



Universidade dos Açores
Departamento de Ciências Tecnológicas e Desenvolvimento

**ESTUDO DA EVOLUÇÃO DO RJUE E SUA APLICABILIDADE NO
CONCELHO DE VILA DO PORTO**

João do Rosário Costa

Ponta Delgada, 2013



Universidade dos Açores
Departamento de Ciências Tecnológicas e Desenvolvimento

**ESTUDO DA EVOLUÇÃO DO RJUE E SUA APLICABILIDADE NO
CONCELHO DE VILA DO PORTO**

João do Rosário Costa
Licenciado em Engenharia Civil, FEUP, 1991

Dissertação orientada pela Prof. Doutora Helena Maria Gregório Pina Calado e
submetida à Universidade dos Açores para obtenção do grau de Mestre em Engenharia e
Gestão de Construção

Ponta Delgada, 2013

Universidade dos Açores
Departamento de Ciências Tecnológicas e Desenvolvimento
Telefone: (+ 351) 296 650 172
(+ 351) 296 650 177
Fax: (+ 351) 296 650 173

MESTRADO EM ENGENHARIA E GESTÃO DE CONSTRUÇÃO

Editado por Universidade dos Açores

Campus de Ponta Delgada

Apartado 1422

PT - 9501-801 Ponta Delgada

Açores, Portugal

Reitoria

Telefone (+351) 296 650 000

Fax (+351) 296 650 005

Secretaria Geral

Telefone (+351) 296 650 000

Fax (+351) 296 650 035

Reproduções parciais deste documento serão autorizadas na condição que seja mencionado o autor e feita referência a mestrado em Engenharia e Gestão de Construção – 2012/2013 - Departamento de Ciências Tecnológicas e Desenvolvimento da Universidade dos Açores – Açores, Portugal, 2013.

As opiniões e informações incluídas neste documento representam unicamente o ponto de vista do respetivo autor não podendo o editor aceitar qualquer responsabilidade legal ou outra em relação a erros ou omissão que possam existir.

Este documento foi produzido a partir de versão eletrónica fornecida pelo respetivo autor.

ÍNDICE GERAL

Resumo.....	5
Abstract.....	6
Agradecimentos.....	7
Abreviaturas	8
I - A Introdução.....	9
1.1 – O Estudo da Evolução do RJUE e sua aplicabilidade no Concelho de Vila do Porto.....	9
1.2 – O Enquadramento Conceptual da Dissertação.....	10
1.3 - Os Objetivos.....	11
II – A Vila do Porto.....	13
2.1 – O Enquadramento Geográfico.....	13
2.2 – As Competências das Autarquias/Vila do Porto.....	18
2.3 - Os Órgãos Municipais.....	18
2.4 - As Competências em Matéria de Licenciamento.....	19
2.5 - As Competências em Matéria de Autorização.....	20
2.6 - As Competências em Matéria de Comunicação Prévia.....	20
2.7 - As Competências em Matéria de Informação Prévia.....	21
2.8 - As Competências em Matéria de Atos Procedimentais.....	21
2.9 – A Competência Instrutória.....	22
2.10 – O Licenciamento de operações urbanísticas.....	23
2.11 – A Tramitação de Licenciamento.....	24
2.12 - O licenciamento.....	33
2.13 – O procedimento de comunicação prévia das operações urbanísticas.....	34
2.14 – Os trâmites de comunicação prévia das operações urbanísticas.....	34
2.15 - A comunicação prévia.....	41
2.16 – A autorização de utilização.....	41
2.17–A instrução do pedido de autorização de utilização.....	43
2.18 – O pedido de Informação Prévia.....	46
2.19 – O âmbito da informação prévia.....	50
2.20 – A nulidade de informação prévia.....	50

