

## ÍNDICE

NOTA DA AUTORA	5
I. DEFINIÇÕES (ARTIGO 2º)	7
1. Reconstituição da estrutura das fachadas	7
2. Uma definição de estrutura das fachadas	8
3. Regulamentos municipais, estrutura das fachadas e ampliação	8
4. Conceito de reconstrução sem alteração do regulamento municipal	9
5. Obras de alteração e tipo de controlo	9
6. Obras de urbanização	10
7. Demolição de edifícios	10
8. Obras de reconstrução ou de alteração?	11
9. Nova construção ou ampliação?	12
II. ÂMBITO DOS PROCEDIMENTOS A QUE SE SUJEITAM AS OPERAÇÕES URBANÍSTICAS (ARTIGO 4º)	15
1. Comunicação prévia em área abrangida por plano de pormenor	15
2. Áreas abrangidas por servidões administrativas: que tipo de controlo?	16
3. Comunicação prévia e obras de urbanização	16
4. Loteamento com obras de urbanização: que procedimentos convocar?	17
5. Obras de edificação com obras de urbanização	18
6. Várias obras simultâneas sobre um edifício existente pressupõem vários procedimentos?	19
III. OBRAS ISENTAS DE CONTROLO PRÉVIO OU DE COMUNICAÇÃO PRÉVIA (ARTIGOS 6º A 7º)	21
1. Obras de alteração no interior do edifício	21

2.	Obras de escassa relevância urbanística em regulamento municipal	22
3.	Obra de escassa relevância urbanística ou alteração sujeita a licença?	22
4.	Muros e escassa relevância urbanística	23
5.	Obras de escassa relevância urbanística em área abrangida por servidão administrativa	24
6.	Estatuto urbanístico (e fiscal) da parcela resultante de um destaque	25
7.	Destaque de um edifício	25
8.	Obras isentas de controlo ao abrigo do artigo 7º	26
IV.	PEDIDO DE INFORMAÇÃO PRÉVIA (ARTIGOS 14º E SEGS.)	29
1.	Informação prévia e comunicação prévia	29
2.	Informação prévia e contrato de urbanização	29
3.	Informação prévia favorável e alteração dos pressupostos dos pareceres emitidos	30
4.	Informação prévia e procedimento de planeamento em curso	31
V.	LICENCIAMENTO E SUAS VICISSITUDES (ARTIGOS 18º E SEGS.)	33
1.	Não entrega dos projetos das especialidades no prazo: consequências	33
2.	Apreciação do projeto de arquitetura e os aspetos interiores das edificações	34
3.	Os aspetos interiores do edifício e a sua representação no projeto de arquitetura	35
4.	Saneamento por desadequado procedimento (omissão do artigo 11º)	35
5.	Concretização do artigo 24º, nº 2, alínea b), do RJUE em regulamento municipal	36
6.	Distinta configuração da alteração da licença e da comunicação prévia de loteamento	37
7.	Alteração da comunicação prévia de um loteamento	37
8.	Alterações simplificadas às licenças de loteamento (1)	38
9.	Alterações simplificadas às licenças de loteamento (2)	38
10.	Alterações simplificadas às licenças de loteamento (3)	38
11.	Alterações simplificadas às licenças de loteamento (4)	39
VI.	COMUNICAÇÃO PRÉVIA (ARTIGOS 34º E SEGS.)	41
1.	Comunicação prévia: controlo prévio?	41
2.	Tramitação da comunicação prévia	41
3.	Comunicação prévia e ausência de pareceres obrigatórios	43
4.	Comunicação prévia e certidão da identificação da operação	45

5. Comunicação prévia e rejeição liminar por violação manifesta de normas	45
6. Correção da comunicação prévia apresentada	46
7. Comunicação prévia de operação não sujeita a controlo ou comunicação: como tratar em sede de saneamento?	46
8. Comunicação prévia de operações desconformes com normas aplicáveis	47
9. Que fiscalização sucessiva em sede de comunicação prévia?	49
10. Comunicação prévia e forma de reação a operação em desconformidade com o loteamento	52
11. Caducidade do dever de fiscalização sucessiva no prazo de 10 anos	53
12. Consultas externas e termos de responsabilidade	54
13. Indeferimento de comunicação prévia?	55
14. Comunicação prévia na sequência de informação prévia favorável	56
15. Comunicação prévia e taxas (1)	56
16. Comunicação prévia e taxas (2)	57
17. Comunicação prévia e taxas (3)	57
18. Comunicação prévia e contagem do prazo para início das obras sob pena de caducidade	58
19. Alterações durante obra sujeita a comunicação prévia	59
20. Averbamento da prorrogação do prazo em comunicação prévia	60
VII. LOTEAMENTOS	61
1. Loteamento com obras de urbanização e início da execução destas	61
2. Loteamento com obras de urbanização: controlo do valor da caução	62
3. Localização dos loteamentos	62
4. Possibilidade de alienação de parcelas cedidas ao município num loteamento urbano?	65
5. Utilização de parcela cedida para fim distinto após o decurso do tempo para a reversão	66
6. Estatuto das parcelas destinadas a usos coletivos que não são cedidas ao município	67
7. Prescrições de loteamento oponíveis a terceiros	67
8. Loteamento e dúvidas quanto às cedências	68
9. Conjuntos de edifícios	70
VIII. UTILIZAÇÃO DE EDIFÍCIOS OU SUAS FRAÇÕES (ARTIGOS 62º E SEGS.)	71
1. Alteração de uso em condomínio: legitimidade	71
2. Alteração de uso antecedido de obras sujeitas a licenciamento	71

