto após o decurso das respetivas obras carece necessariamente de ser tramitada enquanto procedimento de legalização, o qual deve ser previsto em regulamento municipal.

Nesta senda, as obras de reconstrução mantêm-se isentas de procedimento de licenciamento ou comunicação prévia porquanto, em função da clarificação da sua definição, passam a constituir uma mera reposição da situação do último antecedente válido do edifício ou fração.

A referida isenção passa a ser igualmente aplicável às operações de reconstrução de imóveis situados em zonas de proteção de imóveis classificados ou em vias de classificação, bem como passam a ser classificadas como de escassa relevância urbanística a substituição, nestes imóveis, dos materiais dos caixilhos dos vãos por outros que, conferindo acabamento exterior idêntico ao original, promovam a eficiência energética.

Procede-se ainda ao aperfeiçoamento da previsão relativa aos regulamentos municipais, no sentido de assegurar o respeito pela garantia constitucional de autonomia regulamentar dos municípios.

Assegura-se igualmente um reajustamento de algumas opções da anterior reforma legislativa, no sentido de dar resposta a dúvidas e questões suscitadas pelos promotores e pelos municípios no decurso das diversas auscultações realizadas.

É ainda clarificado que a execução de obras isentas depende do pagamento prévio das taxas que sejam devidas, ainda que pela realização de infraestruturas urbanísticas, em especial quando tenham sido precedidas de uma informação prévia que contenha todos os elementos identificativos dos parâmetros urbanísticos da operação.



PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

Proposta de Lei n.º 48/XVII/1.^a

Efetua-se um ajustamento ao regime da utilização dos edifícios ou frações no sentido de garantir uma abordagem integrada e equilibrada dos trâmites necessários para o efeito, assegurando-se a possibilidade de os municípios procederem à verificação da conformidade das operações. Assim, os edifícios ou frações cujas obras tenham sido submetidas a procedimento de licenciamento ficam posteriormente sujeitas a uma mera comunicação prévia para efeitos da sua utilização, devendo, nos demais casos, ser apresentada uma comunicação prévia com prazo, permitindo, assim, a realização de uma vistoria pela câmara municipal competente.

Procede-se ao aperfeiçoamento das regras relativas aos parâmetros de dimensionamento e à cedência de áreas, em especial quando esteja em causa a afetação a habitação pública, de custos controlados ou para arrendamento acessível. Com efeito, considerando que, ao contrário das restantes finalidades que integram a infraestrutura urbana de apoio aos diversos usos, a habitação é um uso urbano gerador por si só de sobrecarga, estabelece-se que o dimensionamento das parcelas a afetar a infraestruturas, a equipamentos e a espaços verdes ou de utilização coletiva deve ter em consideração a carga edificatória previsivelmente decorrente das áreas a afetar a habitação pública, de custos controlados ou para arrendamento acessível. Paralelamente, também se clarifica que a afetação de parcelas a habitação pública, de custos controlados ou para arrendamento acessível tanto pode resultar na cedência para o domínio privado do município, como pode ser assegurada em propriedade privada a promover pelo loteador, incentivando a criação de oferta privada de habitação acessível, em complemento da oferta pública. Ademais, esclarece-se que a área dos lotes ou parcelas a afetar pelo próprio promotor a habitação de custos controlados ou para arrendamento acessível deve ser incluída na contabilização do cumprimento dos parâmetros de dimensionamento relativos a habitação pública, de custos controlados ou para arrendamento acessível, não dando nesse caso lugar a cedência ou compensação para esse fim.



PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

Proposta de Lei n.º 48/XVII/1.^a

Reduz-se o prazo dentro do qual o órgão que emitiu o ato ou deliberação de deferimento da licença ou da informação prévia pode declarar a respetiva nulidade.

Clarifica-se que o âmbito da fiscalização municipal relativa à segurança e salubridade diz respeito à edificação, devendo as situações de arrendamento irregular, e outras que não sejam de competência municipal, ser reportadas às entidades legalmente competentes em razão da matéria.

No que respeita à legislação de urbanismo e construção, é assumida a plataforma eletrónica «SILUC» (Sistema de Informação sobre Legislação do Urbanismo e da Construção) como base para a publicitação da relação das disposições legais e regulamentares a observar pelos técnicos.

Repõe-se no elenco de contraordenações a anteriormente prevista na alínea *a*) do n.º 1 do artigo 98.º do RJUE, agora ajustada e prevista na sua alínea *r*), consubstanciada na realização de operações urbanísticas que não se encontrem devidamente tituladas, e procede-se à correção da contraordenação pela execução de obra sem a necessária informação de início dos trabalhos, ou sem a junção dos respetivos elementos que a devem acompanhar. Procede-se ainda à previsão de que a submissão de comunicação prévia sem os elementos instrutórios necessários à sua apreciação e o não envio do comprovativo do pagamento das taxas, quando necessário, constituem contraordenações.

Por último, e por forma a corrigir a dispersão legislativa criada, integram-se no RJUE algumas normas pertinentes do Decreto-Lei n.º 10/2024, de 8 de janeiro, devidamente revistas. Neste sentido, determina-se, por um lado, que todas as referências legais e regulamentares ao controlo prévio devem considerar-se como efetuadas aos procedimentos de licenciamento e comunicação, e por outro, que as menções ao alvará devem considerar-se como efetuadas aos títulos urbanísticos ora previstos. Por outro lado, e tendo em vista assegurar o desejável equilíbrio entre a necessária segurança jurídica e o respeito pela liberdade nas transações



PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

Proposta de Lei n.º 48/XVII/1.^a

imobiliárias, assegura-se um ajustamento a este regime, prevendo-se que, na realização de negócios jurídicos que envolvam a transmissão de propriedade de prédios urbanos, deve constar do contrato se o imóvel dispõe ou não de título urbanístico, assumindo-se assim a aquisição consciente e informada.

Procede-se igualmente ao ajustamento do disposto no artigo 25.º do Decreto-Lei n.º 10/2024, de 8 de janeiro, no sentido de garantir que a revogação aí estabelecida do Regulamento Geral das Edificações Urbanas, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 38382, de 7 de agosto de 1951, produzirá efeitos com a entrada em vigor do diploma que, com base nos contributos a apresentar pelas ordens profissionais, vier a estabelecer a regulação técnica de edificação.

Por fim, importa assegurar a coerência global do diploma, por via da correção de algumas incongruências introduzidas no RJUE pelo Decreto-Lei n.º 10/2024, de 8 de janeiro.

Contudo, denota-se que as alterações legislativas operadas pelo presente decreto-lei não prejudicam uma revisão estrutural dos procedimentos de licenciamento administrativo, que se encontra em preparação com vista a concretizar integralmente os objetivos da Reforma do Estado nesta matéria.

[Foram ouvidos os órgãos de governo próprio das regiões autónomas e a Associação Nacional de Municípios Portugueses, tendo igualmente sido auscultadas, no âmbito da elaboração do presente decreto-lei, os municípios, as comissões de coordenação e de desenvolvimento regional, as entidades intermunicipais, as ordens e associações profissionais].



PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

Proposta de Lei n.º 48/XVII/1.^a

Assim:

No uso da autorização legislativa concedida pela Lei n.º [...] /2025, de [...] de [...], no desenvolvimento do regime jurídico estabelecido no artigo 58.º da Lei n.º 31/2014, de 30 de maio, na sua redação atual, e nos termos das alíneas *a)*, *b)* e *c)* do n.º 1 do artigo 198.º da Constituição, o Governo decreta o seguinte:

Artigo 1.º

Objeto

O presente decreto-lei procede à alteração:

- a)* Ao Decreto-Lei n.º 38382, de 7 de agosto de 1951, na sua redação atual, que aprova o regulamento geral das edificações urbanas;
- b)* Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, na sua redação atual, que estabelece o regime jurídico da urbanização e edificação (RJUE);
- c)* Ao Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, na sua redação atual, que aprova o regime jurídico da reabilitação urbana;
- d)* Ao Decreto-Lei n.º 10/2024, de 8 de janeiro, que procede à reforma e simplificação dos licenciamentos no âmbito do urbanismo, ordenamento do território e indústria.



PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

Proposta de Lei n.º 48/XVII/1.^a

Artigo 2.º

Alteração ao Regime Jurídico da Urbanização e Edificação

Os artigos 2.º, 3.º, 4.º, 4.º-A, 5.º, 6.º, 6.º-A, 7.º, 8.º, 8.º-A, 9.º, 10.º, 11.º, 13.º, 13.º-A, 13.º-B, 14.º, 16.º, 17.º, 20.º, 21.º, 22.º, 23.º, 24.º, 25.º, 26.º, 27.º, 34.º, 35.º, 40.º-A, 43.º, 44.º, 45.º, 48.º, 48.º-A, 49.º, 52.º, 53.º, 54.º, 55.º, 56.º, 57.º, 58.º, 59.º, 60.º, 62.º-A, 62.º-B, 63.º, 64.º, 65.º, 66.º, 67.º, 68.º, 69.º, 70.º, 71.º, 72.º, 73.º, 80.º, 80.º-A, 82.º, 83.º, 84.º, 85.º, 86.º, 88.º, 88.º-A, 89.º, 90.º-A, 93.º, 97.º, 98.º, 99.º, 100.º, 100.º-A, 101.º-A, 102.º, , 102.º-B, 103.º, 105.º, 109.º, 111.º, 114.º, 116.º, 117.º, 118.º, 119.º, 123.º do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, na sua redação atual, passam a ter a seguinte redação:

«Artigo 2.º

[...]

[...]:

- a) «Edificação», a atividade ou o resultado da construção, reconstrução, ampliação, alteração ou conservação de um imóvel destinado a utilização humana, bem como de qualquer outra construção que se incorpore no território com carácter de permanência, independentemente do sistema construtivo;
- b) [...];



PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

Proposta de Lei n.º 48/XVII/1.^a

- c)* «Obras de reconstrução», as obras de construção subsequentes à demolição, total ou parcial, de uma edificação existente, das quais resulte a reconstituição da situação do último antecedente válido do edifício ou fração, quando exista, nomeadamente da composição formal de todas as fachadas no que diz respeito às suas dimensões e às relações entre vãos, a manutenção dos corpos balançados e recuados, e da cobertura, sem prejuízo de alterações dos materiais da estrutura e de modificações que decorram de correções construtivas que se revelem estritamente necessárias para a melhoria da segurança e salubridade do edifício;
- d)* «Obras de alteração», as obras de que resulte a modificação das características físicas ou estéticas de uma edificação existente, ou sua fração, designadamente a respetiva estrutura resistente, o número de fogos ou divisões interiores, ou a natureza e cor dos materiais de revestimento exterior, nos quais se incluem as portas e janelas, sem aumento da área total de construção, da área de implantação, da altura da fachada, ou da altura ou volume de uma edificação existente;
- e)* «Obras de ampliação», as obras de que resulte o aumento da área de implantação, da área total de construção, da altura da fachada ou da altura ou volume de uma edificação existente;
- f)* [...];
- g)* [...];
- h)* [...];
- i)* [...];



PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

Proposta de Lei n.º 48/XVII/1.^a

- j) «Operações urbanísticas», as operações materiais mencionadas nas alíneas anteriores, bem como as operações de loteamento e a utilização dos edifícios, das frações ou do solo desde que, neste último caso, para fins não exclusivamente agrícolas, pecuários, florestais, mineiros ou de abastecimento público de água;
- l) «Obras de escassa relevância urbanística», as obras ou instalações técnicas que, pela sua natureza, dimensão ou localização tenham escasso impacte urbanístico;
- m) [...];
- n) [...];
- o) [...];
- p) [...];
- q) «Encargos devidos», as cauções, as compensações e demais pagamentos devidos para além das taxas, consoante a operação urbanística a realizar, nos termos das disposições legais e regulamentares aplicáveis.

Artigo 3.º

[...]

- 1 - [...].
- 2 - Sem prejuízo do disposto no número anterior, os regulamentos previstos no presente artigo devem ainda assegurar a concretização do presente diploma nas seguintes matérias:
 - a) [...];



PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

Proposta de Lei n.º 48/XVII/1.^a

- b)* Pormenorizar e concretizar, sempre que possível, os aspetos que envolvam a formulação de valorações próprias do exercício da função administrativa previstos em lei ou plano territorial, em especial os morfológicos e estéticos a que devem obedecer as operações urbanísticas;
- c)* [...];
- d)* [...];
- e)* Fixar os critérios e trâmites do reconhecimento de que as edificações construídas se conformam com as regras em vigor à data da sua construção, assim como do licenciamento ou comunicação prévia de obras que sobre elas incidiram para efeitos da aplicação do regime da garantia das edificações existentes;
- f)* Fixar os montantes das taxas a cobrar, bem como o valor ou fórmula de cálculo da caução para garantia da obra e das compensações urbanísticas;
- g)* Indicar a instituição e o número de identificação da conta bancária do município onde é possível efetuar o depósito dos montantes das taxas, cauções e compensações urbanísticas devidas e identificar o órgão à ordem do qual deve ser efetuado o pagamento, sem prejuízo da possibilidade de pagamento por documento único de cobrança, com recurso à Plataforma de Pagamentos da Administração Pública (PPAP);
- h)* [...];
- i)* [...];



PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

Proposta de Lei n.º 48/XVII/1.^a

- j)* [...];
- k)* Definir as condições e os prazos máximos a observar na execução de operações urbanísticas;
- l)* Concretizar as características das operações urbanísticas de impacto relevante ou semelhante a loteamento;
- m)* Definir os procedimentos aplicáveis à legalização de operações urbanísticas.

3 - Os regulamentos previstos no presente artigo não podem:

- a)* Estabelecer regras de natureza procedimental, exceto nas situações em que a lei remeta a concretização dos respetivos procedimentos para regulamento municipal;
- b)* Estabelecer regras de carácter instrutório, para além das legalmente previstas, designadamente em matéria de reconhecimento, autenticação ou certificação dos representantes dos requerentes;
- c)* Determinar a entrega de elementos ou documentos não previstos em portaria dos membros do Governo responsáveis pela reforma do Estado, pela construção e pelas autarquias locais e ordenamento do território, ou na legislação aplicável;
- d)* Determinar a entrega de elementos, como seja o envio de telas finais ou quaisquer outros documentos, quando tal não se encontre legalmente previsto;
- e)* [...];
- f)* [Revogada].



PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

Proposta de Lei n.º 48/XVII/1.^a

- 4 - Os projetos dos regulamentos referidos no presente artigo são submetidos a discussão pública, por prazo não inferior a 30 dias, antes da sua aprovação pelos órgãos municipais.
- 5 - Os regulamentos referidos no presente artigo são objeto de publicação na 2.^a série do *Diário da República*, sem prejuízo das demais formas de publicidade previstas na lei.
- 6 - São nulas as normas dos regulamentos previstos no presente artigo, na parte em que disponham sobre matérias referidas no n.º 3.
- 7 - [...].

Artigo 4.º

Licença, comunicação prévia e comunicação prévia com prazo

- 1 - [...]:
 - a) [...];
 - b) Mera comunicação prévia, doravante também designada por comunicação prévia ou comunicação;
 - c) Comunicação prévia com prazo.
- 2 - [...]:
 - a) As operações de loteamento em área não abrangida por plano de pormenor ou unidade de execução ou em que estes não definam a divisão em lotes, a respetiva área, localização, finalidade, área de implantação, área de construção, índice de impermeabilização do solo, número de pisos e número de fogos de cada um dos lotes, bem como a especificação das parcelas a ceder para o domínio municipal e a respetiva finalidade;



PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

Proposta de Lei n.º 48/XVII/1.^a

- b)* As obras de urbanização e os trabalhos de remodelação de terrenos em área não abrangida por plano de pormenor, operação de loteamento ou unidade de execução, ou em que estes não definam a implantação e programação de obras de urbanização;
- c)* As obras de construção, de alteração ou de ampliação em área não abrangida por plano de pormenor, operação de loteamento ou unidade de execução ou em que estes não definam para as parcelas ou lotes, os alinhamentos, o polígono de base para implantação das edificações, o índice de impermeabilização do solo, a altura total das edificações ou a altura das fachadas, o número máximo de fogos e a área de construção e respetivos usos, bem como a especificação das parcelas a ceder para o domínio municipal e a respetiva finalidade;
- d)* As obras de conservação, reconstrução, ampliação, alteração ou demolição de imóveis classificados ou em vias de classificação, bem como de imóveis integrados em conjuntos ou sítios classificados ou em vias de classificação, e as obras de construção, ampliação, alteração exterior ou demolição de imóveis situados em zonas de proteção de imóveis classificados ou em vias de classificação, salvo nos casos previstos na alínea *l)* do n.º 4;
- e)* *[Revogada]*;
- f)* As obras de demolição de edificações que não se encontrem integradas em obra de reconstrução;
- g)* [...];



b) As obras de construção, alteração, ampliação ou demolição de imóveis em áreas sujeitas a servidão administrativa ou restrição de utilidade pública, caso essas condicionantes não se encontrem previstas em plano de pormenor, operação de loteamento ou unidade de execução, sem prejuízo do disposto em legislação especial;

$$j) \quad [\dots].$$

4 - [...]:

b) As operações de loteamento em área abrangida por plano de pormenor ou unidade de execução que definam a divisão em lotes, a respetiva área, localização, finalidade, área de implantação, índice de impermeabilização do solo, área de construção, número de pisos e número de fogos de cada um dos lotes, bem como a especificação das parcelas a ceder para o domínio municipal e a respetiva finalidade;

c) As obras de urbanização e os trabalhos de remodelação de terrenos em área abrangida por plano de pormenor, operação de loteamento ou unidade de execução que definam a implantação e programação de obras de urbanização;



PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

Proposta de Lei n.º 48/XVII/1.^a

- d)* As obras de construção, de alteração, de ampliação ou de demolição em área abrangida por plano de pormenor, operação de loteamento ou unidade de execução que definam, para as parcelas ou lotes, os alinhamentos, o polígono de base para implantação das edificações, índice de impermeabilização do solo, a altura total das edificações ou a altura das fachadas, o número máximo de fogos, a área de construção e respetivos usos, as construções a demolir, quando aplicável, bem como a especificação das parcelas a ceder para o domínio municipal e a respetiva finalidade;
- e)* As obras de construção, de alteração ou de ampliação em zona urbana consolidada que respeitem os planos municipais ou intermunicipais e não sejam sujeitas a cedências;
- f)* [...];
- g)* [...];
- h)* [...];
- i)* [...];
- j)* [...];
- k)* A utilização ou alteração de uso de edifício ou fração após a realização de obra submetida a procedimento de licenciamento, nos termos do disposto no artigo 62.º-A;



PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

Proposta de Lei n.º 48/XVII/1.^a

- l)* As operações urbanísticas previstas na alínea *d)* do n.º 2, quando precedidas de informação prévia favorável válida e eficaz emitida nos termos do n.º 2 do artigo 14.º, que contemple todos os elementos previstos nas respetivas alíneas *a)* a *f)*.
- 5 - Estão sujeitas a comunicação prévia com prazo a utilização e a alteração de uso de edifícios ou suas frações que não sejam precedidas de obras sujeitas a licença ou comunicação prévia, nos termos do disposto no artigo 62.º-B.
- 6 - [...].
- 7 - Nas operações urbanísticas sujeitas a licença, o pedido de ocupação da via pública pode ser integrado no mesmo requerimento, desde que este se encontre devidamente instruído com todos os elementos necessários à luz dos regulamentos municipais aplicáveis, o qual fica sujeito aos prazos de deferimento tácito da operação urbanística, para o efeito do disposto no artigo 26.º.
- 8 - Nos casos previstos no número anterior, a permissão para a ocupação da via pública é integrada na licença aplicável à operação urbanística, sendo as taxas pagas nesta sede.
- 9 - Para efeitos do disposto na alínea *c)* do n.º 4, considera-se que o plano de pormenor ou a unidade de execução dispõem de programação das obras de urbanização quando a sua delimitação contemple:
- a)* Obras de urbanização a executar, incluindo a ligação às infraestruturas gerais, respetivos prazos de execução; e
 - b)* [...];
 - c)* Estimativa dos custos com as obras de urbanização;



PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

Proposta de Lei n.º 48/XVII/1.^a

d) [...].