III – Análise da evolução do RJUE.....	54
3.1 – A génese do RJUE.....	54
3.2 – A Lei de Bases da Política de Ordenamento do Território e do Urbanismo.....	57
3.3 – O Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação, RJUE.....	59
3.4 - O novo modelo de controlo prévio.....	60
3.5 – A Licença.....	60
3.6 – A Comunicação prévia.....	61
3.7 - Autorização de utilização de edifícios.....	61
3.8 - As isenções de controlo prévio.....	62
3.9 – O pedido de Informação prévia.....	63
3.10 – Os procedimentos em geral.....	64
3.11 – O procedimento de Licença.....	65
3.12 – O procedimento de comunicação prévia.....	66
3.13 – O procedimento de autorização de utilização.....	68
3.14 – A validade.....	70
IV – Análise e Discussão da Evolução da Aplicação do RJUE em Vila do Porto.....	72
4.1 – A evolução e aplicação em Santa Maria.....	72
4.2 - Análise dos processos aprovados em Santa Maria.....	78
V – Conclusões.....	86
Bibliografias.....	88
Índices de Anexos.....	90
Anexos.....	90
1 - Documentos a entregar com o pedido de licenciamento;	
2 - Documentos a entregar com o pedido da comunicação prévia;	
3 - Documentos a entregar com o pedido de autorização da utilização de edifícios;	
4 - Documentos a entregar com o pedido Informação prévia sobre alteração da utilização;	
5 - Controlo Prévio: Tipos de Procedimentos;	
6 - Tipos de Procedimentos conformidade com as Alterações;	
7 - Tabelas “População” “Edifícios” e “Alojamentos”;	
8 - Tabelas “Requerente” e de Controlo prévio (de análise dos dados).	

9 - Tabelas “Controlo Prévio”

Anexo 10 - «Definições, nos termos do artigo 2.º do RJUE, entende-se por:

Resumo

Com este trabalho, “Estudo da Evolução do RJUE e sua aplicabilidade em Concelhos, nomeadamente em Vila do Porto, pretende-se elaborar um estudo aprofundado sobre a evolução do Regime Jurídico de Urbanização e Edificação, RJUE, Decreto- Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, com as alterações introduzidas pelo Decreto-Lei n.º 26/2010, de 30 de março, no âmbito de controlo prévio, relativamente a licenciamento, autorização (até 2008) comunicação prévia, autorização de utilização e pedido de informação prévia.

Trata-se de uma matéria de incontestável importância, pois que cada vez mais a realização de quaisquer operações urbanísticas tem prazos perfeitamente definidos e uma percentagem substancial desse mesmo prazo prende-se com questões de controlo prévio.

Basicamente, o trabalho de dissertação irá incidir no descodificar dos artigos do RJUE, para assim permitir uma melhor perceção por qualquer técnico, de todo o processo administrativo que abrange as obras de urbanização e edificação.

Procurou-se então, dentro de simplicidade e objetividade dirigir este trabalho para uma vertente prática, tentando responder a questões genéricas que se irão levantar na aplicação deste diploma.

Abstract

With this work, "Study of Evolution RJUE and its applicability in municipalities, particularly in Port Vila, we intend to prepare a detailed study of the evolution of the Legal Regime of Urbanization and Construction, RJUE, Decree-Law no. 555 / 99 of december 16, as amended by Decree-Law no. No. 26/2010 of march 30, under prior checking relating to licensing, prior notification and authorization of use.

It is a matter of undeniable importance, since more and more the conduct of any urban operations have clearly defined terms and a substantial proportion of that term relates to licensing issues, prior notification and authorization of use.

Basically, the dissertation will focus on the decoding of articles RJUE, thus enabling a better perception by any coach, the whole administrative process that includes the works of urban development and building.

It was then, in simplicity and objectivity direct this work for a practical, trying to answer general questions that will arise in implementing this law.

Agradecimentos

Em primeiro lugar, gostaria de agradecer à Orientadora, pela disponibilidade e dedicação evidenciada durante elaboração da Dissertação de Mestrado.

Aos meus familiares, nomeadamente aos meus pais e irmãos, à minha esposa e aos meus filhos pela compreensão e incentivo para a concretização deste objetivo em especial a Antónia da Luz Monteiro dos Reis Costa, Mileida Costa, Anísio Costa e Ivanilda Costa.

Aos meus amigos e colegas de trabalho que me ajudaram em aquisição de elementos necessários a elaboração deste trabalho sempre que lhes foi possível.

Abreviaturas

AM, Assembleia Municipal;

CCDR, Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional;

CM, Câmara Municipal; CC, Código Civil;

CPA, Código do Procedimento Administrativo, aprovado pelo Decreto-Lei nº 442/91 de 15 de novembro, e alterado pelo Decreto-Lei nº 6/96, de 31 de janeiro;

PCM, Presidente de Câmara Municipal;

PDM, Plano Diretor Municipal;

PMOT, Planos Municipais de Ordenamento do Território;

PP, Plano de Pormenor;

PPSVZHVP, Plano de Pormenor de Salvaguarda e Valorização da Zona Histórica de Vila do Porto;

PU, Plano de Urbanização;

