

ÍNDICE

NOTA DA AUTORA	5
ABREVIATURAS	7
PARTE I – REGIME JURÍDICO DA URBANIZAÇÃO E DA EDIFICAÇÃO	9
I. PROCEDIMENTOS DE CONTROLO PREVENTIVO: ASPETOS COMUNS	11
Saneamento e determinação do tipo de procedimento	13
Prorrogação de prazo na fase do saneamento (1)	14
Prorrogação de prazo na fase do saneamento (2)	15
Delegação de competências e artigo 117º do RJGT	15
Novo titular do prédio: necessidade de autorização do anterior proprietário para o averbamento do novo?	16
Parecer emanado fora de prazo: consequências	16
Pareceres tácitos favoráveis e pareceres não vinculativos	18
Consulta das entidades pelo requerente (artigo 13º-B do RJUE) e papel coordenador da CCDR (artigo 13º-A)	21
Consulta de entidades pela CCDR (artigo 13º-A do RJUE) e falta de elementos para as entidades se pronunciarem	22
Identificação das entidades a consultar: gestor do procedimento ou CCDR?	23
Consultas no âmbito dos projetos de especialidade	24
Consequências, numa licença faseada, da falta de apresentação dos projetos de especialidades referentes à segunda fase	28
Alteração de licença antes da emissão do alvará respetivo	29
Consultas no âmbito da REN	31

2. PEDIDO DE INFORMAÇÃO PRÉVIA	33
Informação prévia e audiência dos interessados	35
Pedido de informação prévia condicionada e cumprimento da condição	35
3. LICENCIAMENTO	37
Princípio do <i>numerus clausus</i> dos fundamentos de indeferimento do artigo 24º do RJUE	39
Prorrogação de prazo por alteração da licença ou admissão da comunicação prévia	39
Existência de erros do plano e licenciamento	40
Entrega de especialidades durante o período previsto no nº 6 do artigo 20º do RJUE	41
4. COMUNICAÇÃO PRÉVIA	43
Âmbito de aplicação do procedimento de comunicação prévia	45
Aditamento ao projeto de arquitetura na comunicação prévia	45
Prazo de pagamento de taxas na comunicação prévia	46
Construção em lote resultante de loteamento	46
Consulta a entidades no âmbito de um pedido de comunicação prévia	47
Admissão da comunicação prévia e pagamento das taxas	49
Comunicação prévia e audiência dos interessados	50
Rejeição liminar em procedimentos de comunicação prévia de obras em loteamentos	50
Rejeição da comunicação prévia por desconformidade com consultas	51
5. AUTORIZAÇÃO DE UTILIZAÇÃO	53
Autorização de utilização: finalidade	55
Procedimento de controlo preventivo das alterações à utilização de edifícios	56
Relação entre autorização de utilização e licenciamento/ /comunicação prévia de obras	58
Propriedade horizontal e autorização de utilização	58

6. LEGALIZAÇÃO	61
Legalização/demolição	63
Legalização de obra e emissão de alvará	65
7. DESTAQUE	67
Destaque em REN	69
Requisitos para o destaque dentro de perímetro urbano	70
Destaque para construção: pedidos simultâneos?	71
Destaque em perímetro urbano: confrontação parcial de uma das parcelas com arruamento público	72
Destaque de parcelas situadas fora de perímetro urbano e posterior alteração do plano municipal que as integra em perímetro: consequências	72
Destaque: isenção de controlo municipal?	74
8. ISENÇÃO DE CONTROLO	75
Junção de prédio urbano a prédio rústico, para fins não construtivos: exigência de controlo municipal?	77
Procedimentos de controlo das obras referidas no artigo 6º-A do RJUE	78
Estufas agrícolas e sujeição ao RJUE	78
Anexação de prédios para sua submissão a uma operação urbanística	79
Noção de obras de conservação	81
Muros de escassa relevância urbanística em loteamento	82
Muros de escassa relevância urbanística	82
9. OPERAÇÕES DE LOTEAMENTO	85
Loteamento de iniciativa municipal e momento de admissão de comunicação prévia para construir nos lotes	87
Contabilização dos parâmetros em loteamento urbano	88
Reparcelamento urbano em área abrangida por operação de loteamento	88
Loteamento com obras de urbanização: momento para requerer o alvará	90
Prazo limite para realização das obras de urbanização pela Câmara em substituição do promotor	92