- 10 - Nos empreendimentos turísticos regidos pelo Decreto-Lei n.º 39/2008, de 7 de março, na sua redação atual, consideram-se abrangidas pela licença ou comunicação prévia de construção as obras de criação e remodelação de infraestruturas destinadas a servir as edificações, não carecendo, para o efeito, de licença ou comunicação prévia relativa a obras de urbanização.
- 11 - Todas as referências legais e regulamentares ao controlo prévio anteriormente previsto no presente diploma devem entender-se como reportadas à licença, e à comunicação prévia.
- 12 - Todas as referências legais e regulamentares à autorização e licença de utilização devem entender-se como reportadas à comunicação prévia e à comunicação prévia com prazo, consoante o caso.

Artigo 4.º-A

Títulos urbanísticos

- 1 - São aprovados, por portaria dos membros do Governo responsáveis pelas áreas da reforma do Estado e da construção, os modelos de requerimento de emissão de licença e de informação prévia, os modelos de comunicação prévia e de comunicação prévia com prazo a preencher pelos interessados, bem como o modelo de documento síntese da operação urbanística, os quais são de utilização obrigatória ao abrigo do presente diploma.
- 2 - A licença é titulada, para todos os efeitos legais, pelo comprovativo do pagamento das taxas e demais encargos devidos, e por:
 - a) Documento síntese da operação urbanística, o qual é remetido ao interessado com a notificação do ato de deferimento da pretensão; ou



PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

Proposta de Lei n.º 48/XVII/1.^a

- b)* Modelo de requerimento de licença devidamente preenchido, acompanhado de eventuais aditamentos e elementos válidos posteriormente juntos ao processo e comprovativos da sua submissão, em caso de deferimento tácito da pretensão.
- 3 - O documento síntese referido na alínea *a)* do número anterior tem por base a informação constante do requerimento de licença submetido pelo requerente, devidamente atualizado pela câmara municipal.
- 4 - A comunicação prévia é titulada, para todos os efeitos legais, pelo comprovativo do pagamento das taxas e demais encargos devidos, e por:
 - a)* Modelo da comunicação prévia devidamente preenchido e comprovativo da sua submissão; ou
 - b)* Modelo da comunicação prévia com prazo, devidamente preenchido e comprovativo da sua submissão, nos casos em que não tenha havido pronúncia por parte da câmara municipal ou não se tenha realizado a vistoria; ou
 - c)* Modelo da comunicação prévia com prazo devidamente preenchido e comprovativo da sua submissão, acompanhado da declaração de conformidade.
- 5 - No caso das operações urbanísticas sujeitas a cedências, o título da licença, da comunicação prévia e da comunicação prévia com prazo previstas nos n.ºs 2 e 4 inclui ainda o comprovativo das cedências efetuadas, quando haja lugar à sua realização, nos termos do n.º 3 do artigo 44.º.
- 6 - É da responsabilidade do interessado o correto preenchimento e instrução dos requerimentos e comunicações submetidas, nos termos do disposto nas



PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

Proposta de Lei n.º 48/XVII/1.^a

portarias previstas no n.º 1 do presente artigo e no n.º 4 do artigo 9.º.

- 7 - As operações urbanísticas que disponham de licença ou comunicação prévia eficazes devem ser objeto de publicitação pelo proprietário ou o diretor de obra, no prazo de 10 dias, mediante a atualização do aviso previsto no artigo 12.º com a inclusão do prazo de execução da obra.
- 8 - Os títulos relativos a operação de loteamento ou a obra de edificação com impacte urbanístico relevante ou similar a loteamento devem ainda ser publicitados pela câmara municipal, no prazo estabelecido no número anterior, através da página da Internet do município e de aviso em boletim municipal ou, quando este não exista, através de edital a afixar nos paços do concelho e nas sedes das juntas de freguesia abrangidas.
- 9 - A operação de loteamento define os parâmetros urbanísticos a observar pelas demais operações a realizar na respetiva área e é objeto de inscrição obrigatória no registo predial dos prédios abrangidos.
- 10 - A câmara municipal comunica à conservatória do registo predial, para efeitos de anotação à descrição ou de cancelamento oficioso do registo, os atos que:
 - a) Declarem a invalidade, a caducidade ou a revogação da licença ou da informação prévia favorável, que contemple todos os elementos previstos nas alíneas a) a f) do n.º 2 do artigo 14.º referentes a operações de loteamento;
 - b) Declarem a ineptidão ou a caducidade da comunicação prévia referente a operações de loteamento e inviabilizem a realização das



PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

Proposta de Lei n.º 48/XVII/1.^a

mesmas ou adotem medidas de reposição da legalidade urbanística.

- 11 - A comunicação referida no número anterior deve especificar, no caso de caducidade da licença, da comunicação prévia ou da informação prévia favorável que contemple todos os elementos previstos nas alíneas *a)* a *f)* do n.º 2 do artigo 14.º, os lotes e parcelas que se encontrem nas condições referidas nas alíneas *a)* e *b)* do n.º 7 do artigo 71.º.
- 12 - Em caso de substituição do titular, o substituto deve disso fazer prova junto do presidente da câmara municipal para que este proceda ao respetivo averbamento no prazo de 15 dias a contar da data da substituição.
- 13 - O título de utilização de edifícios ou frações autónomas é transmitido automaticamente com a propriedade a que respeita.
- 14 - Na realização de negócios jurídicos que envolvam a transmissão de terrenos para construção urbana, de edificações já construídas ou em construção, ou das suas frações autónomas, deve o conservador, o notário, o advogado, o solicitador ou outra entidade legalmente competente, sob pena de anulabilidade do negócio jurídico, fazer menção no documento que o titula:
 - a)* À existência do título urbanístico correspondente, quando lhe seja apresentado;
 - b)* À declaração do transmitente de que dispõe do título urbanístico correspondente, quando este não lhe seja apresentado;
 - c)* À declaração do transmitente de que não dispõe de título urbanístico.
- 15 - Todas as referências legais e regulamentares aos alvarás das operações urbanísticas devem entender-se como efetuadas ao título da respetiva operação, nos termos previstos no presente diploma.



PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

Proposta de Lei n.º 48/XVII/1.ª

Artigo 5.º

[...]

- 1 - A concessão da licença prevista no n.º 2 do artigo 4.º é da competência da câmara municipal, com faculdade de delegação no presidente e de subdelegação nos vereadores e nos dirigentes dos serviços municipais.
- 2 - [...].
- 3 - [...].
- 4 - [...].

Artigo 6.º

Isenção de licença e comunicação prévia

- 1 - Sem prejuízo do disposto na alínea *d)* do n.º 2 do artigo 4.º e do previsto em legislação especial, estão isentas de licença e de comunicação prévia:
 - a)* [...];
 - b)* As obras de alteração no interior de edifícios ou frações que:
 - i)* Não impliquem modificações exteriores com impacto nas características físicas ou estéticas da edificação, designadamente das cérceas, fachadas, telhados ou coberturas; e
 - ii)* Não afetem a estabilidade do edifício ou, quando impliquem uma intervenção na estabilidade do edifício, sejam acompanhadas de termo de responsabilidade elaborado por técnico habilitado, de



PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

Proposta de Lei n.º 48/XVII/1.^a

acordo com a legislação em vigor, no qual deve declarar que as obras, consideradas na sua globalidade, melhoram ou não prejudicam a estrutura de estabilidade face à situação em que o imóvel se encontra antes das obras, a entregar, para efeitos de mero depósito, em conjunto com a informação do início dos trabalhos, prevista no artigo 80.º-A;

- c)* [...];
- d)* [...];
- e)* As obras de reconstrução de edifícios ou frações;
- f)* *[Revogada]*;
- g)* As obras necessárias para cumprimento da determinação prevista nos n.ºs 2 e 3 do artigo 89.º, limitando-se àquelas que forem especificadas na intimação emitida;
- h)* As operações urbanísticas precedidas de informação prévia favorável que contemple todos os elementos previstos nas alíneas a) a f) do n.º 2 do artigo 14.º que sejam aplicáveis à operação pretendida, com exceção da utilização ou da alteração de uso;
- i)* *(Revogada)*;
- j)* *(Revogada)*;
- k)* As operações necessárias à reposição da legalidade urbanística.

2 - [...].

3 - [...].



PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

Proposta de Lei n.º 48/XVII/1.^a

- 4 - Os atos que tenham por efeito o destaque de uma única parcela de prédio com descrição predial que se situe em perímetro urbano ou em aglomerado rural delimitado em plano municipal de ordenamento do território estão isentos de licença ou comunicação prévia desde que as duas parcelas resultantes do destaque confrontem com arruamentos públicos.
- 5 - Nas áreas situadas fora dos perímetros urbanos e dos aglomerados rurais delimitados em plano municipal de ordenamento do território, os atos a que se refere o número anterior estão isentos de licença ou comunicação prévia quando, cumulativamente, se mostrem cumpridas as seguintes condições:
 - a) [...];
 - b) [...].
- 6 - [...].
- 7 - [...].
- 8 - O disposto no presente artigo não isenta a realização das operações urbanísticas nele previstas da observância das normas legais e regulamentares aplicáveis, designadamente as constantes de planos municipais ou intermunicipais, de servidões ou restrições de utilidade pública, as normas técnicas de construção e as de proteção do património cultural imóvel, podendo sempre ser objeto de fiscalização nos termos previstos nos artigos 93.º e seguintes.
- 9 - [...].
- 10 - [...].
- 11 - (Revogado).



PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

Proposta de Lei n.º 48/XVII/1.^a

- 12 - As operações urbanísticas previstas no presente artigo podem estar sujeitas à realização de cedências, a formalizar nos termos do n.º 3 do artigo 44.º, quando sejam de loteamento ou de impacte relevante ou semelhante a loteamento nos termos previstos nos regulamentos municipais, e ainda à prestação de caução prevista no artigo 54.º e ao pagamento das taxas e demais encargos devidos, os quais devem ser realizados no máximo até à informação de início dos trabalhos.
- 13 - As operações urbanísticas previstas no presente artigo estão sujeitas à informação sobre o início dos trabalhos, nos termos do artigo 80.º-A.
- 14 - Nas operações urbanísticas que incluam, simultaneamente, obras sujeitas a licença ou comunicação prévia e obras isentas, o cumprimento das formalidades aplicáveis às primeiras não prejudica nem impede a realização das obras isentas, desde que estas respeitem integralmente as normas legais e regulamentares aplicáveis.

Artigo 6.º-A

[...]

1 – [...]:

- a) [...];
- b) [...];
- c) [...];
- d) [...];
- e) [...];
- f) [...];



PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

Proposta de Lei n.º 48/XVII/1.^a

g) A instalação de painéis solares fotovoltaicos ou geradores eólicos associada a edificação principal, para produção de energias renováveis, incluindo de microprodução, que não excedam, no primeiro caso, a área de cobertura da edificação e a cêrcea desta em 1 m de altura, e, no segundo, a cêrcea da mesma em 4 m e que o equipamento gerador não tenha raio superior a 1,5 m, bem como de coletores solares térmicos para aquecimento de águas sanitárias que não excedam os limites previstos para os painéis solares fotovoltaicos, e desde que o depósito de armazenamento de água seja ocultado;

h) [...];

i) [...];

j) A substituição dos materiais dos caixilhos dos vãos por outros que promovam a eficiência energética, desde que mantida a geometria e a relação volumétrica dos diferentes componentes da caixilharia, incluindo nos imóveis situados em zonas de proteção de imóveis classificados ou em vias de classificação.

2 – [...];

a) Imóveis classificados ou em vias de classificação, de interesse nacional, de interesse público ou de interesse municipal;

b) Imóveis situados em zonas de proteção de imóveis classificados ou em vias de classificação, sem prejuízo do disposto na alínea *j)* do n.º 1;

c) [...].

3 – [...].



PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

Proposta de Lei n.º 48/XVII/1.^a

4 – [...].

5 – [...]

6 – [...].

Artigo 7.º

Operações urbanísticas promovidas pela Administração Pública ou para fins de interesse público

1 - Estão igualmente isentas de licença, comunicação prévia ou comunicação prévia com prazo:

- a)* As operações urbanísticas promovidas pelas autarquias locais, suas associações e pelas empresas municipais ou intermunicipais, em área abrangida por plano municipal ou intermunicipal de ordenamento do território;
- b)* As operações urbanísticas promovidas pelo Estado, pelos institutos públicos, incluindo fundos de investimento imobiliário públicos, universidades e politécnicos e pelas empresas públicas do setor empresarial do Estado e regional, destinadas a:
 - i)* Instalação de serviços públicos;
 - ii)* Uso direto e imediato do público, sem prejuízo do disposto no n.º 4;
 - iii)* Áreas portuárias ou do domínio público ferroviário, aeroportuário ou hídrico na respetiva área de jurisdição e na prossecução das suas



PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

Proposta de Lei n.º 48/XVII/1.^a

atribuições;

- iv)* Habitação, incluindo alojamento urgente ou temporário, e equipamentos residenciais, bem como os respetivos usos complementares e os equipamentos públicos e infraestruturas associados;
- v)* [...];
- vi)* Instalação de equipamentos ou infraestruturas técnicas para salvaguarda do património cultural classificado;
- vii)* [*Revogada*];
- c)* [...];
- d)* [...];
- e)* As operações urbanísticas promovidas por entidades concessionárias de obras ou serviços públicos, quando se reconduzam à prossecução do objeto da concessão;
- f)* [...];
- g)* As operações de loteamento, obras de urbanização ou edificação e os trabalhos de remodelação de terrenos promovidos por cooperativas de habitação e outras entidades privadas para fins de habitação e usos complementares, cujos parâmetros urbanísticos admissíveis devem fazer parte integrante do contrato de concessão ou de cedência de terreno celebrado com as entidades previstas nas alíneas a) ou b) na sequência de procedimento concursal;
- h)* As obras de edificação e reabilitação respeitantes a estruturas residenciais para pessoas idosas, creches e no âmbito da Bolsa Nacional de Alojamento



PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

Proposta de Lei n.º 48/XVII/1.^a

Urgente e Temporário quando tais obras tenham financiamento público e tenham obtido parecer favorável da entidade responsável pela regulação do exercício da respetiva atividade.

- 2 - A execução das operações urbanísticas previstas no número anterior, com exceção das promovidas pelos municípios, fica sujeita a parecer prévio não vinculativo da câmara municipal, o qual deve ser emitido no prazo de 20 dias a contar da data da receção do respetivo pedido, sem prejuízo de poderem, em alternativa, ser objeto de pedido de informação prévia nos termos dos artigos 14.º e seguintes.
- 3 - As operações de loteamento e as obras de urbanização promovidas pelas autarquias locais e suas associações em área não abrangida por plano municipal ou intermunicipal de ordenamento do território em vigor devem ser previamente autorizadas pela assembleia municipal, depois de submetidas a parecer prévio não vinculativo da Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional (CCDR), a qual deve pronunciar-se no prazo de 20 dias a contar da receção do respetivo pedido.
- 4 - [...].
- 5 - As operações de loteamento e as obras de urbanização isentas de licença ou comunicação prévia nos termos do presente artigo, promovidas pelas entidades referidas no presente artigo, em área não abrangida por plano de urbanização ou plano de pormenor, são submetidas a discussão pública, nos termos estabelecidos no artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, com as necessárias adaptações, exceto no que se refere aos períodos de anúncio e duração da discussão pública que são, respetivamente, de 8 e de 15 dias.
- 6 - [...].
- 7 - À realização das operações urbanísticas previstas no presente artigo aplica-se o



PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

Proposta de Lei n.º 48/XVII/1.^a

disposto no presente diploma no que se refere ao termo de responsabilidade, à publicitação do início e do fim das operações urbanísticas, à realização de cedências e ao pagamento de taxas e demais encargos devidos, o qual deve ser realizado por autoliquidação antes do início da obra, nos termos previstos nos regulamentos municipais referidos no artigo 3.º.

- 8 - As operações urbanísticas previstas no presente artigo só podem iniciar-se depois de emitidos os pareceres ou autorizações referidas, ou após o decurso dos prazos fixados para a respetiva emissão, nos termos do disposto no n.º 3 do artigo 80.º.
- 9 - As operações urbanísticas previstas no presente artigo estão sujeitas à informação sobre o início dos trabalhos, nos termos do artigo 80.º-A.