LBPOTU, Lei das Bases da Política de Ordenamento do Território e de Urbanismo, aprovada pela Lei nº 48/98, de 11 de agosto e alterada pela Lei nº 54/2007, de 31 de agosto;

PNPOT, Programa Nacional da Política de Ordenamento do Território;

RAN, Reserva Agrícola Nacional;

REN, Reserva Ecológica Nacional;

RGEU, Regime Geral das Edificações Urbanas, aprovado pelo Decreto-Lei nº 38382, 7 de agosto de 1951, alterado, por último, pelo Decreto-Lei nº 50/2008, de 19 de março;

RJIGT, Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial, aprovado pelo Decreto-Lei nº 380/99, de 22 de setembro e alterado pelos, pelo Decreto-Lei nº nº46/2009, de 20 de fevereiro, pelo Decreto-Lei nº 181/2009, de 7 de agosto e pelo artigo 8º do Decreto-Lei nº 2/2011, de 6 de janeiro;

RJUE, Regime Jurídico da Urbanização e Edificação, aprovado pelo Decreto-Lei nº 555/99, de 16 de Dezembro, e alterado pelo Decreto-Lei nº 177/2001, de 4 de junho, pela Lei nº 4-A/2003, de 19 de fevereiro, pela Lei nº 60/2007, de 4 de setembro, pelo Decreto-Lei nº 18/2008, de 29 de janeiro, pelo Decreto-Lei nº 116/2008, de 4 de junho, pelo Decreto-Lei nº 26/2010, de 30 de março e pela Lei nº 28/2010, de 2 de setembro;

RMUETMVP, Regulamento Municipal de Urbanização, Edificação, e Taxas do Município de Vila do Porto.

I - A Introdução

1.1 – O Estudo da Evolução do RJUE e sua aplicabilidade no Concelho de Vila do Porto

O estudo da evolução do regime jurídico da urbanização e da edificação, RJUE, desde a publicação do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, até a publicação do Decreto-Lei n.º 26/2010, de 30 de março, no âmbito do controlo prévio, e da sua aplicabilidade, nomeadamente, no Concelho de Vila do Porto, é o objeto desta Dissertação, cujo desenvolvimento está evidenciado em três fases, uma vez que a evolução do referido regime teve a sua génese em diplomas anteriores, alguns dos quais já revogados, mas sem os apreciar, ainda que de forma breve, este objetivo fica incompleto:

1.ª Fase: Nesta fase, que antecede o RJUE, pretende-se referenciar o Regulamento Geral das Edificações Urbanas e todos os diplomas posteriores, ao RGEU, que estudou o licenciamento municipal de obras particulares e o licenciamento municipal dos loteamentos urbanos e das obras de urbanização, na qual, no âmbito deste estudo, faz-se um análise breve do modo do procedimento e dos tipos de controlo prévio praticados nos referidos diplomas pela administração local até à publicação do diploma de Lei de Bases da Política do Ordenamento do Território e de Urbanismo;

2.ª Fase: Enquadra os principais diplomas que regulam o Direito do Urbanismo Português, relativo a Lei de Bases da Política de Ordenamento do Território e de Urbanismo, aprovada pela Lei n.º 48/98, de 11 de agosto, que estabelece as bases da política de ordenamento do território e de urbanismo, da qual nasceu o Decreto-lei n.º 380/99, de 22 de setembro, que estabelece o Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial, que a desenvolve, é o ramo do direito que se trata da ocupação, uso e transformação do solo, englobando o território municipal evidenciado no Plano Municipal do Ordenamento do Território, o qual constituído por Plano Diretor Municipal, Plano de Urbanização e Plano de Pormenor, diplomas essenciais nos procedimentos do controlo prévio e do estudo de conformidade dos projetos com os referidos planos apreciados aquando do procedimento do controlo prévio das operações urbanísticas;

3.ª Fase: Esta Dissertação tem por objeto essencial o estudo do controlo prévio e da sua aplicabilidade, nomeadamente, no Concelho de Vila do Porto, apreciando a

conformidade dos projetos com todos os planos municipais e especiais de ordenamento do território, com os loteamentos e os atos prévios da administração, desde a publicação do Decreto-Lei n.º 555/99 de 16 de dezembro até a publicação da Lei n.º 28/2010, de 2 de setembro, primeira alteração, por apreciação parlamentar, ao Decreto-Lei n.º 26/2010, de 30 de março, que procedeu à décima alteração ao Decreto-Lei n.º 555/99 de 16 de dezembro, pelo que este estudo desenvolve os tipos de procedimentos de controlo prévio de licenciamento, de comunicação prévia e de autorização de utilização e do pedido de informação prévia, bem como as competências e as atribuições dos órgãos municipais, Assembleia Municipal, Câmara Municipal, e Presidente de Câmara.