Alteração a loteamento como ato com efeitos reais	92
Receção definitiva de espaços verdes	94
Análise da alínea c) do nº 2 do artigo 4º do RJUE	95
Loteamentos sem prescrições: normas aplicáveis à construção nos lotes	96
Interpretação dos parâmetros urbanísticos de um loteamento em face da alteração de conceitos	97
Piscinas em lotes resultantes de uma operação de loteamento	98
Devolução de taxas em caso de desistência de operação de loteamento	99
Alteração a loteamento/cumprimento dos parâmetros do artigo 43º do RJUE	100
Substituição do promotor pela Câmara municipal – artigo 84º do RJUE	101
Noção de loteamento urbano	101
Loteamento e operações de divisão fundiária não destinadas a edificação e urbanização	104
Alteração a loteamento e previsão de parcelas para espaços verdes	105
Parcelas sujeitas ao regime do nº 3 do artigo 43º: possibilidade de venda?	106
Título da cedência no âmbito de um aditamento a um alvará de loteamento	107
10. OBRAS DE URBANIZAÇÃO	109
Realização de obras de urbanização pela câmara municipal – artigo 84º do RJUE	111
Conjunto imobiliário: requisitos para a sua constituição	112
11. OBRAS DE EDIFICAÇÃO	117
Aplicação da norma de acessibilidades	119
Usos antigos e novas regras	120
Cedências em operações com impacte semelhante a loteamento	120
Legitimidade nas obras de urbanização, depois do licenciamento de uma operação de loteamento	121
Licença especial para obras inacabadas e prorrogação de prazos	123

Ligação estrutural entre edificações e ampliação	123
Licenciamento na mesma unidade predial de dois edifícios autónomos	124
12. UTILIZAÇÃO DOS EDIFÍCIOS	125
Usos distintos num mesmo edifício	127
Unificação funcional sem unificação jurídica de frações	127
13. OUTRAS OPERAÇÕES URBANÍSTICAS	131
Operações urbanísticas de ocupação dos solos e necessidade da sua regulamentação	133
Trabalhos de remodelação de terrenos	135
14. CADUCIDADE	137
Caducidade/renovação da licença	139
Caducidade/declaração de caducidade	139
Declaração de caducidade de licenças de construção	141
Declaração de caducidade/ devolução de garantias bancárias	141
Declaração de caducidade de uma licença de loteamento: consequências	142
Erro quanto à fase procedimental e declaração de caducidade	146
Extensão excepcional de prazos do Decreto-Lei nº 120/2013, de 21 de agosto	148
15. OUTROS	151
Taxa de urbanização, cedências e compensações em solo rural	153
Procedimentos de contraordenação: a quem aplicar a coima?	154
Alteração dos limites territoriais e consequente ausência de norma planificadora	154
Instalação de infraestruturas de radiocomunicações e medidas de tutela de legalidade	156
Procedimento de execução fiscal	158
Obrigações de limpeza da floresta e construção ilegal	159
Alterações durante a execução da obra: âmbito dos procedimentos	159
Alterações durante a execução da obra: processo independente do processo inicial?	161

Transmissão dos procedimentos e dos atos urbanísticos com a transmissão da propriedade	161
Natureza de ato administrativo e não de ato tributário	161
16. ARTICULAÇÃO COM REGIME DAS ATIVIDADES ECONÓMICAS	163
Autorização de utilização e título para a atividade económica	165
Licenciamento zero e fiscalização	166
Exercício da atividade industrial e RJUE	168
PARTE II – REGIME JURÍDICO DOS INSTRUMENTOS DE GESTÃO TERRITORIAL	171
1. RELAÇÃO ENTRE PLANOS	173
Planos municipais e ratificação	175
Relação dos planos municipais entre si	175
Instrumentos vinculativos dos particulares	177
Delimitação de perímetros urbanos e regime de proteção das albufeiras de águas públicas de serviço público e das lagoas ou lagos de águas públicas	178
2. PROCEDIMENTO	181
Momento procedimental adequado para contratar a equipa externa de elaboração do plano	183
Intervenções em sede de participação preventiva: seu tratamento	184
Acompanhamento no âmbito do procedimento de alteração de plano intermunicipal	185
3. CONTEÚDO MATERIAL DOS PLANOS	187
Flexibilidade nas normas de planeamento	189
Normas transitórias em planos municipais	191
Planos municipais e legalização	192
Qualificação dos solos em plano de pormenor	194
Qualificação funcional em plano de pormenor	195
4. MEDIDAS PREVENTIVAS	197
Revisão de plano municipal e medidas preventivas de projeto público caducadas	199
Medidas preventivas sucessivas para a mesma área territorial	200

5. DINÂMICA	201
Alteração de conceitos/alteração de plano municipal	203
Revisão de planos de pormenor	203
Suspensão de PDM/vigência de plano de urbanização	204
Correções materiais depois da discussão pública e antes da entrada em vigor do plano municipal	205
6. EXECUÇÃO	207
Unidade de execução e Unidades Operativas de Planeamento e Gestão (UOPG)	209
Certidão de plano de pormenor com efeitos registais	209
Unidades de execução e registo	211
Previsão de unidade de execução sem prazo para concretização	212
7. PEREQUAÇÃO	213
Plano de Pormenor com ausência de perequação	215
Plano de pormenor/perequação/unidade de execução	216
8. OUTROS	219
Modalidades específicas de plano de pormenor: decisão sobre a sua adoção	221
Concurso de Núcleo de Desenvolvimento Turístico – desnecessidade de junção de elementos	222