Artigo 8.º

[...]

- 1 - O licenciamento, a comunicação prévia, a comunicação prévia com prazo e a informação prévia das operações urbanísticas obedecem às formas de procedimento previstas na presente secção, devendo ainda ser observadas as condições especiais previstas na secção III do presente capítulo.
- 2 - [...].
- 3 - [...].

- 4 - O comprovativo eletrónico de apresentação do requerimento de licença, pedido de informação prévia, comunicação prévia ou comunicação prévia com prazo



PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

Proposta de Lei n.º 48/XVII/1.^a

contém a identificação do gestor do procedimento, bem como a indicação do local, do horário e da forma pelo qual o respetivo processo pode ser consultado.

5 - [...].

Artigo 8.º-A

[...]

1 - A tramitação dos procedimentos previstos no presente diploma é realizada obrigatoriamente de forma desmaterializada, através da Plataforma Eletrónica dos Procedimentos Urbanísticos (PEPU), a partir da sua disponibilização e nos termos a regulamentar em portaria dos membros do Governo responsáveis pelas áreas da reforma do Estado, da construção, das autarquias locais e do ordenamento do território.

2 - A PEPU deve garantir a interoperabilidade com os sistemas de informação dos municípios, podendo estes manter a utilização das suas plataformas, mas não acrescentar fases ou etapas procedimentais, formalidades ou documentos relativamente ao que estiver definido no presente diploma e nas portarias previstas nos artigos 4.º-A e 9.º.

3 - [...]

4 - [...]

5 - (Revogado).

6 - [...]

7 - [...]

8 - (Revogado).



PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

Proposta de Lei n.º 48/XVII/1.^a

- 9 - Nos casos previstos no n.º 2, sempre que os municípios optem pela utilização de plataformas próprias, devem assegurar que as mesmas são interoperáveis com outras plataformas de licenciamento do Estado, incluindo plataformas agregadoras.

Artigo 9.º

[...]

- 1 - Salvo disposição em contrário, os procedimentos previstos no presente diploma iniciam-se através de requerimento, comunicação prévia ou comunicação prévia com prazo, de acordo com os modelos previstos na portaria referida no artigo 4.º-A, apresentados com recurso a meios eletrónicos e através do sistema previsto no artigo 8.º-A.
- 2 - [...].
- 3 - Quando respeite a mais de um dos tipos de operações urbanísticas referidos no artigo 2.º diretamente relacionadas, devem ser identificadas todas as operações abrangidas, aplicando-se, neste caso, a forma de procedimento mais exigente.
- 4 - O requerimento ou comunicação são acompanhados dos elementos instrutórios previstos em portaria dos membros do Governo responsáveis pelas áreas da reforma do Estado, da construção, das autarquias locais e do ordenamento do território.
- 5 - [...].
- 6 - Com a apresentação de requerimento ou comunicação, é emitido comprovativo,



PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

Proposta de Lei n.º 48/XVII/1.^a

bem como nas situações referidas no n.º 6 do artigo 8.º-A, quando cesse a inexistência ou indisponibilidade do sistema informático.

- 7 - No requerimento inicial ou por requerimento autónomo, pode o interessado solicitar a indicação das entidades que, nos termos da lei, devam emitir parecer, autorização ou aprovação relativamente ao pedido apresentado, sendo-lhe prestada tal informação no prazo de 15 dias, através do sistema informático a que se refere o artigo 8.º-A, sem prejuízo do disposto no artigo 121.º.
- 8 - [...].
- 9 - [...].
- 10 - A substituição do requerente ou comunicante, do titular do alvará de construção ou do título de registo emitidos pelo Instituto dos Mercados Públicos, do Imobiliário e da Construção, I. P. (IMPIC, I. P.), do responsável por qualquer dos projetos apresentados, do diretor de obra ou do diretor de fiscalização de obra deve ser comunicada ao gestor do procedimento, no prazo de 15 dias a contar da data da substituição, para que este proceda ao respetivo averbamento.
- 11 - Cabe ao gestor do procedimento verificar a adequação das habilitações do titular do alvará de construção ou do título de registo emitidos pelo IMPIC, I. P., à natureza e à estimativa de custo da operação urbanística.
- 12 - [...]:
 - a) (...)
 - b) (...)
 - c) (...);
 - d) (...);



PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

Proposta de Lei n.º 48/XVII/1.^a

- e)* (...);
- f)* (...);
- g)* O plano de segurança e saúde, podendo ser solicitada a exibição do mesmo em sede de fiscalização, quando aplicável;
- h)* (...);
- i)* (...)
- j)* (...);
- k)* (Revogada);
- l)* (...).

Artigo 10.º

[...]

1 - [...]

2 - Das declarações mencionadas no número anterior deve, ainda, constar referência à conformidade do projeto com os planos municipais ou intermunicipais de ordenamento do território aplicáveis à pretensão, bem como com a licença de loteamento ou informação prévia favorável, quando existam.

3 - [...]

4 - [...]

5 - [...]

6 - [...]

Artigo 11.º



PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

Proposta de Lei n.º 48/XVII/1.^a

[...]

- 1 - Compete ao presidente da câmara municipal, por sua iniciativa ou por indicação do gestor do procedimento, decidir as questões de ordem formal e processual que possam obstar ao conhecimento de qualquer pedido de informação prévia ou de licença apresentados no âmbito do presente diploma.
- 2 - No prazo de 20 dias contados da data de apresentação do requerimento, o presidente da câmara municipal pode proferir despacho:
 - a) De aperfeiçoamento do pedido, sob pena de rejeição liminar, sempre que o requerimento não contenha a identificação do requerente, do pedido ou da localização da operação urbanística a realizar, bem como no caso de faltar documento instrutório ou informação exigíveis que sejam indispensáveis ao conhecimento da pretensão e cuja falta não possa ser oficiosamente suprida;
 - b) [...];
 - c) De extinção do procedimento de licenciamento, nos casos em que a operação urbanística em causa esteja isenta de licença ou comunicação prévia.
- 3 - No caso previsto na alínea a) do número anterior, o requerente é notificado, por uma única vez para, no prazo de 10 dias, corrigir ou completar o pedido, suspendendo-se o prazo do saneamento até à apresentação dos elementos ou ao termo do prazo concedido, sob pena de rejeição liminar.
- 4 - [...].
- 5 - Não ocorrendo rejeição liminar ou convite para corrigir ou completar o pedido,



PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

Proposta de Lei n.º 48/XVII/1.^a

nos termos e no prazo do n.º 2, considera-se que o requerimento se encontra corretamente instruído, não podendo ser solicitados ao interessado quaisquer correções ou informações adicionais, nem rejeitada a pretensão com fundamento na incompleta instrução do pedido.

6 - [...].

7 - [...].

8 - [...].

9 - Havendo rejeição do pedido nos termos do presente artigo, o interessado que apresente novo pedido para o mesmo fim está dispensado de juntar os documentos utilizados anteriormente que se mantenham válidos e adequados.

10 - [...].

11 - [...].

Artigo 13.º

[...]

1 - Salvo disposição legal em contrário, a consulta às entidades que, nos termos da lei, devam emitir parecer, autorização ou aprovação sobre o pedido, deve ser promovida de forma simultânea pelo gestor do procedimento através de conferência procedimental a realizar nos termos dos números seguintes, na fase de saneamento e de apreciação liminar, logo que se conclua pela correta instrução do pedido, sem prejuízo de outras consultas que, excecionalmente, se revelem necessárias na fase de apreciação e sem suspensão dos respetivos prazos.

2 - [...].

3 - [...].



PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

Proposta de Lei n.º 48/XVII/1.^a

- 4 - As entidades externas ao município pronunciam-se exclusivamente no âmbito das suas atribuições e competências.
- 5 - A conferência procedimental é presidida pelo gestor do procedimento, que a convoca com uma antecedência mínima de cinco dias em relação à data em que deva ocorrer a primeira reunião e tem a duração máxima de 20 dias, sem prejuízo do disposto no número seguinte, devendo a convocatória ser acompanhada do processo relativo ao procedimento em causa.
- 6 - No âmbito da conferência procedimental, as entidades consultadas podem, no prazo de cinco dias a contar da convocatória, solicitar a entrega, por uma única vez e no prazo de dez dias, de elementos complementares indispensáveis à sua pronúncia, suspendendo-se a conferência procedimental até à apresentação dos elementos ou ao termo do prazo concedido.
- 7 - Quando na conferência procedimental participem órgãos titulares de competência consultiva, estes exprimem o sentido da sua decisão de forma oral, juntando o parecer escrito no prazo de oito dias, para ser anexado à ata.
- 8 - Considera-se haver concordância das entidades consultadas com a pretensão formulada se os respetivos pareceres, autorizações ou aprovações não forem recebidos dentro do prazo fixado no n.º 5, devendo o procedimento prosseguir e ser decido com essa referência.
- 9 - Os pareceres das entidades externas ao município só têm carácter vinculativo quando tal resulte da lei, desde que se fundamentem em condicionamentos legais ou regulamentares e sejam recebidos dentro do prazo previsto no n.º 5.
- 10 - [*Anterior n.º 8*].
- 11 - Os projetos de especialidades, bem como as comunicações prévias para a



PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

Proposta de Lei n.º 48/XVII/1.^a

utilização dos edifícios ou frações, quando acompanhados por termo de responsabilidade subscrito por técnico autor de projeto legalmente habilitado nos termos da lei da qualificação profissional exigível aos técnicos responsáveis pela elaboração e subscrição de projetos, fiscalização de obra e direção de obra que ateste o cumprimento das normas legais e regulamentares aplicáveis, incluindo a menção a plano municipal ou intermunicipal de ordenamento do território em vigor ou licença de loteamento, ficam dispensados da apresentação na câmara municipal de consultas, certificações, aprovações ou pareceres externos, sem prejuízo da necessidade da sua obtenção quando legalmente prevista.

- 12 - A realização de vistoria, certificação, aprovação ou parecer, pelo município ou por entidade externa, sobre a conformidade da execução dos projetos das especialidades e outros estudos com o projeto aprovado ou apresentado é dispensada mediante emissão de termo de responsabilidade por técnico legalmente habilitado para esse efeito, de acordo com o respetivo regime legal, que ateste essa conformidade.
- 13 - [...].
- 14 - No termo do prazo fixado para a promoção das consultas, o interessado pode solicitar a passagem de certidão dessa promoção, a qual é emitida pela câmara municipal no prazo de 8 dias e, se esta for negativa, promover diretamente as consultas que não hajam sido realizadas, nos termos do artigo 13.º-B, sem prejuízo do disposto nos artigos 104.º e seguintes do Código de Processo nos Tribunais Administrativos, aprovado pela Lei n.º 15/2002, de 22 de fevereiro.
- 15 - [*Revogado*].
- 16 - [*Anterior n.º 14*].



PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

Proposta de Lei n.º 48/XVII/1.^a

17 - [*Anterior n.º 11*].

Artigo 13.º-A

[...]

1 - A consulta de entidades da administração central, direta ou indireta, do setor empresarial do Estado, bem como de entidades concessionárias que exerçam poderes de autoridade, que se devam pronunciar sobre a operação urbanística em razão da localização, é efetuada através de conferência procedimental deliberativa, convocada e presidida por uma única entidade coordenadora, a CCDD territorialmente competente, a qual emite uma decisão global e vinculativa de toda a administração.

2 - [...].

3 - É aplicável às conferências procedimentais a realizar nos termos do n.º 1 o disposto nos n.ºs 5 a 8 do artigo 13.º, com as devidas adaptações, sem prejuízo do disposto nos números seguintes.

4 - [...].

5 - [...].

6 - [...].

7 - Caso existam posições divergentes das entidades consultadas, a CCDD promove



PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

Proposta de Lei n.º 48/XVII/1.^a

uma nova reunião com todas as entidades e com o requerente, preferencialmente por videoconferência, a realizar no prazo de dez dias a contar do último parecer recebido dentro do prazo fixado nos termos do n.º 3, tendo em vista obter uma solução concertada que permita ultrapassar as objeções formuladas, e toma decisão final vinculativa no prazo de dez dias a contar da data da realização da referida reunião.

8 - [...].

9 - [...].

10 - [*Anterior n.º 12*].

11 - [...].

12 - [*Anterior n.º 10*].

13 - A CCDR comunica ao município, no prazo máximo de 5 dias, a decisão final tomada nos termos do n.º 6 ou do n.º 7.

14 - [...]

15 - É nula a decisão final vinculativa tomada sem realização de nova reunião, nos termos exigidos no n.º 7.



PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

Proposta de Lei n.º 48/XVII/1.^a

[...]

- 1 – Nos procedimentos de informação prévia ou licenciamento, os pareceres, autorizações ou aprovações que não respeitem a aspetos relacionados com a localização são solicitados previamente pelo interessado e obrigatoriamente entregues com o requerimento inicial.
- 2 – Nos procedimentos previstos no número anterior, pode ainda o interessado entregar, facultativamente, os pareceres, autorizações ou aprovações que devam ser emitidos em função da localização da operação urbanística, mediante solicitação prévia e direta junto das entidades competentes, caso em que não há lugar a nova consulta, desde que na data de entrega não haja decorrido mais de dois anos desde a sua emissão ou desde que, caso tenha sido esgotado esse prazo, não se tenham verificado alterações dos pressupostos de facto ou de direito em que os mesmos se basearam.
- 3 – As comunicações prévias de operações urbanísticas são sempre instruídas com todos os pareceres, autorizações ou aprovações resultantes das consultas a entidades externas a que haja lugar.
- 4 – Para os efeitos dos números anteriores, na falta de pronúncia da entidade consultada no prazo legal, o requerimento inicial ou a comunicação prévia podem ser instruídos com prova da solicitação das consultas e declaração do requerente ou comunicante de que os mesmos não foram emitidos dentro daquele prazo.
- 5 - Nos procedimentos de informação prévia ou licenciamento, não tendo o interessado promovido todas as consultas necessárias em função da localização da operação, ou no caso de ausência de pronúncia das entidades que o mesmo tenha consultado relativamente a aspetos não relacionados com a localização, o gestor do procedimento promove as consultas a que haja lugar, de acordo com o previsto no artigo 13.º.
- 6 - Os pareceres, autorizações ou aprovações que sejam juntos ao processo pelo interessado



PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

Proposta de Lei n.º 48/XVII/1.^a

devem ser acompanhados de uma cópia dos elementos entregues à entidade consultada.

Artigo 14.º

[...]

1 - [...].

2 - O interessado pode requerer que a informação prévia contemple especificamente os seguintes aspetos, em função da informação pretendida e dos elementos apresentados:

a) [...];

b) [...];

c) [...];

d) [...];

e) [...];

f) Áreas de cedência destinadas à implantação de espaços verdes, equipamentos de utilização coletiva, infraestruturas viárias e habitação pública, de custos controlados ou para arrendamento acessível.

3 - [...].

4 - [...].

Artigo 16.º



PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

Proposta de Lei n.º 48/XVII/1.^a

[...]

- 1 - A câmara municipal delibera sobre o pedido de informação prévia nos seguintes prazos máximos:
 - a) 15 dias a contar do termo do prazo do saneamento e apreciação liminar, caso seja formulado ao abrigo do n.º 1 do artigo 14.º;
 - b) 45 dias quando se reporte a operações de loteamento e 20 dias no caso das demais operações urbanísticas, caso seja formulado ao abrigo do n.º 2 do artigo 14.º, contados a partir do termo do prazo do saneamento e apreciação liminar;
 - c) (*Revogada*).
- 2 - Quando haja lugar a consultas, os prazos previstos no número anterior contam-se a partir da data da receção do último dos pareceres, autorizações ou aprovações emitidas pelas entidades externas ao município ou do termo do prazo para a sua emissão, consoante o que ocorra em primeiro lugar.
- 3 - [Anterior n.º 2].
- 4 - A câmara municipal indica sempre, na informação favorável, o procedimento a que se encontra sujeita a realização da operação urbanística projetada, de acordo com o disposto na secção i do capítulo ii do presente diploma.
- 5 - No caso de a informação ser desfavorável, dela deve constar obrigatoriamente a indicação dos termos em que a operação urbanística, se viável, pode ser revista em sede de procedimento subsequente, por forma a serem cumpridas as prescrições urbanísticas aplicáveis, designadamente as constantes de plano municipal ou intermunicipal de ordenamento do território ou de operação de loteamento.
- 6 - Decorrido o prazo aplicável nos termos do no n.º 1, considera-se tacitamente



PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

Proposta de Lei n.º 48/XVII/1.^a

deferido o pedido de informação prévia.

- 7 - Caso o pedido de informação prévia seja formulado ao abrigo do n.º 2 do artigo 14.º, os prazos previstos no n.º 1 podem ser excecionalmente prorrogados por uma única vez e por igual período, por decisão do presidente da câmara municipal, com fundamento na especial complexidade da operação, designadamente no caso de operações de loteamento que envolvam obras de urbanização ou operações urbanísticas com impacte relevante ou semelhante a loteamento.
- 8 - A informação prévia favorável é titulada, para todos os efeitos legais, pelo comprovativo do pagamento das taxas e demais encargos devidos, e por:
 - a) Documento síntese da operação urbanística, o qual é remetido ao interessado com a notificação do ato de emissão da informação prévia favorável;
 - b) Modelo do pedido de informação prévia devidamente preenchido, acompanhado de eventuais aditamentos e elementos válidos posteriormente juntos ao processo e comprovativos da sua submissão, em caso de deferimento tácito da pretensão.
- 9 - O documento síntese referido na alínea a) do número anterior tem por base a informação constante do pedido de informação submetido pelo requerente, devidamente atualizado pela câmara municipal.
- 10 - O título da informação prévia favorável prevista no n.º 2 do artigo seguinte, que tenha por objeto operações urbanísticas sujeitas a cedências ao abrigo do n.º 12 do artigo 6.º, inclui ainda o comprovativo das cedências efetuadas, nos termos do n.º 3 do artigo 44.º.
- 11 - Em caso de substituição do titular, o substituto deve disso fazer prova junto do



PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

Proposta de Lei n.º 48/XVII/1.^a

presidente da câmara municipal para que este proceda ao respetivo averbamento no prazo de 15 dias a contar da data da substituição.