Portanto, estão sujeitas a controlo prévio municipal, todas as operações urbanísticas, as obras de construção civil e todos os trabalhos que, não possuindo natureza exclusivamente agrícola, impliquem alteração da topografia local e só dele estão dispensadas as obras de simples conservação, restauro, reparação ou limpeza que não impliquem a modificação de estrutura das fachadas, dos telhados, da natureza e da cor dos materiais de revestimentos exteriores, isto é, que não alterem substancialmente o edificado e os trabalhos que possuam natureza exclusivamente agrícola ou não impliquem a alteração da topografia local.

1.2 – O Enquadramento Conceptual da Dissertação

O objeto em estudo é o licenciamento, a comunicação prévia, a autorização de utilização e o pedido de informação prévia, o qual fazendo também uma breve referência a isenção de controlo prévio no âmbito dos artigos 6.º, 6.º-A e 7.º do mesmo diploma, com o enquadramento na legislação desde a publicação do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro à publicação do Decreto-Lei n.º 26/2010, de 30 de março com as alterações introduzidas pela Lei n.º 28/2010, de 2 de setembro, até às Portarias n.º 216-A/2008, n.º 216-B/2008, n.º 216-C/2008, n.º 216-D/2008, n.º 216-E/2008 e 216-F/2008, todas, de 3 de março e Portaria n.º 232/2008, de 11 de março, aplicáveis em Territórios Municipais, em estrito cumprimento do Plano Municipal do Ordenamento do Território de Vila do Porto e das demais normas legais e regulamentares aplicáveis. No entanto, a Dissertação faz referência aos diplomas, que são a génese do RJUE, relativos aos licenciamentos de loteamentos Urbanos e às Obras de Urbanização, bem como a Licenciamento Municipal das Obras Particulares, sem contudo deixar de fazer referência à Lei, que estabelece as Bases da Política de Ordenamento do Território e do

Urbanismo e do Decreto-Lei n.º 38 382, de 7 de agosto de 1951, que aprovou o RGEU – Revoga o Decreto de 14 de fevereiro de 1903 - , alterado pelos Decretos-Lei n.º 38 888 de 29 de agosto de 1952, n.º 44 258 de 31 de março de 1962, n.º 45 027 de 13 de maio de 1963, n.º 650/75 de 18 de novembro, n.º 43/82 de 8 de fevereiro, n.º 463/85 de 4 de novembro, n.º 172–H/86 de 30 de junho, n.º 64/90 de 21 de fevereiro, n.º 61/93 de 3 de março, n.º 555/99 de 16 de dezembro com as alterações introduzidas pelo Decreto-Lei n.º 177/2001 de 4 de junho, Lei n.º 60/2007, de 4 de setembro, Decreto-lei n.º 26/2010 de 30 de março e Lei n.º 28/2010 de 2 de setembro, pelo que a evolução de licenciamento municipal das operações urbanísticas (controlo prévio), cronologicamente, evoluiu em, análise, duas fases, das quais a evolução que se deu, na 1.ª fase, antes da publicação da Lei n.º 48/98, 11 de agosto, estuda o licenciamento municipal de obras particulares e o licenciamento municipal de loteamentos urbanos e de obras de urbanização e a 3.ª fase, que se evoluiu depois da publicação da Lei n.º 48/98, 11 de agosto, começou com a publicação do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, o qual tem por objeto, o estudo no mesmo diploma, o licenciamento municipal de obras particulares e o licenciamento municipal de loteamentos urbanos e de obras de urbanização, designado atualmente por Regime Jurídico de Urbanização e Edificação, cuja evolução objeto da Dissertação, se deu até a publicação da Lei n.º 28/2010 de 2 de setembro.

A análise atual do Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação e da sua evolução passa, inegavelmente, pela abordagem dos principais aspetos dos regimes revogados, - Características dos Regimes Anteriores ao RJUE -, embora sem fazer um estudo muito aprofundado e exaustivo dos diplomas, pelo que, o que se relata a seguir, transcreve apenas algumas das mais significativas inovações traduzidas, sequencialmente, nos regimes de licenciamento municipal de obras particulares, dos loteamentos urbanos e das obras de urbanização, enquadrando, previamente, no estudo que antecedeu a publicação da Lei n.º 48/98, 11 de agosto, com as alterações introduzidas pela Lei n.º 54/2007, de 31 de agosto.