3. Âmbito de aplicação dos nºs 1 e 2 do artigo 62º	72
4. Controlo das normas referentes ao uso na autorização de utilização	75
5. Utilizações mistas em edifícios	75
6. Âmbito de aplicação do artigo 63º	76
7. Habilitação técnica para os termos de responsabilidade do artigo 63º, nº 1	77
8. Instrução do pedido de autorização de utilização ao abrigo do nº 2 do artigo 62º	77
9. Termo de responsabilidade ao abrigo do nº 2 do artigo 63º cumulativo com o do nº 1?	78
10. O âmbito (conteúdo) do termo de responsabilidade do nº 1 do artigo 63º	78
11. O âmbito da vistoria no caso de falta dos termos de responsabilidade do nº 1 do artigo 63º	79
12. Termo de responsabilidade do nº 2 do artigo 63º (1)	80
13. Termo de responsabilidade do nº 2 do artigo 63º (2)	81
14. Termo de responsabilidade do nº 2 do artigo 63º (3)	81
15. Obra de construção não seguida de autorização de utilização	81
16. Alteração de autorização de utilização e mera alteração das informações dela constantes	82
17. Aplicação da lei no tempo aos procedimentos de autorização de utilização em curso (1)	82
18. Aplicação da lei no tempo aos procedimentos de autorização de utilização em curso (2)	83
19. Aplicação da lei no tempo aos procedimentos de autorização de utilização em curso (3)	83
20. Uso urbanístico e atividade económica	83
21. Autorização de utilização do edifício e exercício para a atividade económica	86
<b>IX. CADUCIDADE</b>	<b>89</b>
1. Declaração de nulidade: efeito constitutivo ou declarativo?	89
2. Caducidade de loteamentos por efeitos de construção nos lotes	90
3. Efeitos da declaração de caducidade (1)	91
4. Efeitos da declaração de caducidade (2)	94
5. Prova da conclusão das obras de urbanização dentro do prazo	97
<b>X. LICENÇA ESPECIAL PARA OBRAS INACABADAS (ARTIGO 88º)</b>	<b>99</b>
1. O regime aplicável na licença especial para a conclusão de obras	99

2. Licença especial para conclusão de obras de urbanização em loteamento	100
3. Procedimento	100
4. Licença especial para obras sujeitas a comunicação prévia	100
XI. LEGALIZAÇÃO (ARTIGO 102º-A)	103
1. Legalização de obras e alvará	103
2. Prazo para decisão na legalização	103
3. Legalizações e regulamentos municipais (1)	104
4. Legalizações e regulamentos municipais (2)	105
5. Procedimento de legalização	105
6. Dispensa de entrega de especialidades	106
7. Legalização da utilização dos edifícios	106
8. Prova da data em que o edifício foi construído	107
9. Legalização parcial da obra ilegal?	108
10. Autorização de utilização com referência a obras ilegais?	108
11. Responsabilidade e taxas nas legalizações officiosas	109
12. Legalizações officiosas e cálculos de estabilidade	110
13. Aplicação das regras de legalização a processos pendentes	111
14. Legalizações e normas de ordenamento	111
15. Normas técnicas de construção e normas de ordenamento	112
16. Suspensão de demolições à espera de legalização?	113
17. Destaque para legalizar	115
18. Legalização de obras realizadas sucessivamente ao longo dos anos	116
19. Legalização e taxas (1)	116
20. Legalização e taxas (2)	116
21. Legalização e taxas (3)	117
22. Execução de obras coercivas em edifícios ilegais?	117
23. Regras técnicas de construção: as acessibilidades (1)	118
24. Regras técnicas de construção: as acessibilidades (2)	119
XII. OUTRAS QUESTÕES DISPERSAS	121
1. Qualificação dos técnicos municipais para apreciação de projetos de arquitetura	121
2. Incompatibilidade de funcionários, agentes e vereadores na apresentação de projetos	122
3. Edifícios legais sem licença	124
4. Projetos de execução	126
5. Termos de responsabilidade que atestam desconformidades	126
6. Telas finais	127

7. Legalização de obras no âmbito do procedimento de autorização de utilização	128
8. Aquisição de edifícios inacabados	128
9. Legitimidade urbanística: consentimento do cônjuge?	129
10. Ordem de demolição: necessidade de licença para a executar?	130