Artigo 17.º

[...]

- 1 - A informação prévia favorável emitida nos termos do n.º 1 do artigo 14.º vincula as entidades competentes na decisão sobre um eventual pedido de licenciamento e no controlo sucessivo de operações urbanísticas sujeitas a comunicação prévia.
- 2 - Quando seja proferida nos termos do n.º 2 do artigo 14.º e contenha todos os elementos referidos nas respetivas alíneas *a)* a *f)* que sejam aplicáveis à operação pretendida, para além de ser vinculativa para as entidades competentes, a informação prévia favorável tem ainda por efeito a isenção de licença ou de comunicação da operação urbanística em causa, a efetuar nos exatos termos em que foi apreciada, e dispensa a realização de novas consultas externas.
- 3 - *[Revogado]*.
- 4 - *[Revogado]*.
- 5 - O pedido de licenciamento ou a apresentação da comunicação subsequentes à informação prévia prevista no n.º 1 do artigo 14.º, bem como o início das operações urbanísticas subsequentes à informação prévia prevista no n.º 2 do artigo 14.º, devem ser efetuados no prazo de dois anos após a notificação de decisão favorável do pedido de informação prévia ou da formação do deferimento tácito.
- 6 - Decorrido o prazo fixado no número anterior, o particular pode requerer, por



PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

Proposta de Lei n.º 48/XVII/1.^a

uma única vez, ao presidente da câmara a declaração de que se mantêm os pressupostos de facto e de direito que levaram à anterior decisão favorável, devendo o mesmo decidir no prazo de 20 dias.

- 7 - Se da declaração requerida nos termos do número anterior resultar que os pressupostos se mantêm ou se o presidente da câmara municipal não tiver respondido no prazo legalmente previsto, deve o requerente, no prazo de 1 ano, apresentar o pedido de licenciamento ou a comunicação prévia ou, no caso da informação prévia proferida nos termos do n.º 2 do artigo 14.º que contenha todos os elementos referidos nas respetivas alíneas a) a f) que sejam aplicáveis à operação pretendida, iniciar a operação urbanística.
- 8 - [*Anterior n.º 7*].

Artigo 20.º

[...]

- 1 - A apreciação do projeto de arquitetura, no caso de pedido de licenciamento relativo a obras previstas nas alíneas c) a i) do n.º 2 do artigo 4.º, incide exclusivamente sobre a sua conformidade com:
- a) [...];
 - b) Medidas preventivas e normas provisórias;
 - c) (Revogada);
 - d) (Revogada);
 - e) (...);
 - f) (...);



PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

Proposta de Lei n.º 48/XVII/1.^a

- g)* (...);
 - h)* (...);
 - i)* (...);
 - j)* A conformidade com a operação de loteamento, no caso de operações urbanísticas abrangidas pela mesma.
- 2 - [...].
- 3 - A câmara municipal delibera sobre o projeto de arquitetura nos seguintes prazos máximos:
- a)* 30 dias a contar do termo do prazo do saneamento e apreciação liminar;
ou
 - b)* 30 dias a contar da data da receção dos elementos admitidos ao abrigo do artigo 24.º-A, quando aplicável; ou
 - c)* 30 dias a contar da data da receção do último dos pareceres, autorizações ou aprovações emitidas pelas entidades externas ao município, ou do termo do prazo para a sua emissão, quando aplicável.
- 4 - O interessado deve apresentar os projetos das especialidades e outros estudos necessários à execução da obra no prazo de seis meses a contar da notificação do ato que aprovou o projeto de arquitetura caso não tenha apresentado tais projetos com o requerimento inicial, com recurso ao modelo constante da portaria prevista no artigo 4.º-A, acompanhado dos elementos constantes da portaria prevista no n.º 4 do artigo 9.º.
- 5 - [...].
- 6 - [...].



PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

Proposta de Lei n.º 48/XVII/1.^a

- 7 - [...].
- 8 - [...].
- 9 - O prazo previsto no n.º 3 pode ser excecionalmente prorrogado por uma única vez e por metade desse período, por decisão do presidente da câmara municipal, com fundamento na especial complexidade da operação.
- 10 - São nulas as normas de planos intermunicipais e municipais de ordenamento do território, bem como de regulamento municipal ou de deliberações de órgãos das entidades licenciadoras, que confirmam poderes de apreciação ao município que não estejam previstos no n.º 1.
- 11 - [...].
- 12 - Considera-se tacitamente aprovado o projeto de arquitetura na falta de decisão expressa no prazo previsto no n.º 3.

Artigo 21.º

[...]

- 1 - A apreciação dos projetos de loteamento, obras de urbanização e dos trabalhos de remodelação de terrenos pela câmara municipal incide sobre a sua conformidade com planos municipais ou intermunicipais de ordenamento do território, medidas preventivas, normas provisórias, servidões administrativas, restrições de utilidade pública e quaisquer outras normas legais e regulamentares aplicáveis, bem como sobre o uso e a integração urbana e paisagística.
- 2 – A apreciação dos projetos de obras de urbanização e de trabalhos de remodelação de terrenos abrangidos por operação de loteamento está, ainda, sujeita à conformidade com essa operação de loteamento.



PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

Proposta de Lei n.º 48/XVII/1.^a

Artigo 22.º

[...]

- 1 - Os municípios podem determinar, através de regulamento municipal e de acordo com o procedimento neste previsto, a prévia sujeição a discussão pública do licenciamento e da informação prévia que contemple todos os elementos previstos nas alíneas a) a f) do n.º 2 do artigo 14.º que sejam aplicáveis à operação pretendida, de operações de loteamento ou de outras operações urbanísticas com impacto semelhante a operação de loteamento.
- 2 - [...]:
 - a) (...);
 - b) (...);
 - c) (...).
- 3 - A consulta pública prevista no presente artigo não tem lugar quando a operação urbanística esteja isenta de licença ou comunicação, ao abrigo do artigo 7.º, desde que:
 - a) Tenha existido avaliação ambiental do projeto, com sujeição a consulta pública nos termos do Regime Jurídico de Avaliação de Impacte Ambiental, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 151-B/2013, de 31 de outubro, na sua redação atual, quando aplicável; ou
 - b) A operação seja abrangida por plano de pormenor ou unidade de execução que definam a divisão em lotes, a respetiva área, localização, finalidade, área de implantação, área de construção, número de pisos e número de fogos de cada um dos lotes, as cedências e respetiva finalidade, bem como a especificação das parcelas a integrar no domínio municipal.



PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

Proposta de Lei n.º 48/XVII/1.^a

- 4 - A consulta pública suspende os prazos previstos no n.º 1 do artigo 16.º no caso dos pedidos de informação prévia, e no n.º 1 do artigo 23.º no caso dos licenciamentos.

Artigo 23.º

[...]

- 1 - A câmara municipal delibera sobre o pedido de licenciamento nos seguintes prazos máximos, sob pena de deferimento tácito:

- a)* 20 dias, no caso das obras de edificação e de demolição previstas nas alíneas c) a i) do n.º 2 do artigo 4.º;
- b)* 45 dias, no caso de operações de loteamento;
- c)* 30 dias, no caso de obras de urbanização e trabalhos de remodelação de terrenos.

- 2 - O prazo previsto na alínea a) do número anterior conta-se da data da apresentação dos projetos das especialidades e outros estudos, ou da data da aprovação do projeto de arquitetura se o interessado os tiver apresentado juntamente com o requerimento inicial.

- 3 - Os prazos previstos nas alíneas b) e c) do n.º 1 contam-se:

- a)* Do termo do prazo do saneamento e apreciação liminar; ou
- b)* Da data da receção dos elementos admitidos ao abrigo do artigo 24.º-A; ou
- c)* Da data da receção do último dos pareceres, autorizações ou aprovações emitidas pelas entidades exteriores ao município quando haja lugar a consultas, ou do termo do prazo para a sua emissão, consoante o que ocorra em primeiro lugar.

- 4 - [...].



PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

Proposta de Lei n.º 48/XVII/1.^a

- 5 - Quando o pedido de licenciamento de obras de urbanização seja apresentado em simultâneo com o pedido de licenciamento de operação de loteamento, o prazo previsto na alínea c) do n.º 1 conta-se a partir da deliberação que aprove o pedido de loteamento.
- 6 - No caso das obras previstas nas alíneas c) e d) do n.º 2 do artigo 4.º, a câmara municipal pode, a requerimento do interessado, aprovar uma licença parcial para construção da estrutura, imediatamente após a entrega de todos os projetos das especialidades e outros estudos e desde que se mostrem aprovado o projeto de arquitetura e prestada caução para demolição da estrutura até ao piso de menor cota em caso de indeferimento.
- 7 - [...].
- 8 - Os prazos previstos no n.º 1 podem ser excecionalmente prorrogados por uma única vez e por metade desse período, por decisão do presidente da câmara municipal, com fundamento na especial complexidade da operação, designadamente no caso de operações de loteamento que envolvam obras de urbanização.

Artigo 24.º

[...]

- 1 - [...]:
- a) Violar plano municipal e intermunicipal de ordenamento do território, medidas preventivas, normas provisórias, servidão administrativa ou restrição de utilidade pública;
 - b) (...);
 - c) (...);



PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

Proposta de Lei n.º 48/XVII/1.^a

- d)* Tenha 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 municipais, ou quando estiver em desconformidade com o parecer, aprovação ou autorização referidos.
- 2 - Quando o pedido de licenciamento tiver por objeto a realização das operações urbanísticas referidas nas alíneas *a)* a *d)*, *h)* e *i)* do n.º 2 do artigo 4.º, o indeferimento pode ainda ter lugar com fundamento em:
- a)* (...)
- b)* (...)
- c)* (...)
- 3 - [...].
- 4 - Quando o pedido de licenciamento tiver por objeto a realização das obras referidas nas alíneas *c)*, *d)* e *h)* do n.º 2 do artigo 4.º, pode ainda ser indeferido quando a obra seja suscetível de manifestamente afetar o acesso e a utilização de imóveis classificados de interesse nacional, interesse público ou interesse municipal, a estética das povoações, a sua adequada inserção no ambiente urbano ou a beleza das paisagens, designadamente em resultado da desconformidade com as cérceas dominantes e a volumetria das edificações.
- 5 - O pedido de licenciamento das obras referidas na alínea *c)* do n.º 2 do artigo 4.º deve ser indeferido na ausência de arruamentos ou de infraestruturas de abastecimento de água e saneamento ou se a obra projetada constituir, comprovadamente, uma sobrecarga incomportável para as infraestruturas existentes.
- 6 - [...].



PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

Proposta de Lei n.º 48/XVII/1.^a

- 7 - Para efeitos da alínea a) do n.º 2, quando se trate de pedido de licenciamento de imóvel classificado como de interesse nacional ou interesse público ou de imóvel situado na respetiva zona de proteção e for solicitado parecer do Património Cultural, I. P., ou às CCDR, I. P., ficam as câmaras municipais impedidas de solicitar outros pareceres sobre a mesma matéria.

Artigo 25.º

[...]

- 1 - Quando exista projeto de decisão de indeferimento com os fundamentos referidos na alínea b) do n.º 2 e no n.º 5 do artigo anterior, pode haver deferimento do pedido desde que o requerente, na audiência prévia, se comprometa a realizar os trabalhos necessários ou a assumir os encargos inerentes à sua execução, bem como a garantir os encargos inerentes às condições de funcionamento das infraestruturas por um período mínimo de 10 anos.
- 2 - [...].
- 3 - [...].
- 4 - [...].
- 5 - [...].
- 6 - [...].



PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

Proposta de Lei n.º 48/XVII/1.^a

Artigo 26.º

[...]

A deliberação final de deferimento do pedido de licenciamento ou a formação de deferimento tácito consubstancia o ato permissivo para a realização da operação urbanística, a qual integra, quando solicitado pelo interessado, a licença para ocupação da via pública.

Artigo 27.º

[...]

- 1 - [...].
- 2 - [...].
- 3 - Sem prejuízo do disposto no artigo 48.º, a alteração da licença de operação de loteamento não pode ser aprovada se ocorrer oposição escrita dos titulares da maioria da área dos lotes constantes da licença, devendo, para o efeito, o gestor de procedimento proceder à sua notificação para pronúncia no prazo de 10 dias.
- 4 - [...].
- 5 - [...].
- 6 - [...].
- 7 - A alteração da licença dá lugar à atualização do documento síntese da operação urbanística, o qual é remetido ao interessado juntamente com a notificação do ato de deferimento da pretensão, devendo, no caso de operação de loteamento, ser objeto de registo pelo interessado junto da conservatória competente para efeitos de averbamento, nos termos do Código do Registo Predial, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 224/84, de 6 de julho, na sua redação atual.



PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

Proposta de Lei n.º 48/XVII/1.^a

- 8 - As alterações à licença de loteamento que se traduzam na variação das áreas de implantação, de construção, ou variação do número de fogos ou do número de lugares de estacionamento, até 3 % ao lote, desde que observem os parâmetros urbanísticos ou utilizações constantes de plano municipal ou intermunicipal de ordenamento do território, são aprovadas por simples deliberação da câmara municipal, com dispensa de quaisquer outras formalidades, sem prejuízo das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis.
- 9 - Quando sejam destinadas a habitação de custos controlados, as alterações à licença de loteamento que se traduzam no aumento do número de fogos, até 10% ao lote, são aprovadas por simples deliberação da câmara municipal, com dispensa de quaisquer outras formalidades, desde que não alterem a área bruta de construção, a volumetria ou a área de implantação, e desde que seja assegurada a compatibilização com as infraestruturas existentes e o cumprimento dos planos municipais e intermunicipais e as demais disposições legais e regulamentares aplicáveis.
- 10 - Sem prejuízo do disposto na alínea a) do n.º 2 do artigo 11.º, a deliberação prevista nos n.ºs 8 e 9 é adotada no prazo de 30 dias, sob pena de deferimento tácito, devendo a alteração ser comunicada pelo interessado à conservatória do registo predial, para efeitos de averbamento, com especificação dos elementos alterados.
- 11 - [Anterior n.º 9]

Artigo 34.º

[...]

- 1 - [...].



PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

Proposta de Lei n.º 48/XVII/1.^a

- 2 - A comunicação prévia consiste numa declaração que, desde que corretamente instruída com todos os elementos aplicáveis à operação urbanística, permite ao interessado proceder à sua realização após o pagamento das taxas e demais encargos devidos, e a comunicação do início dos trabalhos prevista no artigo 80.º-A, dispensando a prática de quaisquer atos permissivos.
- 3 - O pagamento das taxas e demais encargos devidos pode ser efetuado por autoliquidação nos termos do disposto no artigo 117.º e nos regulamentos municipais previstos no artigo 3.º, não podendo o prazo limite de pagamento ser inferior a 60 dias, contados da submissão da comunicação prévia.
- 4 - [...].
- 5 - [...].

Artigo 35.º

[...]

- 1 - [...].
- 2 - [...].
- 3 - [...].
- 4 - Os elementos instrutórios da comunicação prévia constam de portaria dos membros do Governo responsáveis pelas áreas da reforma do Estado, da construção, das autarquias locais e do ordenamento do território.
- 5 - [...].
- 6 - [...].



PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

Proposta de Lei n.º 48/XVII/1.ª

- 7 - (Revogado).
- 8 - [...]
- 9 - O controlo sucessivo da conformidade legal e regulamentar dos projetos e demais elementos instrutórios da comunicação prévia caduca no prazo de 1 ano a contar da data de pagamento das taxas e demais encargos devidos pela respetiva operação urbanística, nos termos do n.º 2 do artigo 34.º, ou caduca na data do início da utilização do edifício ou fração, nos termos do disposto no artigo 62.º-B, consoante o que ocorra em primeiro lugar.
- 10 - O decurso do prazo previsto no número anterior não prejudica o exercício, a todo o tempo, da fiscalização administrativa, nos termos dos artigos 93.º e seguintes, das operações urbanísticas objeto de comunicação prévia que não se conformem com os projetos e demais elementos instrutórios submetidos.

Artigo 40.º-A

[...]

- 1 - Sem prejuízo do disposto em legislação especial, apenas pode ser exigido acompanhamento policial para a realização de operações urbanísticas quando tal seja considerado indispensável para a gestão do tráfego ou para a segurança de pessoas e bens, em situações de corte da via pública.
- 2 - O corte da via pública deve ser comunicado ao município com a antecedência mínima de 10 dias, devendo o serviço municipal competente, no prazo de 5 dias, informar sobre a necessidade de acompanhamento policial.
- 3 - O disposto no número anterior não prejudica a aplicação de prazos diferentes que possam ser previstos em legislação especial.



PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

Proposta de Lei n.º 48/XVII/1.^a

Artigo 43.º

[...]

- 1 - [...].
- 2 - [...].
- 3 - [...].
- 4 - [...].
- 5 - Para os efeitos previstos no n.º 3, considera-se destinada a habitação de custos controlados ou arrendamento acessível a área dos lotes ou parcelas em que pelo menos 700/1000 da área de construção sejam afetos a esses fins, nos termos dos respetivos regimes jurídicos.

Artigo 44.º

[...]

- 1 - O proprietário e os demais titulares de direitos reais sobre o prédio a lotear cedem gratuitamente ao município as parcelas para implantação de espaços verdes públicos, habitação pública, a custos controlados ou para arrendamento acessível e equipamentos de utilização coletiva e as infraestruturas que, de acordo com a lei e com o disposto no artigo anterior, devam integrar o domínio municipal.
- 2 - Para os efeitos dos n.ºs 1 e 6, o requerente deve assinalar as áreas de cedência ao município em planta a entregar com o pedido de licenciamento ou de informação prévia, com a comunicação prévia, com a comunicação prévia com prazo prevista no artigo 62.º-B, com o pedido de parecer prévio previsto no n.º 2 do artigo 7.º ou, nos casos previstos no artigo 6.º, com a informação de início dos trabalhos.



PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

Proposta de Lei n.º 48/XVII/1.^a

- 3 - As parcelas de terreno cedidas ao município integram-se no domínio municipal com o pagamento das taxas e demais encargos devidos na sequência do deferimento expresso da licença ou, nas situações previstas nos artigos 6.º, 7.º, 34.º e 62.º-B, através de escritura pública, documento particular autenticado ou do procedimento especial de transmissão, oneração e registo imediato de prédio urbano em atendimento presencial único, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 263-A/2007, de 23 de julho, quando aplicável, a realizar no prazo de 20 dias após o deferimento tácito da licença, a receção da comunicação prévia, o termo do prazo previsto no artigo 64.º ou, no caso de isenção, antes da informação do início dos trabalhos, devendo a câmara municipal ali definir, as parcelas afetas aos domínios público e privado do município.
- 4 - As parcelas a ceder para habitação pública, de custos controlados ou para arrendamento acessível, quando tal seja aplicável, são afetas ao domínio privado do município, podendo este, por regulamento municipal, estabelecer requisitos de admissibilidade das parcelas a ceder para esses fins, designadamente em função da sua dimensão, capacidade edificatória ou localização, sem prejuízo da compensação por ausência de cedências nos termos do número seguinte.
- 5 - Se o prédio a lotear já estiver servido pelas infraestruturas a que se refere a alínea *b)* do artigo 2.º, não se justificar a localização de equipamento ou espaço verde públicos no referido prédio, se não houver parcelas a ceder para habitação pública, de custos controlados ou para arrendamento acessível que cumpram os requisitos de admissibilidade previstos no número anterior, ou ainda nos casos referidos no n.º 4 do artigo anterior, não há lugar a cedência para esses fins, ficando, no entanto, o proprietário obrigado ao pagamento de uma compensação ao município, em numerário ou em espécie, nos termos definidos em regulamento municipal.



PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

Proposta de Lei n.º 48/XVII/1.^a

- 6 - (Anterior n.º 5)
- 7 - (Revogado).
- 8 - Salvo disposição expressa em contrário constante de plano municipal ou intermunicipal de ordenamento do território, a edificabilidade nas parcelas objeto de cedência para habitação pública, de custos controlados ou para arrendamento acessível não prejudica a edificabilidade da operação urbanística que originou a cedência.
- 9 - Sem prejuízo do disposto no número anterior, o acréscimo de edificabilidade resultante das parcelas objeto de cedência para habitação pública, de custos controlados ou para arrendamento acessível tem de ser considerado para o efeito do dimensionamento das áreas afetas a espaços verdes e de utilização coletiva, infraestruturas viárias e equipamentos de utilização coletiva.

Artigo 45.º

[...]

- 1 - [...].
- 2 - [...].
- 3 - [...].
- 4 - [...].



PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

Proposta de Lei n.º 48/XVII/1.^a

- 5 - As parcelas que, nos termos do n.º 1, tenham revertido para o cedente ficam sujeitas às mesmas finalidades a que deveriam estar afetas aquando da cedência, salvo quando se trate de parcela a afetar a equipamento de utilização coletiva, devendo nesse caso ser afeta a espaço verde, procedendo-se ainda ao averbamento desse facto no título da licença, da informação prévia que contemple todos os elementos previstos nas alíneas a) a f) do n.º 2 do artigo 14.º que sejam aplicáveis à operação pretendida ou da comunicação prévia.
- 6 - [...].
- 7 - [...].
- 8 - [...].
- 9 - [...].
- 10 - [...].

Artigo 48.º

[...]

- 1 - As operações de loteamento com as condições definidas na licença, na informação prévia que contenha todos os elementos previstos nas alíneas a) a f) do n.º 2 do artigo 14.º que sejam aplicáveis à operação pretendida, ou na comunicação prévia podem ser alteradas por iniciativa da câmara municipal desde que tal alteração se mostre necessária à execução de plano municipal ou intermunicipal de ordenamento do território ou área de reabilitação urbana.



PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

Proposta de Lei n.º 48/XVII/1.^a

- 2 - A deliberação da câmara municipal que determine as alterações referidas no número anterior é devidamente fundamentada e implica o averbamento desse facto no título da licença, da informação prévia que contenha todos os elementos previsto nas alíneas a) a f) do n.º 2 do artigo 14.º que sejam aplicáveis à operação pretendida e da comunicação prévia, bem como a publicação e submissão o registo deste, a expensas do município.
- 3 - A deliberação referida no número anterior é precedida da audiência prévia do titular da licença, da comunicação prévia, da informação prévia e demais interessados, que dispõem do prazo de 30 dias para se pronunciarem sobre o projeto de decisão.
- 4 - A pessoa coletiva que aprovar os instrumentos referidos no n.º 1 que determinem direta ou indiretamente os danos causados ao titular da licença, da comunicação prévia e da informação prévia e demais interessados, em virtude do exercício da faculdade prevista no n.º 1, é responsável pelos mesmos nos termos do regime geral aplicável às situações de indemnização pelo sacrifício.
- 5 - Sem prejuízo do disposto no número anterior, nas situações de afetação das condições da licença, da informação prévia que contenha todos os elementos previstos nas alíneas a) a f) do n.º 2 do artigo 14.º que sejam aplicáveis à operação pretendida ou da comunicação prévia que, pela sua gravidade ou intensidade, eliminem ou restrinjam o seu conteúdo económico, o respetivo titular e demais interessados têm direito a uma indemnização correspondente ao valor económico do direito eliminado ou da parte do direito que tiver sido restringido.
- 6 - [...].



PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

Proposta de Lei n.º 48/XVII/1.^a

Artigo 48.º-A

[...]

Sem prejuízo do disposto no artigo anterior, a alteração de operação de loteamento objeto de comunicação prévia só pode ser apresentada se for demonstrada pelo interessado a não oposição dos titulares da maioria da área dos lotes constantes da operação.

Artigo 49.º

[...]

- 1 - Nos títulos de arrematação ou outros documentos judiciais, bem como nos instrumentos relativos a atos ou negócios jurídicos de que resulte, direta ou indiretamente, a constituição de lotes nos termos da alínea i) do artigo 2.º, sem prejuízo do disposto nos artigos 6.º e 7.º, ou a transmissão de lotes legalmente constituídos, devem constar o número da licença, da informação prévia favorável que contemple todos os elementos previstos nas alíneas a) a f) do n.º 2 do artigo 14.º que sejam aplicáveis à operação pretendida ou da comunicação prévia, a data de emissão do título, a data de caducidade e a certidão do registro predial.
- 2 - [...].
- 3 - [...].
- 4 - A exibição das certidões referidas nos n.ºs 2 e 3 é dispensada sempre que o loteamento seja titulado por alvará emitido ao abrigo dos Decretos-Leis n.ºs 289/73, de 6 de junho, e 400/84, de 31 de dezembro.



PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

Proposta de Lei n.º 48/XVII/1.^a

Artigo 52.º

[...]

Na publicidade à alienação de lotes de terreno, de edifícios ou frações autónomas neles construídos, em construção ou a construir, é obrigatório mencionar o número do título da licença de loteamento, da informação prévia emitida com todos os elementos previstos nas alíneas a) a f) do n.º 2 do artigo 14.º que sejam aplicáveis à operação pretendida ou da comunicação prévia e a data da sua emissão ou receção pela câmara municipal, bem como o respetivo prazo de validade.

Artigo 53.º

[...]

- 1 - Com as deliberações previstas nos artigos 16.º e 26.º ou através de regulamento municipal nas situações de deferimento tácito, comunicação prévia ou isenção, o município estabelece, para as obras de urbanização:
 - a) [...];
 - b) [...];
 - c) [...].
- 2 - Nas situações de deferimento tácito, comunicação prévia ou isenção, o prazo de execução é o definido pelo interessado, não podendo, no entanto, ultrapassar os limites fixados mediante regulamento municipal.
- 3 - [...].



PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

Proposta de Lei n.º 48/XVII/1.ª

- 4 - Quando a obra se encontre em fase de acabamentos, pode ainda o presidente da câmara municipal, a requerimento fundamentado do interessado, conceder nova prorrogação, mediante o pagamento de um adicional à taxa referida no n.º 4 do artigo 116.º, de montante a fixar em regulamento municipal.
- 5 - [...].
- 6 - A prorrogação do prazo nos termos referidos nos números anteriores não dá lugar a novo título da licença nem à apresentação de nova comunicação prévia, devendo ser averbada nos documentos comprovativos existentes.
- 7 - [...].

Artigo 54.º

[...]

- 1 - [...].
- 2 - A caução referida no número anterior é prestada a favor da câmara municipal, mediante garantia bancária autónoma à primeira solicitação, hipoteca sobre bens imóveis propriedade do requerente, depósito em dinheiro ou seguro-caução, estando sujeita a atualização nos termos do n.º 4 e mantendo-se válida até à receção definitiva das obras de urbanização.
- 3 - O montante da caução é igual ao valor constante dos orçamentos para execução dos projetos das obras a executar, eventualmente corrigido pela câmara municipal com a emissão da licença ou da informação prévia, a que pode ser acrescido um montante, não superior a 5 % daquele valor, destinado a remunerar encargos de administração caso se mostre necessário aplicar o disposto nos artigos 84.º e 85.º
- 4 - [...].



PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

Proposta de Lei n.º 48/XVII/1.^a

- 5 - [...].
- 6 - O reforço ou a redução da caução, nos termos do n.º 4, não dá lugar à emissão de novo título ou a nova comunicação.
- 7 - [...].
- 8 - *[Revogado]*.

Artigo 55.º

[...]

- 1 - [...]
- 2 - [...]
- 3 - [...]
- 4 - Quando haja lugar à celebração de contrato de urbanização, o título da operação urbanística ou a comunicação devem fazer-lhe referência.
- 5 - Juntamente com o requerimento inicial, pedido de informação prévia, comunicação e a qualquer momento do procedimento até à aprovação das obras de urbanização, o interessado pode apresentar proposta de contrato de urbanização

Artigo 56.º

Execução por fases das obras de urbanização

- 1 - O interessado pode requerer a execução por fases das obras de urbanização, identificando as obras incluídas em cada fase, o orçamento correspondente e os prazos dentro dos quais se propõe iniciar e concluir cada fase.



PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

Proposta de Lei n.º 48/XVII/1.^a

- 2 - O requerimento referido no número anterior deve ser preferencialmente apresentado com o pedido de informação prévia que contenha todos os elementos previstos nas alíneas a) a f) do n.º 2 do artigo 14.º que sejam aplicáveis à operação pretendida, ou com o pedido de licenciamento do loteamento ou, quando as obras de urbanização não se integrem em operação de loteamento, com o pedido relativo às mesmas, podendo, contudo, ser apresentado em qualquer momento do procedimento, desde que não tenha ainda sido proferida decisão final.
- 3 - [...].
- 4 - O requerimento previsto no n.º 2 é decidido no prazo de 30 dias, contado a partir da data da sua apresentação.
- 5 - Admitida a execução por fases, o título abrange apenas a primeira fase das obras de urbanização, implicando cada fase subsequente um aditamento ao mesmo, a solicitar pelo interessado.
- 6 - [...].
- 7 - Tratando-se de obra sujeita a comunicação prévia, pode o interessado remeter em comunicações prévias subsequentes, os projetos de especialidades relativos aos demais trabalhos a realizar.
- 8 - No caso previsto no número anterior, o interessado pode realizar os trabalhos correspondentes a cada uma das comunicações, nos termos do disposto no artigo 34.º.



PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

Proposta de Lei n.º 48/XVII/1.^a

- 9 - Caso a execução da obra por fases tenha sido prevista em pedido de informação prévia ao abrigo do n.º 2 do artigo 14.º, o interessado pode apresentar os projetos de especialidades e demais elementos relativos a cada fase em informações de início de trabalhos subsequentes, aplicando-se com as necessárias adaptações, o disposto nos n.ºs 1, 2 e 3.
- 10 - Em caso de execução por fases, o alvará ou título exigido à empresa construtora refere-se a cada uma das fases e não ao conjunto de todas elas.
- 11 - Se o requerimento mencionado no n.º 2 for submetido nos últimos 30 dias do prazo para a decisão final, este pode ser prorrogado no período que for necessário à apreciação do mesmo no prazo de 30 dias previsto no n.º 4.

Artigo 57.º

[...]

- 1 - A câmara municipal fixa as condições a observar na execução da obra com o deferimento do pedido de licenciamento ou de informação prévia das operações urbanísticas e, no caso das obras isentas, sujeitas a comunicação prévia ou que tenham sido objeto de deferimento tácito, através de regulamento municipal, devendo salvaguardar o cumprimento do disposto no regime da gestão de resíduos de construção e demolição.
- 2 - As condições relativas à ocupação da via pública ou à colocação de tapumes e vedações são estabelecidas mediante proposta do requerente.
- 3 - Em caso de deferimento tácito, as condições a observar na execução das obras são aquelas que forem propostas pelo requerente, desde que compatíveis com o regulamento municipal.
- 4 - [...].



PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

Proposta de Lei n.º 48/XVII/1.^a

- 5 - O disposto no artigo 43.º e nos n.ºs 1 a 3 do artigo 44.º aplica-se aos procedimentos de licenciamento, de comunicação prévia ou de informação prévia que contenha todos os elementos previstos nas alíneas a) a f) do n.º 2 do artigo 14.º que sejam aplicáveis à operação pretendida, quando respeitem a edifícios contíguos e funcionalmente ligados entre si que determinem, em termos urbanísticos, impactes semelhantes a uma operação de loteamento, nos termos a definir por regulamento municipal.
- 6 - O disposto no n.º 5 do artigo 44.º é aplicável aos procedimentos de licenciamento, de comunicação prévia e de informação prévia que contenha todos os elementos previstos nas alíneas a) a f) do n.º 2 do artigo 14.º que sejam aplicáveis à operação pretendida, quando a operação contemple a criação de áreas de circulação viária e pedonal, espaços verdes e equipamento de uso privativo.
- 7 - [...].

Artigo 58.º

[...]

- 1 - A câmara municipal fixa, com o deferimento do pedido de licenciamento das obras referidas nas alíneas c) a h) do n.º 2 do artigo 4.º, o prazo de execução da obra, em conformidade com a programação proposta pelo requerente.
- 2 - Nas situações previstas no n.º 4 do artigo 4.º, bem como no caso de deferimento tácito ou isenção, o prazo de execução é o definido pelo interessado, não podendo, no entanto, ultrapassar os limites máximos fixados mediante regulamento municipal.
- 3 - Os prazos referidos nos números anteriores começam a contar da data do pagamento das taxas e demais encargos devidos.



PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

Proposta de Lei n.º 48/XVII/1.^a

- 4 - O prazo para a conclusão da obra pode ser alterado por motivo de interesse público, devidamente fundamentado, no ato de deferimento a que se refere o n.º 1, ou mediante notificação do interessado, no prazo de 15 dias a contar da submissão da comunicação prévia.
- 5 - Quando não seja possível concluir as obras no prazo previsto, este pode ser prorrogado, a requerimento fundamentado do interessado, o qual deve ser objeto de decisão no prazo máximo de 15 dias, decorrido o qual se considera tacitamente deferido.
- 6 - [...].
- 7 - O prazo estabelecido nos termos dos números anteriores pode ainda ser prorrogado em consequência da alteração da licença, bem como da apresentação de alterações durante a execução da obra, nos termos do artigo 83.º.
- 8 - A prorrogação do prazo nos termos referidos no n.º 5 não dá lugar à emissão de novo título, devendo apenas ser junto àquele, com o comprovativo de pagamento da respetiva taxa, caso aplicável.
- 9 - *[Revogado]*.

Artigo 59.º

Execução por fases das obras de edificação

- 1 - [...].
- 2 - [...].
- 3 - [...].
- 4 - [...].



PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

Proposta de Lei n.º 48/XVII/1.^a

- 5 - [...].
- 6 - [...].
- 7 - [...].
- 8 - [...].
- 9 - [...].
- 10 - Caso a execução da obra por fases tenha sido prevista em pedido de informação prévia ao abrigo do n.º 2 do artigo 14.º, o interessado pode apresentar os projetos de especialidades e demais elementos relativos a cada fase em informações de início de trabalhos subsequentes, aplicando-se com as necessárias adaptações, o disposto nos n.ºs 1 e 2.
- 11 - Em caso de execução por fases, o alvará ou título exigido à empresa construtora refere-se a cada uma das fases e não ao conjunto de todas elas.

Artigo 60.º

[...]

- 1 - [...]
- 2 - As obras de reconstrução ou de alteração das edificações não podem ser recusadas com fundamento em normas legais ou regulamentares supervenientes à construção originária, desde que tais obras não originem ou agravem desconformidade com as normas em vigor ou tenham como resultado a melhoria das condições de segurança e de salubridade da edificação.
- 3 - O disposto no número anterior é igualmente aplicável em sede de controlo



PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

Proposta de Lei n.º 48/XVII/1.^a

sucessivo e fiscalização das operações urbanísticas.

- 4 - Sem prejuízo do disposto nos números anteriores, a lei pode impor condições específicas para o exercício de certas atividades em edificações já afetadas a tais atividades ao abrigo do direito anterior, bem como condicionar a execução das obras referidas no n.º 2 à realização dos trabalhos acessórios que se mostrem necessários para a melhoria das condições de segurança e salubridade da edificação

Artigo 62.º-A

Utilização ou alteração de uso de edifício ou fração precedida de obra submetida a procedimento de licenciamento ou comunicação prévia

- 1 - A utilização ou alteração de uso de edifício ou fração após a realização de obra submetida a procedimento de licenciamento ou comunicação prévia tendo em vista essa utilização, depende da submissão de uma comunicação prévia à câmara municipal, a qual deve obedecer ao modelo constante da portaria prevista no artigo 4.º-A e ser instruída com:
- a) Os elementos constantes da portaria prevista no n.º 4 do artigo 9.º;
 - b) Um termo de responsabilidade que declare a conformidade da obra com o projeto aprovado, subscrito pelo diretor de obra ou pelo diretor de fiscalização de obra, ou em caso de impossibilidade destes, em que já não seja possível proceder à sua substituição ao abrigo do n.º 10 do artigo 9.º, por técnico legalmente habilitado a ser diretor de obra.
- 2 - O edifício ou suas frações autónomas podem ser utilizados para a finalidade pretendida imediatamente após a submissão da comunicação prevista no n.º 1 e respetivos documentos instrutórios.
- 3 - A verificação da conformidade da comunicação prévia submetida e da respetiva



PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

Proposta de Lei n.º 48/XVII/1.^a

instrução é efetuada em sede de controlo sucessivo.