1.3 - Os Objetivos

O que pretende nesta Dissertação, Mestrado em Engenharia e Gestão de Construção, é estudar a forma como evoluiu o controlo prévio das operações urbanísticas, com enquadramento no Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, com a última

republicação no Decreto-Lei n.º 26/2010, de 30 de março, com as alterações introduzidas pela Lei n.º 28/2010, de 2 de setembro, bem como as portarias relativas ao RJUE, em conformidade com o Plano Municipal do Ordenamento do Território, as competências e atribuições dos órgãos municipais de Vila do Porto, tais como às da Assembleia Municipal, da Câmara Municipal e do Presidente de Câmara, enquadradas na Lei n.º 169/99, de 18 de setembro, com a redação dada pela Lei n.º 5-A/2002, de 11 de janeiro e da Lei n.º 159/99 de 14 de setembro.

II – A Vila do Porto

2.1 – O Enquadramento Geográfico

A ilha de Santa Maria situa-se no extremo sudeste do arquipélago dos Açores, a qual integra o Grupo Oriental. Tem uma superfície de 97,18 km² e uma população residente marienses de 5552 habitantes (2011), distribuída pelas cinco freguesias que compõe o concelho de Vila do Porto, o único da ilha.

Terá sido a primeira ilha dos Açores a ser avistada, por volta de 1427, pelo navegador português Diogo de Silves. Posteriormente em fevereiro de 1493, Cristóvão Colombo escalou a ilha no regresso da sua primeira viagem à América.

Em nossos dias, o principal pilar de sustentação da economia da ilha é a atividade aeronáutica, com o aeroporto de Santa Maria e o Centro de Controlo Aéreo do Atlântico, o qual administra a FIR Oceânica de Santa Maria, é uma região de informação de voo “Flight Information Region” oceânica Portuguesa, uma das maiores e mais importantes regiões de informação de voo do mundo.

Localização da Ilha de Santa Maria

Geografia

Localizada a cerca de 100km ao sul da ilha de São Miguel e a cerca de 600 km da ilha das Flores, Santa Maria é a ilha mais oriental e a mais meridional do arquipélago. Fica compreendida entre os paralelos 36° 55’ N e 37° 01’ N e os meridianos 25° 00’ W e 25° 11’ W. O seu formato é sensivelmente quadrangular e, sendo o comprimento máximo da respetiva diagonal de cerca de 15,5 quilómetros, entre a ponta do Castelo e a Sudeste e a ponta da Restinga, a Noroeste.

Geologicamente é a mais antiga dos Açores, com formações que ultrapassam os 8,12 milhões de anos de idade, sendo por isso a de vulcanismo mais remoto.

Esta idade comparativamente avançada confere maturidade ao relevo e explica a presença de extensas formações de origem sedimentar onde se podem encontrar fossas marinhos.

Embora seja a única no arquipélago que não apresenta atividade vulcânica recente, também está sujeita a sismicidade relativamente elevada dada a sua proximidade ao troço final da Falha Glória, zona de fratura Açores- Gibraltar. Demonstram-no, por

exemplo, os fortes sismos de novembro de 1937 e de maio de 1939, e a recente crise sísmica de março de 2007.

Com apenas 97,18 km² de área emersa, apresenta forma grosseiramente oval, com o comprimento máximo no sentido noroeste-sudeste de 16,8 km, a ilha está dividida em duas regiões com aspeto geomorfológico nitidamente contrastante:

1 . Uma extensa região aplanada e baixa, ocupando os dois terços ocidentais da ilha, com uma altitude máxima de 277 metros acima do nível do mar nos Piquinhos, com solos argilosos. A baixa altitude não permite a interceção da humidade atmosférica, gerando um clima seco, que dá a esta ilha um carácter distintamente mediterrânico, em forte contraste com o resto do arquipélago. No extremo sudoeste desta zona aplainada situa-se Vila do Porto, a maior povoação da ilha, com cerca de 65 % da população residente, e as freguesias de São pedro e de Almagreira. O aeroporto de Santa Maria ocupa toda a faixa litoral oeste da ilha, aproveitando a paisagem naturalmente plana do local e a ausência de obstáculos nas suas zonas de aproximação. Na costa sudoeste, na foz das duas ribeiras que ali confluem, encontra-se uma profunda enseada onde se localiza o porto da Vila do Porto. Uma larga baía a norte, abriga o porto dos Anjos, o povoado mais antigo da ilha, e o local de desembarque dos marinheiros de Cristóvão Colombo.