- 4 - Sem prejuízo do disposto no n.º 1, quando a obra tenha sido sujeita a alterações nos termos do n.º 1 do artigo 83.º, aplica-se o disposto no artigo seguinte.

Artigo 62.º-B

Utilização ou alteração de uso de edifício ou fração não precedida de obra sujeita a licença ou comunicação prévia

- 1 - A utilização ou a alteração de uso de edifício ou fração ou de alguma informação constante do título de utilização existente está sujeita a comunicação prévia com prazo nos termos do artigo 63.º quando não tenha sido precedida de obra sujeita a licença ou comunicação prévia.
- 2 - À comunicação prévia com prazo referida no número anterior é aplicável o artigo 64.º, quando a utilização ou a alteração:
- a) Não tenha sido precedida de obra tendo em vista essa utilização;
 - b) Tenha sido precedida de obra isenta nos termos do artigo 6.º ou das alíneas g) ou h) do n.º 1 do artigo 7.º.
- 3 - No caso de utilização ou alteração de uso ou de alguma informação constante do título de utilização existente que não seja precedida de obra sujeita a licença, a comunicação de utilização destina-se a comprovar a conformidade da utilização prevista com as normas legais e regulamentares que fixam os usos e utilizações admissíveis, bem como a idoneidade do edifício ou sua fração autónoma para o fim pretendido, podendo contemplar utilizações mistas, e caso se aplique, a sua conformidade com o projeto de arquitetura e arranjos exteriores comunicados ou objeto de pedido de informação prévia.
- 4 - A utilização ou a alteração de uso podem ser sujeitas à realização de cedências, caso,



PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

Proposta de Lei n.º 48/XVII/1.^a

pelas suas características, sejam enquadradas em regulamento municipal como operações urbanísticas de impacte relevante ou semelhante a loteamento.

Artigo 63.º

Instrução da comunicação prévia com prazo para a utilização ou alteração de uso não precedida de obra sujeita a licença ou comunicação prévia

- 1 - A comunicação prévia com prazo prevista no artigo 62.º-B obedece ao modelo constante da portaria prevista no artigo 4.º-A, e deve ser instruída com os elementos constantes da portaria prevista no artigo 9.º e de um termo de responsabilidade que declare:
 - a) A conformidade da utilização prevista com as normas legais e regulamentares que fixam os usos e utilizações admissíveis, e a idoneidade do edifício ou sua fração autónoma para o fim pretendido, ou,
 - b) A conformidade da obra com o projeto comunicado ou objeto de pedido de informação prévia, quando aplicável, bem como a conformidade legal e regulamentar de eventuais alterações em obra isentas de licença ou comunicação.
- 2 - O termo de responsabilidade previsto na alínea a) do número anterior deve ser subscrito por pessoa legalmente habilitada a ser autor de projeto de arquitetura, e o termo previsto na alínea b) do número anterior deve ser subscrito pelo diretor de obra ou pelo diretor de fiscalização de obra, nos termos do regime jurídico que define a qualificação profissional exigível aos técnicos responsáveis pela elaboração e subscrição de projetos.
- 3 - (Revogado).
- 4 - O modelo do termo de responsabilidade a que se refere o presente artigo consta de



PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

Proposta de Lei n.º 48/XVII/1.^a

portaria dos membros do Governo responsáveis pelas áreas da reforma do Estado, da construção, das autarquias locais e do ordenamento do território.

Artigo 64.º

[...]

- 1 – Nos casos previstos no n.º 2 do artigo 62.º-B, o edifício ou suas frações autónomas pode ser utilizado para a finalidade pretendida decorridos dez dias após a submissão da comunicação prévia com prazo a que se refere o artigo 62.º-B, salvo na situação prevista no número seguinte.
- 2 - O presidente da câmara municipal, no prazo previsto no número anterior, pode:
 - a) Proferir despacho de rejeição quando a comunicação não esteja devidamente instruída ou resultar dos elementos instrutórios que a utilização pretendida é manifestamente contrária às normas legais ou regulamentares aplicáveis, ou constitua, comprovadamente, uma sobrecarga inoportável para as infraestruturas ou serviços gerais existentes;
 - b) Determinar a realização de vistoria, a efetuar nos termos do artigo seguinte, quando se verifique alguma das seguintes situações:
 - i) O termo de responsabilidade submetido não se encontre completo; ou
 - ii) Existam indícios sérios de que o edifício não é idóneo para o fim pretendido.

3 - [...].

4 - [...].

Artigo 65.º



PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

Proposta de Lei n.º 48/XVII/1.^a

[...]

- 1 - A vistoria realiza-se no prazo de 15 dias a contar da decisão do presidente da câmara referida no n.º 2 do artigo anterior, decorrendo sempre que possível em data a acordar com o interessado.
- 2 - [...].
- 3 - A data da realização da vistoria é notificada pela câmara municipal ao interessado, o qual pode fazer-se acompanhar dos autores dos projetos e do técnico responsável pela direção da obra ou de outro perito, que participam, sem direito a voto, na vistoria.
- 4 - [...].
- 5 - [...].
- 6 - [...].
- 7 - Em caso de determinação de vistoria, o prazo para a realização das cedências previsto no n.º 3 do artigo 44.º, quando aplicável, é contado a partir da notificação da declaração de conformidade referida no n.º 4 ou do termo do prazo previsto no número anterior.
- 8 - A vistoria relativa a edifícios ou recintos classificados nas 2.^a, 3.^a e 4.^a categorias de risco pode integrar técnicos da Autoridade Nacional de Emergência e Proteção Civil ou de câmara municipal por ela credenciada.

Artigo 66.º



PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

Proposta de Lei n.º 48/XVII/1.^a

[...]

- 1 - No caso de edifícios constituídos em regime de propriedade horizontal, a comunicação prevista nos artigos 62.º-A e 62.º-B pode ter por objeto o edifício na sua totalidade ou cada uma das suas frações autónomas.
- 2 - [...].
- 3 - Caso o interessado não tenha ainda requerido a certificação pela câmara municipal de que o edifício satisfaz os requisitos legais para a sua constituição em regime de propriedade horizontal, tal pedido pode acompanhar a comunicação a que se refere o n.º 1.
- 4 - [...]

Artigo 67.º

[...]

A validade das licenças e das decisões relativas a pedidos de informação prévia depende da sua conformidade com as normas legais e regulamentares aplicáveis em vigor à data da sua prática, sem prejuízo do disposto no artigo 60.º.

Artigo 68.º

[...]

Sem prejuízo da possibilidade de atribuição de efeitos jurídicos a situações de facto decorrentes de atos nulos nos termos gerais de direito, bem como do disposto no artigo 70.º, são nulas as licenças e as decisões relativas a pedidos de informação prévia previstos no presente diploma que:

- a) Violam o disposto em plano municipal ou intermunicipal de ordenamento do território, medidas preventivas, normas provisórias ou operação de loteamento



PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

Proposta de Lei n.º 48/XVII/1.^a

em vigor;

b) (...)

c) (...)

Artigo 69.º

[...]

- 1 - [...].
- 2 - Quando tenha por objeto atos de licenciamento ou decisões relativas a pedidos de informação prévia com fundamento em qualquer das invalidades previstas no artigo anterior, a citação do titular da licença ou da informação prévia favorável para contestar a ação referida no número anterior não prejudica o prosseguimento dos trabalhos, sem prejuízo do disposto no número seguinte.
- 3 - O Ministério Público pode, na ação referida no número anterior, recorrer às medidas cautelares alternativas, adicionais ou preventivas, nos termos do artigo 112.º do Código de Processo nos Tribunais Administrativos, devendo o juiz proferir decisão sobre a medida, quando a ela houver lugar, no prazo de dez dias, tendo o recurso da decisão carácter urgente e os efeitos previstos no n.º 4 do artigo 115.º.
- 4 - A possibilidade de o órgão que emitiu o ato ou deliberação declarar a nulidade



PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

Proposta de Lei n.º 48/XVII/1.^a

caduca no prazo de 1 ano contado da data da sua emissão, sem prejuízo de os factos que determinaram a nulidade consubstanciarem a prática de um crime, caducando igualmente no mesmo prazo o direito de propor a ação prevista no n.º 1 ou de propositura de ação popular, nos termos do n.º 2 do artigo 9.º e do n.º 2 do artigo 55.º do Código de Processo nos Tribunais Administrativos, exceto relativamente a monumentos nacionais e respetiva zona de proteção e sem prejuízo do disposto no número seguinte.

Artigo 70.º

[...]

- 1 - [...].
- 2 - O disposto no número anterior inclui a responsabilidade por prejuízos resultantes de operações urbanísticas executadas com base em atos administrativos ilegais praticados no âmbito dos procedimentos de licenciamento, comunicação prévia ou comunicação prévia com prazo, nomeadamente em caso de revogação, anulação ou declaração de nulidade de licenças ou de decisões relativas a informações prévias, sempre que a causa de revogação, anulação ou declaração de nulidade resulte de uma conduta ilícita dos titulares dos seus órgãos ou dos seus funcionários e agentes.
- 3 - [...]:
 - a) (...)
 - b) (...)
 - c) Os trabalhadores que tenham prestado informação favorável à prática do ato administrativo ilegal, em caso de dolo ou culpa grave;
 - d) (...)



PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

Proposta de Lei n.º 48/XVII/1.^a

4 - [...].

5 - [...].

Artigo 71.º

[...]

1 - [...]:

- a)* Não for apresentada a comunicação prévia para a realização das respetivas obras de urbanização no prazo de um ano a contar da notificação do ato de licenciamento ou, na hipótese de deferimento tácito ou de comunicação prévia, não for apresentada comunicação prévia para a realização de obras de urbanização no prazo de um ano a contar da data daqueles;
- b)* Não forem pagas as taxas e demais encargos devidos no prazo de um ano a contar da comunicação prévia das respetivas obras de urbanização; ou
- c)* Não forem concluídas as obras de edificação previstas na operação de loteamento no prazo fixado em instrumento de gestão territorial ou regulamento municipal aplicável.

2 - A licença ou comunicação prévia para a realização de operação de loteamento que não exija a realização de obras de urbanização, ou para a realização das demais operações urbanísticas previstas nos n.ºs 2 e 4 do artigo 4.º, caducam se no prazo de 1 ano a contar da notificação do ato de licenciamento, da formação do deferimento tácito ou da comunicação prévia não forem pagas as taxas e demais encargos a que se referem os artigos 4.º-A e 116.º.

3 - Para além das situações previstas nos números anteriores, a licença ou a comunicação



PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

Proposta de Lei n.º 48/XVII/1.^a

prévia para a realização das operações urbanísticas referidas no n.º 2, bem como a licença ou a comunicação prévia para a realização de operação de loteamento que exija a realização de obras de urbanização e, também, no caso de informação prévia emitida nos termos do n.º 2 do artigo 14.º, que contenha todos os elementos previstos nas respetivas alíneas a) a f) que sejam aplicáveis à operação pretendida, caducam ainda:

- a)* Se as obras não forem iniciadas no prazo de 12 meses a contar da data do pagamento das taxas e demais encargos ou do deferimento tácito, nos casos em que este ocorra, não podendo, no caso da informação prévia, ser ultrapassado o prazo previsto no n.º 5 do artigo 17.º;
- b)* Se as obras estiverem suspensas por período superior a seis meses, salvo se a suspensão decorrer de facto não imputável ao titular da licença, da comunicação prévia ou do pedido de informação prévia;
- c)* (...)
- d)* Se as obras não forem concluídas no prazo fixado na licença, comunicação prévia ou informação prévia, ou suas prorrogações, contado a partir da data do pagamento das taxas e demais encargos devidos.
- e)* (...).

4 - [...]:

- a)* (...)
- b)* (...)

c) Se desconheça o paradeiro do titular da respetiva licença ou comunicação prévia



PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

Proposta de Lei n.º 48/XVII/1.^a

ou de quem tenha informado o início da obra sem que este haja indicado à câmara municipal procurador bastante que o represente.

5 - As caducidades previstas no presente artigo devem ser declaradas pela câmara municipal, após audiência prévia do interessado.

6 - [...].

7 - Tratando-se de licença, comunicação prévia ou informação prévia que contenha todos os elementos previstos nas alíneas a) a f) do n.º 2 do artigo 14.º que sejam aplicáveis à operação pretendida, para a realização de operação de loteamento ou de obras de urbanização a caducidade pelos motivos previstos nos n.ºs 3 e 4 observa os seguintes termos:

a) (...)

b) A caducidade não produz efeitos relativamente às parcelas cedidas para implantação de espaços verdes públicos e equipamentos de utilização coletiva e infraestruturas que sejam indispensáveis aos lotes referidos no número anterior ou já se encontrem afetas a programa de habitação pública, de custos controlados ou para arrendamento acessível e sejam identificadas pela câmara municipal na declaração prevista no n.º 5;

c) A caducidade não produz efeitos, ainda, quanto à divisão ou reparcelamento fundiário resultante da operação de loteamento, mantendo-se os lotes constituídos por esta operação, a respetiva área e localização e extinguindo-se as demais especificações relativas aos lotes, previstas no respetivo título.

8 - Pode o presidente da câmara municipal, mediante requerimento fundamentado do interessado, conceder prorrogação dos prazos previstos na alínea b) do n.º 1 e no n.º 2,



PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

Proposta de Lei n.º 48/XVII/1.^a

por uma única vez e pelo mesmo prazo.

Artigo 72.º

[...]

- 1 - O titular de licença, comunicação prévia ou informação prévia que haja caducado pode requerer nova licença, apresentar novo pedido de informação prévia ou nova comunicação prévia.
- 2 - No caso referido no número anterior, são utilizados no novo processo os elementos que instruíram o processo anterior desde que se mantenham válidos e eficazes.
- 3 – [...].

Artigo 73.º

[...]

- 1 - Sem prejuízo do que se dispõe no número seguinte, a licença e as decisões relativas a pedidos de informação prévia favoráveis só podem ser revogadas nos termos estabelecidos na lei para os atos constitutivos de direitos.
- 2 - [...].

Artigo 80.º



PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

Proposta de Lei n.º 48/XVII/1.^a

[...]

- 1 - A execução das obras e trabalhos sujeitos a licença nos termos do presente diploma só pode iniciar-se, conforme disposto no artigo 4.º-A, depois de pagas as respetivas taxas e demais encargos devidos, bem como após a entrega dos elementos relativos à execução da obra definidos em portaria dos membros do Governo responsáveis pelas áreas da reforma do Estado e da construção.
- 2 - As obras e os trabalhos sujeitos ao regime da comunicação prévia podem iniciar-se nos termos do disposto nos artigos 4.º-A e 34.º.
- 3 - As obras e trabalhos referidos no artigo 7.º só podem iniciar-se depois de emitidos os pareceres ou autorizações aí referidos ou após o decurso dos prazos fixados para a respetiva emissão, do pagamento das respetivas taxas e demais encargos devidos, e da formalização das cedências, quando aplicável.
- 4 – No caso de obras isentas na sequência de informação prévia favorável que contemple todos os elementos previstos nas alíneas a) a f) do n.º 2 do artigo 14.º que sejam aplicáveis à operação pretendida, o início dos trabalhos só pode realizar-se após o verificação do disposto nos n.ºs 8 e 10 do artigo 16.º.

Artigo 80.º-A



PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

Proposta de Lei n.º 48/XVII/1.^a

[...]

- 1 - Até cinco dias antes do início dos trabalhos, inclusive das obras isentas de licença ou comunicação prévia, o promotor informa a câmara municipal dessa intenção, comunicando também a identidade da pessoa, singular ou coletiva, encarregada da execução dos mesmos e os demais elementos previstos na portaria referida no n.º 4 do artigo 9.º.
- 2 - A pessoa encarregada da execução dos trabalhos está obrigada à execução exata dos projetos e ao respeito pelas condições do licenciamento, da informação prévia favorável ou da comunicação prévia.
- 3 - No caso das obras isentas de licença ou comunicação na sequência de informação prévia favorável que contemple todos os elementos previstos nas alíneas a) a f) do n.º 2 do artigo 14.º que sejam aplicáveis à operação pretendida, a informação do início dos trabalhos deve ser acompanhada do comprovativo do pagamento das taxas e demais encargos devidos, do comprovativo da realização das cedências, dos projetos de especialidades e demais elementos constantes da portaria referida no n.º 1, juntamente com o termo de responsabilidade dos autores dos projetos, que atestem que foram observadas as normas legais e regulamentares aplicáveis na sua elaboração, e do coordenador dos projetos, que ateste a compatibilidade entre estes, bem como o cumprimento por todos os projetos dos termos e condições da informação prévia favorável.
- 4 - As obras referidas nos números anteriores devem ser objeto de publicação pelo



PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

Proposta de Lei n.º 48/XVII/1.^a

proprietário ou o diretor da obra, mediante aviso a afixar até cinco dias antes do início dos trabalhos, no local de execução da operação de forma visível da via pública, segundo o modelo aprovado por portaria do membro do Governo responsável pelo ordenamento do território.

- 5 - A informação de início dos trabalhos prevista no n.º 1 caduca no prazo de um ano sem que tenham sido iniciados os respetivos trabalhos.

Artigo 82.º

[...]

- 1 -Uma vez cumpridos os requisitos previstos no artigo 80.º, e até ao início dos trabalhos, o interessado solicita às entidades gestoras a ligação dos sistemas de água, de saneamento, de gás, de eletricidade e de telecomunicações, podendo optar pela realização das obras indispensáveis à sua concretização, mediante autorização dessas entidades e nas condições regulamentares e técnicas por aquelas definidas.
- 2 – (Revogado).
- 3 - [...].
- 4 - [...].
- 5 - [...].
- 6 - [...].

Artigo 83.º



PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

Proposta de Lei n.º 48/XVII/1.ª

[...]

- 1 – Podem ser realizadas em obra alterações ao projeto, mediante comunicação prévia, a qual obedece ao regime previsto no artigo 35.º, e deve ser instruída com os projetos e pareceres a que haja lugar, sem prejuízo do disposto nos números seguintes, devendo ser efetuada com antecedência mínima de 30 dias relativamente à submissão da comunicação prevista no artigo 62.º-B.
- 2 – Podem ser efetuadas sem dependência de comunicação prévia à câmara municipal as alterações em obra que correspondam a obras isentas de licença ou comunicação prévia.
- 3 - As alterações em obra ao projeto inicialmente aprovado ou comunicado que envolvam a realização de obras de ampliação ou que impliquem alterações à implantação das edificações estão sujeitas ao disposto no n.º 2 do artigo 14.º, no artigo 27.º ou no artigo 35.º, consoante o procedimento inicial.
- 4 – [...].
- 5 – (Revogado).

Artigo 84.º

[...]

- 1 - Sem prejuízo do disposto no presente diploma em matéria de suspensão ou caducidade, a câmara municipal, para salvaguarda do património cultural, da qualidade do meio urbano e do meio ambiente, da segurança das edificações e do público em geral ou, no caso de obras de urbanização, também para proteção de interesses de terceiros adquirentes de lotes, pode promover a realização das obras por conta do titular do direito à realização da operação urbanística quando, por causa que seja imputável a este último:
 - a) Não tiverem sido iniciadas no prazo de um ano a contar do disposto no artigo



PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

Proposta de Lei n.º 48/XVII/1.ª

80.º;

b) (...)

c) (...)

d) (...)

2 - [...].

3 - [...].

4 - Logo que se mostre reembolsada das despesas efetuadas nos termos do presente artigo, a câmara municipal procede ao levantamento do embargo que possa ter sido decretado ou, quando se trate de obras de urbanização, emite certidão comprovativa desse facto, competindo ao presidente da câmara dar conhecimento das respetivas deliberações, quando seja caso disso, à Direção-Geral do Território, para efeitos cadastrais, e à conservatória do registo predial.

Artigo 85.º

[...]

1 - [...].

2 - [...]:

a) Cópia do título previsto no artigo 4.º-A;

b) Orçamento, a preços correntes do mercado, relativo à execução das obras de urbanização em conformidade com os projetos aprovados ou apresentados e com as condições respetivamente fixadas;

c) (...)

3 - Antes de decidir, o tribunal notifica a câmara municipal, o titular da licença, da



PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

Proposta de Lei n.º 48/XVII/1.^a

comunicação ou da informação que contenha todos os elementos previstos nas alíneas a) a f) do n.º 2 do artigo 14.º que sejam aplicáveis à operação pretendida, para responderem no prazo de 30 dias e ordena a realização das diligências que entenda úteis para o conhecimento do pedido, nomeadamente a inspeção judicial do local.

4 - [...].

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 da licença, da comunicação ou da informação prévia que contenha todos os elementos previstos nas alíneas a) a f) do n.º 2 do artigo 14.º.

6 - [...].

7 - [...].

8 - [...].

9 - A câmara municipal emite oficiosamente certidão para execução de obras por terceiro, competindo ao seu presidente dar conhecimento das respetivas deliberações à Direção-Geral do Território, para efeitos cadastrais, e à conservatória do registo predial, quando:

a) (...);

b) (...).

Artigo 86.º



PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

Proposta de Lei n.º 48/XVII/1.ª

[...]

- 1 - Concluída a obra, o dono da mesma é obrigado a proceder ao levantamento do estaleiro respetivas instalações de alojamento temporário, quando existam, à limpeza da área, de acordo com o regime da gestão de resíduos de construção e demolição nela produzidos, e à reparação de quaisquer estragos ou deteriorações que tenha causado em infraestruturas públicas.
- 2 - O cumprimento do disposto no número anterior é condição para a utilização do edifício ou fração ou para a receção provisória das obras de urbanização, salvo quando tenha sido prestada, em prazo a fixar pela câmara municipal, caução para garantia da execução das operações referidas no mesmo número.

Artigo 87.º

[...]

1. [...]
2. [...]
3. É admissível a realização de receções provisórias parciais, ainda que as obras de urbanização não tenham sido licenciadas por fases.
4. As receções provisórias parciais referidas no número anterior devem ser realizadas em função do tipo de obra de urbanização realizada ou por referência a áreas infraestruturadas que sejam funcionalmente autónomas e, como tal, possam ser afetas ao uso público.
5. [...]

Artigo 88.º



PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

Proposta de Lei n.º 48/XVII/1.^a

Obras inacabadas

- 1 - Quando as obras já tenham atingido um estado avançado de execução, mas a licença, a comunicação ou a informação prévia que contenha todos os elementos previstos nas alíneas a) a f) do n.º 2 do artigo 14.º que sejam aplicáveis à operação pretendida haja caducado, pode ser requerida a concessão de licença especial para a sua conclusão, desde que não se mostre aconselhável a demolição da obra, por razões ambientais, urbanísticas, técnicas ou económicas.
- 2 - [...].
- 3 - [...].
- 4 - [...].

Artigo 88.º-A

Condições de segurança e salubridade das edificações

- 1 - Sem prejuízo de outras diligências que sejam especialmente determinadas para esse efeito, a câmara municipal procede à fiscalização das condições de segurança e salubridade das edificações no âmbito das vistorias e inspeções realizadas ao abrigo do presente diploma.
- 2 - Independentemente da notificação do proprietário para a execução de obras ou para a demolição nos termos do artigo seguinte, caso sejam apurados indícios de situações irregulares ou ilícitas no domínio de relações jurídicas que sejam, ou devam ser, de arrendamento habitacional, a câmara municipal comunica o auto de vistoria e demais elementos probatórios que tenha recolhido nesse âmbito à entidade administrativa competente para a sua fiscalização, aplicando-se o disposto em legislação especial.
- 3 - (Revogado).



PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

Proposta de Lei n.º 48/XVII/1.^a

4 - (Revogado).

Artigo 89.º

[...]

1 - [...].

2 - [...].

3 - [...].

4 - A notificação dos atos referidos nos números anteriores é acompanhada da indicação dos elementos instrutórios necessários para a execução daquelas obras, do prazo para a sua apresentação, das medidas urgentes, quando sejam necessárias, bem como do prazo em que as obras devem ser executadas, sob pena de o notificando incorrer em incumprimento do ato, designadamente para os efeitos previstos nos artigos 91.º e 100.º

5 - [...].

6 - O registo referido no número anterior é cancelado através da exibição de certidão emitida pela câmara municipal que ateste a conclusão das obras ou o cumprimento da ordem de demolição, consoante o caso, ou pela junção de título de utilização emitido posteriormente.

Artigo 90.º-A



PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

Proposta de Lei n.º 48/XVII/1.^a

Execução das obras determinadas pela câmara municipal

- 1 - (Revogado).
- 2 - (Revogado).
- 3 - Durante a execução da obra, cujo início deve ser informado nos termos do artigo 80.º-A, a comissão de vistorias que tiver efetuado a vistoria referida no artigo 90.º, ou quem a substitua, acompanha periodicamente o andamento dos trabalhos, para garantia do cumprimento integral da notificação inicial, solicitando a inscrição no livro de obra da data e das conclusões das visitas.
- 4 - A comissão verifica igualmente, com o proprietário, a necessidade de se proceder a alterações aos trabalhos inicialmente previstos, em função de alterações supervenientes detetadas durante a execução da obra e imprevisíveis aquando daquela notificação, que deverão ser objeto de nova intimação municipal.
- 5 - Quaisquer obras que extravasem o especificamente determinado pelo presidente da câmara estão sujeitas ao procedimento de controlo legalmente devido, devendo, nos casos em que haja intervenções estruturais, ser apresentado termo de responsabilidade elaborado por técnico habilitado, de acordo com o previsto na subalínea ii) da alínea b) do n.º 1 do artigo 6.º.



PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

Proposta de Lei n.º 48/XVII/1.^a

[...]

- 1 - A realização de quaisquer operações urbanísticas está sujeita a fiscalização administrativa, independentemente da sua sujeição a licenciamento, comunicação prévia ou comunicação prévia com prazo, ou da sua isenção.
- 2 - A fiscalização administrativa destina-se a assegurar a conformidade daquelas operações com as disposições legais e regulamentares aplicáveis aos aspetos exteriores e interiores das edificações que cada entidade pública visa salvaguardar, designadamente para o efeito de prevenir os perigos e consequentes riscos que da sua realização possam resultar para a saúde e segurança das pessoas, mas incide exclusivamente sobre o cumprimento de normas jurídicas e não sobre aspetos relacionados com a conveniência, a oportunidade ou as opções técnicas das operações urbanísticas.
- 3 - Sempre que sejam verificados factos suscetíveis de configurar a violação de normas cuja fiscalização não seja da competência da câmara municipal, deve esta remeter o auto de vistoria e demais elementos probatórios que tenha recolhido nesse âmbito, às autoridades competentes em razão da matéria, e ao Ministério Público quando passíveis de atuação criminal.

Artigo 97.º



PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

Proposta de Lei n.º 48/XVII/1.^a

[...]

- 1 - Todos os factos relevantes relativos à execução de obras licenciadas, objeto de comunicação prévia ou isentas de controlo nos termos da alínea h) do n.º 1 do artigo 6.º devem ser registados pelo respetivo diretor de obra no livro de obra, a conservar no local da sua realização para consulta pelos funcionários municipais responsáveis pela fiscalização de obras.
- 2 - [...].
- 3 - [...].
- 4 - [...].

Artigo 98.º

[...]

- 1 - [...]:
 - a) [...];
 - b) A realização de quaisquer operações urbanísticas em desconformidade com o respetivo projeto ou com as condições do licenciamento, da comunicação prévia ou da informação prévia com os efeitos do n.º 2 do artigo 17.º;
 - c) A execução de trabalhos sem que a câmara municipal tenha sido previamente informada dessa intenção, ou a falta, não suprida após notificação para o efeito, de algum dos projetos ou demais elementos que devem acompanhar a informação sobre o início dos trabalhos, nos termos do disposto nos n.ºs 1 e 3 do artigo 80.º-A;
 - d) A utilização de edifícios ou suas frações autónomas sem a comunicação prevista nos artigos 62.º-A ou 62.º-B, ou em desconformidade com a utilização



PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

Proposta de Lei n.º 48/XVII/1.^a

comunicada ou constante do título de utilização existente;

e) [...];

f) [...];

i) À conformidade da execução da obra com o projeto aprovado e com as condições da licença, da comunicação prévia apresentada ou da informação prévia emitida com os efeitos do n.º 2 do artigo 17.º;

ii) [...]

g) [...]

h) [...]

i) A não afixação ou a não manutenção de forma visível do exterior do prédio, do aviso previsto no artigo 12.º;

j) A não afixação ou a não manutenção de forma visível do exterior do prédio, do aviso atualizado a que se refere o n.º 7 do artigo 4.º-A e do aviso a que se refere o n.º 4 do artigo 80.º-A;

l) [...];

m) [...];

n) A não remoção do estaleiro e respetivas instalações de alojamento temporário, quando existam, dos entulhos e demais detritos resultantes da obra nos termos do artigo 86.º ou a utilização dos edifícios ou frações previamente a essa remoção;

o) A ausência de requerimento a solicitar à câmara municipal o averbamento de substituição do requerente, do autor de projeto, de diretor de obra ou diretor de



PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

Proposta de Lei n.º 48/XVII/1.^a

fiscalização de obra, do titular do alvará de construção ou do título de registo emitidos pelo IMPIC, I. P., bem como do titular da licença, da comunicação ou da informação prévia;

p) A ausência de menção à licença, à comunicação ou à informação prévia nos anúncios ou em quaisquer outras formas de publicidade à alienação dos lotes de terreno, de edifícios ou frações autónomas nele construídos;

q) (Revogada).

r) A realização de operações urbanísticas sujeitas a licença, comunicação ou informação prévia com os efeitos do n.º 2 do artigo 17.º, sem título para o efeito;

s) [...]

t) [...]

u) O não envio do comprovativo do pagamento das taxas, nos termos do n.º 7 do artigo 117.º.

2 - [...].

3 - [...].

4 - A contraordenação prevista nas alíneas c), d), s) e t) do n.º 1 é punível com coima graduada de (euro) 500 até ao máximo de (euro) 100 000, no caso de pessoa singular, e de (euro) 1500 até (euro) 250 000, no caso de pessoa coletiva.

5 - [...].

6 - [...].

7 - A contraordenação prevista nas alíneas o) e u) do n.º 1 é punível com coima graduada de (euro) 100 até ao máximo de (euro) 2500, no caso de pessoa singular, e de (euro)



PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

Proposta de Lei n.º 48/XVII/1.^a

500 até (euro) 10 000, no caso de pessoa coletiva.

8 - (Revogado).

9 - [...].

10 - [...].

11 - [...].

12 - [...].

Artigo 99.º

[...]

1 - [...].

2 - As sanções previstas no n.º 1, bem como as previstas no artigo anterior, quando aplicadas a empresas de construção, empreiteiros ou construtores, são comunicadas ao IMPIC, I. P.

3 - [...]

4 - [...]

Artigo 100.º

[...]

1 - [...].

2 - As falsas declarações ou informações prestadas pelo autor ou coordenador de projetos, pelo diretor de obra, pelo diretor de fiscalização de obra ou por outros



PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

Proposta de Lei n.º 48/XVII/1.^a

técnicos nos termos de responsabilidade ou no livro de obra integram o crime de falsificação de documentos, nos termos do artigo 256.º do Código Penal.

Artigo 100.º-A

[...]

1 - [...].

2 - Relativamente a operações urbanísticas realizadas em violação das condições previstas na respetiva licença, comunicação ou informação prévia emitida com os efeitos do n.º 2 do artigo 17.º, consideram-se solidariamente responsáveis os empreiteiros, os diretores da obra e os responsáveis pela fiscalização, sem prejuízo da responsabilidade dos promotores e dos donos da obra, nos termos gerais.

3 - Relativamente a operações urbanísticas sujeitas a licença, comunicação prévia ou comunicação prévia com prazo que tenham sido realizadas sem os respetivos procedimentos ou estejam em desconformidade com os seus pressupostos ou com qualquer das condições previstas na lei para a isenção dos mesmos, consideram-se solidariamente responsáveis os promotores e donos da obra, os responsáveis pelos usos e utilizações existentes, bem como os empreiteiros e os diretores da obra.

4 - [...].

5 - [...].

6 - Considera-se empreiteiro, para os efeitos do disposto nos n.ºs 2 e 3, a pessoa jurídica, pública ou privada, que exerce a atividade de execução das obras de edificação e urbanização e se encontre devidamente habilitada pelo IMPIC, I. P.

7 - [...].

8 - [...].



PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

Proposta de Lei n.º 48/XVII/1.^a

9 - [...].

Artigo 101.º-A

[...]

1 - Qualquer pessoa tem legitimidade para comunicar à câmara municipal, ao Ministério Público, às ordens ou associações profissionais, ao IMPIC, I. P., ou a outras entidades competentes a violação das normas do presente diploma.

2 - [...].

Artigo 102.º

[...]

1 - [...]:

- a)* Sem os necessários atos administrativos de licença ou informação prévia com os efeitos do n.º 2 do artigo 17.º;
- b)* Em desconformidade com os respetivos atos administrativos de licença ou informação prévia com os efeitos do n.º 2 do artigo 17.º;
- c)* Ao abrigo de ato administrativo revogado ou declarado nulo;
- d)* Sem a necessária comunicação prévia ou comunicação prévia com prazo ou em desconformidade com as respetivas condições;
- e)* (...).

2 - [...]:

- a)* [...];
- b)* Na suspensão administrativa da eficácia da licença ou informação prévia;



PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

Proposta de Lei n.º 48/XVII/1.^a

- c)* [...];
 - d)* [...];
 - e)* [...];
 - f)* [...];
 - g)* [...].
- 3 - [...].
- 4 - [...].
- 5 - [...].
- 6 - [...].
- 7 - [...].
- 8 - [...].

Artigo 102.º-B

[...]

- 1 - [...]:
- a)* Sem a necessária licença, comunicação ou informação prévia emitida com os efeitos do n.º 2 do artigo 17.º;
 - b)* Em desconformidade com o respetivo projeto ou com as condições do licenciamento ou comunicação prévia ou da informação prévia referida na alínea anterior, salvo o disposto no artigo 83.º;
 - c)* [...].
- 2 - A notificação é feita ao responsável pela direção da obra, bem como ao titular da



PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

Proposta de Lei n.º 48/XVII/1.^a

licença, comunicação ou informação prévia e, quando possível, ao proprietário do imóvel no qual estejam a ser executadas as obras ou seu representante, sendo suficiente para obrigar à suspensão dos trabalhos qualquer dessas notificações ou a de quem se encontre a executar a obra no local.

3 - [...].

4 - [...].

5 - [...].

6 - [...].

7 - [...].

8 - [...].

Artigo 103.º

[...]

1 - [...].

2 - O embargo determina também a suspensão da eficácia do respetivo título, bem como, no caso de obras de urbanização, a suspensão de eficácia do título do loteamento urbano a que a mesma respeita ou a cessação das respetivas obras.

3 - [...].

4 - O embargo, ainda que parcial, suspende o prazo que estiver fixado para a execução das obras na respetiva licença ou estabelecido na comunicação prévia ou na informação prévia a que se refere o artigo anterior.

Artigo 105.º

[...]



PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

Proposta de Lei n.º 48/XVII/1.^a

- 1 - Nas situações previstas nas alíneas b) e c) do n.º 1 do artigo 102.º-B, o presidente da câmara municipal 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 - [...].
- 3 - Tratando-se de obras de urbanização ou de outras obras indispensáveis para assegurar a proteção de interesses de terceiros ou o correto ordenamento urbano, a câmara municipal pode promover a realização dos trabalhos de correção ou alteração por conta do titular da licença ou informação prévia ou do apresentante da comunicação prévia, nos termos dos artigos 107.º e 108.º
- 4 - A ordem de realização de trabalhos de correção ou alteração suspende o prazo que estiver fixado na licença, comunicação prévia ou informação prévia emitida com os efeitos do n.º 2 do artigo 17.º, pelo período estabelecido nos termos do n.º 1.
- 5 - O prazo referido no n.º 1 interrompe-se com a apresentação de pedido de alteração à licença ou de informação ou comunicação prévia de alteração ao projeto, nos termos, respetivamente, do artigo 27.º, do n.º 2 do artigo 14.º e do artigo 35.º.