2. O terço oriental da ilha é constituído por terras altas, muito acidentadas e esculpidas pela erosão. Nesta zona situa-se o ponto mais elevado da ilha, o Pico Alto, com 590 metros de altitude, e os picos das Cavacas (491 m) e Caldeira (481 m). A interceção da humidade dos ventos leva a formação de nuvens orográficas em torno do pico, propiciando abundante precipitação oculta e dando à área condições para a existência de uma vegetação rica e de alguma agricultura. Nesta região situam-se as freguesias de Santa Bárbara e de Santo Espírito, as mais férteis da ilha.

A geologia da ilha caracteriza-se pela presença de um substrato basáltico deformado por fraturas que seguem uma orientação preferencial NW-SW, no qual está intercalada uma intensa rede filoniana com uma mesma orientação. Intercalados nos basaltos encontram-se algumas formações de carácter basálticas. Sobre estes materiais encontram-se extensos depósitos fossilíferos, incrustados em depósitos calcários de origem marinha, formados num período de transgressão em que o oceano se encontraria a cerca de 40 metros acima do atual nível médio do mar. A presença destes depósitos, únicos nos Açores, originou na ilha uma extração de calcário e fabrico de cal, que atingiu o seu auge no princípio do século XX, encontrando-se extinta.

Os depósitos fossilíferos de Santa Maria despertaram grande interesse da comunidade científica, levando a numerosos estudos paleontológicos, desenvolvidos a partir do terceiro quarto do século XIX. Publicaram estudos sobre os fósseis da ilha, entre outros, George Hartung (1860), Reiss (1862), Bronn (1860), Mayer (1864), Friedlander (1929) e José Agostinho (1937). A importância científica dos depósitos fossilíferos levou a criação, pelo Decreto Legislativo Regional nº 5/2005/A, de 13 de maio, da Reserva Natural Regional do Figueiral e Prainha, incluindo o Monumento Natural da Pedreira do Campo, uma zona de particular interesse geológico.

A região ocidental da ilha está recoberta por um solo argiloso de cor avermelhada, resultante da profunda alteração de piroclastos de idade pliocénica, formados quando o clima da ilha era muito mais quente e húmido do que o atual e o nível médio do mar se situaria cerca de 100 metros abaixo do atual. Nas imediações de Vila do Porto, aparecem espessos depósitos de barro vermelho que deram origem a uma importante indústria de olaria, hoje desaparecida, e à exportação de bolas de barro para Vila Franca do Campo e Lagoa, constituindo assim a principal matéria-prima da olaria tradicional micaelense.

A costa da ilha é em geral escarpada, atingindo os 340 metros de altura nas arribas do lugar da Rocha Alta. A ilha tem um conjunto de pontas muito pronunciadas (Ponta do Marvão, Ponta do Castelo e Ponta do Norte), demarcando algumas baías abrigadas onde aparecem praias de areias brancas (Baía de São Lourenço e Praia Formosa). Ao longo das costas de Santa Maria existem alguns ilhéus e rochedos de dimensão apreciável, com destaque para o ilhéu do Romeiro (São Lourenço), o ilhéu da Vila e o ilhéu das Lagoínhas.

Dada à sua baixa altitude, vegetação menos abundante e a sua localização a Sueste do arquipélago, a maior distância dos centros de baixa pressão que se deslocam nesta região do Oceano Atlântico, - em geral de Sudeste para Nordeste, e determinantes da quase totalidade da precipitação nas ilhas açorianas -, a ilha tem um clima oceânico menos acentuado do que as demais ilhas do arquipélago, ameno e com grande insolação, aproximando-se das características do clima mediterrânico, com um verão seco e quente, bem marcado, e um inverno suave e pouco chuvoso. As temperaturas médias do ar oscilam entre os 14°C e os 22°C. O povoamento é disperso, com as casas espalhadas por toda a ilha, formando pequenos núcleos ao longo das zonas mais ricas em água da parte ocidental e aninhadas nos vales da parte oriental. O maior povoado é Vila do Porto, à qual está ligado o complexo habitacional e cívico que nasceu em torno

do aeroporto, restos da estrutura urbana da antiga base aérea americana dos tempos da Segunda Guerra Mundial. A habitação tradicional é em alvenaria de pedra, com rebocos pintados de branco, barras coloridas em torno das portas e janelas e grandes chaminés cilíndricas, fazendo lembrar as casas alentejanas e algarvias.

O relevo e a riqueza de contrastes entre a terra e o mar, a que se associa o equilíbrio arquitetónico dos povoados, conferem grande beleza à paisagem mariense.

Por conseguinte, o território da ilha constitui um único concelho, o de Vila do Porto, com uma população residente de 5578 habitantes em 2001 e com uma população residente de 5552 habitantes em 2011, dividido em cinco freguesias, anexo 7:

Vila do Porto, é uma freguesia mais antiga do arquipélago semiurbana do concelho da Vila do Porto, tem uma superfície total de 26,04 km² e 3119 habitantes (Censos 2011), o que corresponde a uma densidade populacional de 119,8 hab./km². Localiza-se nas geocoordenadas de latitude 36°56' norte e longitude 25°9' oeste. Dispõe de um aeroporto – o Aeroporto de Santa Maria -, de um porto comercial e de uma marina, localiza-se na costa oeste da ilha e tem como limites o Oceano Atlântico, a norte, oeste e sul e as freguesias de Almagreira e São Pedro a este. É integrada pelos lugares de Vila, Salvaterra, Valverde, Pedras de São Pedro, Flor da Rosa, Santana, Aeroporto e Anjos.

Em termos urbanísticos, o seu núcleo histórico apresenta duas zonas distintas: a mais antiga, abaixo da Igreja Matriz, mantém o traçado primitivo das suas ruas, ainda de cariz medieval; na mais recente, acima da Matriz, o casario desenvolvendo-se ao longo de uma rua comprida e espaçosa.

São Pedro, é uma freguesia do concelho, está localizada no Nordeste da ilha, tem 18,49 km² de área, 841 habitantes (2011) e 45,5 hab/km². Situa-se a uma latitude 36° Norte e a uma longitude 25° Oeste, estando a uma altitude de 23 metros, tem como limites o Oceano Atlântico, e as freguesias de Santa Bárbara, Almagreira e Vila do Porto. É integrada pelos lugares de Outeiro, Flor da Rosa Alta, Paul de Cima, Paul de Baixo, Faneca, Chã de João Tomé, Termo da Igreja, Feteiras de cima, Feteiras de Baixo, Alto Nascente, Alto Poente, Covões, Banda d'Além, Jogo, Canaviais, Graça e Courelas.

Almagreira, é uma freguesia com uma superfície de 10,58 km², 599 habitantes (2011 e 56,6 hab/km², localiza-se na costa Sul da ilha e tem como freguesias limítrofes: Santo Espírito a Este, Santa Bárbara a Noroeste, São Pedro a Norte e Vila do Porto a Oeste. Com uma área de 10,58 km², é integrada atualmente pelos lugares de Bom Despacho Velho, Almagreira do Nascente, Almagreira do Poente, Termo da Igreja, Brejos de Cima, Brejos de Baixo, Carreira, Ribeira das Covas, Fonte do Mourato e Praia.

Santo Espírito, é uma freguesia com 26,65 km² de área, 558 habitantes (2011) e 22,1 hab/km², localiza-se no Sudoeste da ilha a uma latitude 36°57' Norte e a uma longitude 25°3' Oeste, estando a uma altitude de 80 metros, limita com o oceano Atlântico e com as freguesias da Santa Bárbara e Almagreira. É integrada pelos lugares do Termo da Igreja, Malbusca, Calheta, Panasco, Glória, Cruz, Cardal, Boavista, Fonte do Jordão, Terras do Raposo, Lapa, Feteirinha, Almas, Santo António, Azenha, Loural e Maia. Constitui-se na maior das freguesias rurais do concelho e apresenta um povoamento disperso, que faz com que a paisagem seja pontuada pelas casas pintadas de branco, com “vistas verdes”, testemunho da integração humana no meio envolvente.

Santa Bárbara, localiza-se num vale no nordeste da ilha, é uma freguesia com 15,42 km² de área, 405 habitantes (2011) e 26,3 hab/km², confronta com o oceano Atlântico a Norte e a Este e com as freguesias de Santo Espírito, a sudeste, de Almagreira, a sudoeste, e São Pedro, a oeste. É integrada pelos lugares de Termo da Igreja, Norte, Lagos, Lagoínhas, Feteiras, Pocilgas, Pico do Penedo, Poço Grande, Boa Vista, Forno, Barreiro, Fajã de São Lourenço, Arrebentão, Tagarete, Eira Alta e Ribeira do Amaro.