Artigo 109.º

[...]



PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

Proposta de Lei n.º 48/XVII/1.^a

- 1 - O presidente da câmara municipal é competente para ordenar e fixar prazo para a cessação da utilização de edifícios ou de suas frações autónomas quando sejam ocupados sem o respetivo título de utilização ou em desconformidade com o título existente, ou ainda em desconformidade com as normas legais e regulamentares aplicáveis.
- 2 - [...].
- 3 - [...].
- 4 - [...].

Artigo 111.º

[...]

[...]:

- a)* [...];
- b)* [...];
- c)* Considera-se tacitamente deferida a pretensão, aplicando-se o disposto no Código do Procedimento Administrativo, designadamente o respetivo artigo 130.º, bem como o disposto no Decreto-Lei n.º 135/99, de 22 de abril, em especial o seu artigo 28.º-B em matéria de certificação de deferimentos tácitos.

Artigo 114.º

[...]



PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

Proposta de Lei n.º 48/XVII/1.ª

- 1 - Os pareceres expressos que sejam emitidos no âmbito dos procedimentos regulados no presente diploma podem ser objeto de impugnação administrativa autónoma.
- 2 - No caso dos pareceres emitidos em conferência procedimental, a impugnação deve ser feita junto da respetiva entidade coordenadora.
- 3 - A impugnação administrativa de quaisquer atos praticados ou pareceres emitidos nos termos do presente diploma deve ser decidida no prazo de 30 dias contados da respetiva apresentação, findo o qual se considera deferida.

Artigo 116.º

Taxas urbanísticas

- 1 - [...].
- 2 - [...].
- 3 - As licenças, comunicações prévias, informações prévias e demais atos previstos no presente diploma estão sujeitos ao pagamento das taxas a que se refere a alínea *b)* do artigo 6.º da Lei n.º 53-E/2006, de 29 de dezembro, na sua redação atual.
- 4 - As operações de loteamento e as operações urbanísticas de impacto relevante ou semelhante a loteamento estão ainda sujeitas ao pagamento das taxas a que se refere a alínea *a)* do artigo 6.º da Lei n.º 53-E/2006, de 29 de dezembro, na sua redação atual.
- 5 - A licença, a comunicação prévia e a informação prévia emitida com os efeitos do n.º 2 do artigo 17.º, de obras de construção ou ampliação em área não abrangida por operação de loteamento, estão igualmente sujeitas ao pagamento



PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

Proposta de Lei n.º 48/XVII/1.^a

da taxa referida no número anterior.

6 - [...].

7 - A licença parcial a que se refere o n.º 6 do artigo 23.º está também sujeita ao pagamento da taxa referida no n.º 3, não havendo lugar à liquidação da mesma aquando da licença definitiva.

8 - [*Anterior n.º 5*].

Artigo 117.º

[...]

1 - O presidente da câmara municipal procede à liquidação das taxas, com o deferimento do pedido de licenciamento ou com a emissão da informação prévia favorável requerida nos termos do n.º 2 do artigo 14.º, em conformidade com o regulamento aprovado pela assembleia municipal, sem prejuízo do disposto no n.º 5.

2 - O pagamento das taxas referidas nos n.ºs 4, 5 e 7 do artigo anterior pode, por deliberação da câmara municipal, com faculdade de delegação no presidente e de subdelegação deste nos vereadores ou nos dirigentes dos serviços municipais, ser fracionado até ao termo do prazo de execução fixado, desde que seja prestada caução nos termos do artigo 54.º

3 - [...].

4 - A exigência, pela câmara municipal ou por qualquer dos seus membros, de mais-valias não previstas na lei ou de quaisquer contrapartidas, compensações ou donativos confere ao titular da licença, da informação prévia, da



PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

Proposta de Lei n.º 48/XVII/1.^a

comunicação prévia ou da comunicação prévia com prazo para a realização de operação urbanística, quando dê cumprimento àquelas exigências, o direito a reaver as quantias indevidamente pagas ou, nos casos em que as contrapartidas, compensações ou donativos sejam realizados em espécie, o direito à respetiva devolução e à indemnização a que houver lugar.

- 5 - Na comunicação prévia ou na comunicação prévia com prazo, bem como nos casos em que ocorra deferimento tácito da licença ou do pedido de informação prévia, e sem prejuízo da liquidação a efetuar pela câmara municipal, o pagamento de taxas e demais encargos devidos pode ser efetuado por autoliquidação, nos termos e condições definidos nos regulamentos municipais previstos no artigo 3.º.
- 6 - Sem prejuízo da possibilidade de pagamento por via da PPAP, da PEPU ou das plataformas próprias dos municípios até ao pleno funcionamento da PEPU, deve ser disponibilizado no sítio da internet do município e afixado nos serviços de tesouraria da câmara municipal, o IBAN (*International Bank Account Number*) e a instituição bancária da conta para a qual devem ser efetuados os pagamentos das taxas e demais encargos devidos, bem como a indicação do regulamento municipal no qual se encontram previstas.
- 7 - Quando o pagamento das taxas e demais encargos devidos não seja efetuado por plataforma ou referência bancária indicada pela câmara municipal, o interessado é obrigado a remeter àquela o comprovativo do pagamento



PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

Proposta de Lei n.º 48/XVII/1.^a

efetuado, no prazo de 10 dias, com indicação do procedimento urbanístico a que se reporta.

Artigo 118.º

Conflitos decorrentes de operações urbanísticas e aplicação dos regulamentos municipais

- 1 - Os interessados que pretendam recorrer a arbitragem voluntária para o julgamento de questões respeitantes a atos praticados ou pareceres emitidos nos termos do presente diploma, incluindo aqueles que tenham natureza tributária, bem como a omissões administrativas, podem exigir da Administração a celebração de compromisso arbitral ou dirigir-se a centros de arbitragem institucionalizada, em termos a regulamentar por portaria dos membros do Governo responsáveis pelas áreas da reforma do Estado, construção, autarquias locais e ordenamento do território.
- 2 - Sem prejuízo do número anterior, para a resolução de conflitos de natureza técnica na aplicação dos regulamentos municipais previstos no artigo 3.º, dos instrumentos de gestão territorial ou de outros atos normativos ou regras de arte, podem os interessados requerer a intervenção de uma comissão arbitral.
- 3 - [Anterior n.º 2]
- 4 - [Anterior n.º 3]
- 5 - [Anterior n.º 4]
- 6 - [Anterior n.º 5]

Artigo 119.º

[...]



PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

Proposta de Lei n.º 48/XVII/1.^a

1 - [...]:

a) Os referentes a programa e plano regional de ordenamento do território, planos especiais de ordenamento do território, planos municipais e intermunicipais de ordenamento do território, medidas preventivas, áreas de reabilitação urbana e alvarás ou documentos comprovativos de loteamento ou de edificações com impacte relevante ou semelhante a um loteamento em vigor;

b) [...];

c) [...];

d) [...];

e) [...];

f) [...];

g) [...];

h) [...];

i) [...];

j) [...];

l) [...];

m) [...].

2 - [...].

3 - [...].

4 - Para efeitos do disposto no Decreto-Lei n.º 151-B/2013, de 31 de outubro, na sua redação atual, que aprova o regime de avaliação de impacte ambiental, sempre que



PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

Proposta de Lei n.º 48/XVII/1.^a

esteja em causa a realização de operação urbanística sujeita a avaliação de impacte ambiental (AIA), não pode ser apresentado o pedido de licenciamento, de informação prévia com os efeitos do n.º 2 do artigo 17.º, ou a comunicação prévia sem a emissão de Declaração de Impacte Ambiental (DIA) favorável ou favorável condicionada sobre o respetivo projeto de execução ou, no caso de procedimento de avaliação de impacte ambiental ter decorrido em fase de estudo prévio ou de anteprojeto, da Decisão de Conformidade Ambiental do projeto de execução (DCAPE) conforme ou conforme condicionada.

5 - (Revogado).

Artigo 123.º

[...]

Até à codificação das normas técnicas de construção, compete aos membros do Governo responsáveis pelas obras públicas e pelo ordenamento do território promover a publicitação da relação das disposições legais e regulamentares a observar pelos técnicos responsáveis dos projetos de obras e sua execução, através do Sistema de Informação sobre Legislação do Urbanismo e da Construção (SILUC).»

Artigo 3.º

Aditamento ao Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro

São aditados ao Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, na sua redação atual, os artigos 24.º-A e 99.º-A, com a seguinte redação::

«Artigo 24.º-A

Alterações ao projeto no âmbito da audiência prévia dos interessados



PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

Proposta de Lei n.º 48/XVII/1.^a

- 1 - Na sequência da audiência prévia dos interessados, é admitida uma única entrega de elementos de alteração ao projeto, quando a mesma vise a correção das desconformidades detetadas ou se encontre com estas conexas.
- 2 - O prazo concedido para a pronúncia em sede de audiência prévia pode ser prorrogado, por uma única vez, mediante requerimento fundamentado do interessado.
- 3 - Caso seja necessário, na sequência de audiência prévia, pode proceder-se a nova consulta de entidades externas por força das alterações ao projeto, nos termos dos artigos 13.º e seguintes, a qual deve ser promovida no prazo máximo de 5 dias a contar da entrega dos elementos previstos no n.º 1.
- 4 - Para efeitos do disposto no número anterior, os prazos para pronúncia das entidades consultadas previstos no n.º 5 do artigo 13.º e no n.º 3 do artigo 13.º-A, são reduzidos para 10 dias.

Artigo 99.º-A

Regime das contraordenações urbanísticas

- 1 - Constitui contraordenação urbanística todo o facto ilícito e censurável que preencha um tipo legal correspondente à violação de disposições legais e regulamentares relativas à realização de operações urbanísticas, para o qual se comine uma coima.
- 2 - As contraordenações urbanísticas são reguladas pelo disposto no presente decreto-lei e, subsidiariamente, pelo regime geral das contraordenações.
- 3 - São responsáveis pela prática de contraordenação as pessoas singulares ou coletivas, ainda que irregularmente constituídas, e quaisquer outras entidades equiparadas que



PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

Proposta de Lei n.º 48/XVII/1.^a

praticuem o facto constitutivo da mesma ou, no caso de omissão, que não tenham praticado a ação adequada a evitá-lo, independentemente do momento em que o resultado típico se tenha produzido.

- 4 - As decisões, os despachos e as demais medidas tomadas pelas autoridades administrativas no decurso do procedimento são suscetíveis de impugnação judicial por parte do arguido ou da pessoa contra as quais se dirigem, com exceção das medidas que se destinem apenas a preparar a decisão final de arquivamento ou aplicação da coima e que não colidam com os direitos das pessoas.»

Artigo 4.º

Repristinação do artigo 62.º do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro

É repristinado o artigo 62.º do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, na sua redação atual, que passa a ter a seguinte redação:

«Artigo 62.º

Âmbito

A utilização de edifícios ou suas frações na sequência da realização de obras apenas pode consumir-se após a conclusão das mesmas, no todo ou em parte, observando a sua conformidade com os projetos de arquitetura e de arranjos exteriores aprovados ou submetidos, bem como com as condições do respetivo procedimento, garantindo também a conformidade da utilização prevista com as normas legais e regulamentares que fixam os usos e utilizações admissíveis, podendo contemplar utilizações mistas.»



PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

Proposta de Lei n.º 48/XVII/1.^a

Artigo 5.º

Alteração sistemática do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro

São introduzidas ao Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, na sua redação atual, as seguintes alterações sistemáticas:

- a)* A epígrafe do capítulo II passa a designar-se «Licenciamento e comunicação prévia de operações urbanísticas»;
- b)* A epígrafe da secção IV do capítulo II passa a designar-se «Validade e eficácia dos atos»;
- c)* A epígrafe da subsecção II da secção IV do capítulo II passa a designar-se «Caducidade e cessação de efeitos».

Artigo 6.º

Alteração ao Decreto-Lei n.º 10/2024, de 8 de janeiro

Os artigos 17.º, 22.º e 25.º do Decreto-Lei n.º 10/2024, de 8 de janeiro passam a ter a seguinte redação:

«Artigo 17.º

[...]

1 – [...]

2 – Para efeitos do disposto no n.º 1, os requisitos de ficheiros BIM são objeto de regulamentação em portaria dos membros do Governo responsáveis pelas áreas da reforma do Estado, construção, autarquias locais e ordenamento do território.

3 - Os projetos que ultrapassem o montante previsto na alínea a) do n.º 3 do artigo 474.º do Código dos Contratos Públicos, aprovado em anexo ao Decreto-Lei n.º 18/2008, de



PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

Proposta de Lei n.º 48/XVII/1.^a

29 de janeiro, na sua redação atual, devem, sempre que possível, ser modelados digital e parametricamente de acordo com a metodologia BIM.

- 4 - Para efeitos do disposto no n.º 3, os requisitos de contratação em BIM são objeto de regulamentação em portaria do membro do Governo responsável pela área da construção.

Artigo 22.º

[...]

- 1 - [...]

- 2 - *(Revogado)*.

- 3 - [...]

- 4 - *(Revogado)*.

- 5 - Por despacho dos membros do Governo responsáveis pelas áreas da construção e da reforma do Estado são indicadas as entidades responsáveis pela coordenação e desenvolvimento das medidas necessárias à execução administrativa do presente decreto-lei, bem como pela sua monitorização permanente.

- 6 - [...].

Artigo 25.º



PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

Proposta de Lei n.º 48/XVII/1.^a

Revogação do Regulamento Geral das Edificações Urbanas

- 1 - O RGEU é revogado com efeitos reportados à data de entrada em vigor do diploma que definir as normas técnicas aplicáveis à edificação.
- 2 - A regulamentação prevista no número anterior deve contar com a colaboração das ordens profissionais competentes na definição das regras de ordem técnica que considerem adequadas para a preparação dos projetos relativos às edificações urbanas.»

Artigo 7.º

Alteração ao Regulamento Geral das Edificações Urbanas

O artigo 129.º do Decreto-Lei n.º 38382/51, de 7 de agosto, na sua redação atual, passa a ter a seguinte redação:

«Artigo 129.º

As disposições do artigo anterior são aplicáveis às obras de reconstrução ou transformação de edificações existentes. Quando se trate de ampliação ou outra transformação de que resulte aumento das cargas transmitidas aos elementos não transformados da edificação ou às fundações, não podem as obras ser iniciadas sem que seja apresentado na câmara municipal, projeto de estabilidade acompanhado por termo de responsabilidade elaborado por técnico habilitado que certifique que a edificação suportará com segurança o acréscimo de solicitação resultante da obra projetada.»

Artigo 8.º



PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

Proposta de Lei n.º 48/XVII/1.^a

Alteração ao regime jurídico da reabilitação urbana

Os artigos 43.º e 67.º do Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, passa a ter a seguinte redação:

«Artigo 43.º

- 1 – [...]
- 2 – [...]
- 3 – O contrato de reabilitação urbana está sujeito a registo predial, dependendo o seu cancelamento da apresentação de declaração, emitida pela entidade gestora, que autorize esse cancelamento.
- 4 – [...]
- 5 – [...]
- 6 – [...]
- 7 – [...].

Artigo 67.º

[...]

- 1 - [...].
- 2 - [...].

- 3 - Pode ainda ser estabelecido, em regulamento municipal, um regime especial de



PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

Proposta de Lei n.º 48/XVII/1.^a

cálculo das compensações devidas ao município pela não cedência de áreas para implantação de habitação pública, a custos controlados ou para arrendamento acessível, infraestruturas urbanas, equipamentos e espaços urbanos e verdes de utilização coletiva, nos termos do disposto nos n.ºs 4 e 5 do artigo 44.º do RJUE.»

Artigo 9.º

Norma revogatória

São revogados:

- a) O artigo 1.º-A do Decreto-Lei n.º 38382/51, de 7 de agosto, na sua redação atual;
- b) O artigo 1.º-A, a alínea *f*) do n.º 3 do artigo 3.º, a alínea *e*) do n.º 2 e o n.º 3 do artigo 4.º, as alíneas *f*), *i*) e *j*) do n.º 1 e o n.º 11 do artigo 6.º, a subalínea *vii*) da alínea *b*) do n.º 1 do artigo 7.º, as alíneas *a*) a *r*) do n.º 2, o n.º 5 e o n.º 8 do artigo 8.º-A, as alíneas *h*) e *k*) do n.º 12 do artigo 9.º, os «n.º 15 do artigo 13.º, o artigo 13.º-C, a alínea *c*) do n.º 1 do artigo 16.º, os n.ºs 3 e 4 do artigo 17.º, as alíneas *ç*) e *d*) do n.º 1 do artigo 20.º, o n.º 7 do artigo 35.º, o n.º 7 do artigo 44.º, o n.º 8 do artigo 54.º, o n.º 9 do artigo 58.º, as alíneas *a*) e *b*) do n.º 1 e as alíneas *a*) e *b*) do n.º 2 do artigo 62.º-A, o artigo 62.º-C, o n.º 3 do artigo 63.º, o artigo 74.º, o n.º 2 do artigo 82.º, o n.º 5 do artigo 83.º, os n.ºs 3 e 4 do artigo 88.º-A, os n.ºs 1 e 2 do artigo 90.º-A, a alínea *q*) do n.º 1 e o n.º 8 do artigo 98.º, as alíneas *g*) e *h*) do n.º 4 do artigo 102.º-A e o n.º 5 do artigo 119.º do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, na sua redação atual;
- c) Os artigos 19.º, 20.º, 21.º e os n.ºs 2 e 4 do artigo 22.º do Decreto-Lei n.º 10/2024, de 8 de janeiro;

Artigo 10.º



PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

Proposta de Lei n.º 48/XVII/1.^a

Aplicação no tempo

O presente decreto-lei é aplicável aos procedimentos que se iniciem após a data da sua entrada em vigor.

Artigo 11.º

Entrada em vigor

O presente decreto-lei entra em vigor no primeiro dia útil do terceiro mês seguinte ao da sua publicação.