A topografia acidentada do terreno contribuiu para a dispersão espacial das habitações pelas colinas que circundam o vale. São casas pintadas de branco, onde predominam as “vistas cor de anil”, o que contribui para que seja considerada umas localidades mais pitorescas da ilha (ver anexos, tabelas “Freguesias”, “Concelho” e “Município”).

A População

A população residente na ilha de Santa Maria, como já foi referido, face ao ano de 2001, diminuiu de 5578 para 5552, em 2011, indivíduos, representando uma variação negativa de 0,47% face a 2001.

O aumento ou diminuição da população depende de dois saldos: o natural (nascimentos - óbitos) e o migratório (imigração - emigração). A informação disponível sobre nascimentos e óbitos é conhecida, o mesmo se verificando, consequentemente, em relação ao saldo natural. Já em relação aos movimentos migratórios a informação é praticamente inexistente, pelo que o valor do saldo migratório pode ser avaliado no contexto dos resultados censitários.

Os Edifícios

De acordo com os resultados dos Censos 2011, o número de edifícios (3510), cresceu 1,9% relativamente a 2001, (3446). Este crescimento representa 64 edifícios residenciais construídos nos últimos 10 anos na ilha de Santa Maria.

A Habitação

De acordo com os resultados dos Censos 2011, o número de alojamentos é 3615 cresceu 2,8% relativamente a 2001 porque nos censos de 2001 os alojamentos são 3515. Porquanto nos últimos 10 anos assistimos a um crescimento significativo dos alojamentos, 100, no entanto cresceram só 64 edifícios, por conseguinte os alojamentos aumentaram 56% face aos edifícios, enquanto os edifícios cresceram 1,9%. O número médio de alojamentos por edifício em 2011, situa-se nos 1,56%.

As Famílias

O número de famílias em 2001 é 1816 e o número de famílias em 2011 é 2016, por conseguinte registou um acréscimo de 11,01% nesta última década, muito acima do crescimento dos alojamentos familiares, 2,84%.

Tomando como base que cada alojamento, temos 100, acolhe em média uma família, temos 200, a taxa de alojamentos familiares de residência habitual situa-se nos 50%. O número médio de pessoas por família diminui de 2001 para 2011: nos Censos 2011 a média é de 3,0 comparativamente com 3,4 em 2001 (INE. 2011). Portal do SREA em INE 2011 in www.estatistica.azores.gov.pt e o Portal do INE em www.ine.pt- resultados preliminares dos Censos 2011.

2.2 – As Competências das Autarquias/Vila do Porto (artigo 5.º do RJUE)

A concessão da licença, prevista no n.º 2 do artigo 4.º do RJUE, é da competência da câmara municipal, com faculdade de delegação no presidente e de subdelegação deste nos vereadores.

A admissão ou rejeição da comunicação prévia, prevista no n.º 4 do artigo 4.º do RJUE, é da competência do presidente da câmara municipal, podendo ser delegada nos vereadores, com faculdade de subdelegação, ou nos dirigentes dos serviços municipais.

A concessão da autorização, prevista no n.º 5 do artigo 4.º do RJUE, é da competência do presidente da câmara municipal, podendo ser delegada nos vereadores, com faculdade de subdelegação, ou nos dirigentes dos serviços municipais.

A aprovação da informação prévia, prevista no artigo 14.º e seguintes do RJUE, é da competência da câmara municipal, podendo ser delegada no seu presidente, com faculdade de subdelegação nos vereadores.

2.3 - Os Órgãos Municipais

As competências dos órgãos municipais encontram-se estabelecidas na Lei n.º 169/99, de 18 de setembro, com a redação dada pela Lei n.º 5-A/2002, de 11 de janeiro, a qual é a primeira alteração à Lei n.º 169/99, de 18 de setembro, que estabelece o quadro de competências, assim como o regime jurídico de funcionamento dos órgãos dos municípios e das freguesias.

São órgãos municipais, a assembleia municipal, a câmara municipal, “expressamente referidos como tal pelo artigo 250.º da Constituição da República Portuguesa e no n.º 2, “os órgãos representativos do município são a assembleia municipal e a câmara municipal”, do artigo 2.º da lei n.º 169/99” de 18 de setembro e, ainda, o presidente da câmara municipal, embora este não se encontre expressamente referido nos citados normativos. A sua qualidade de órgão advém-lhe, contudo, do facto de a lei lhe atribuir inúmeros e importantes competências próprias designadamente de carácter decisório.

2.4 - As Competências em Matéria de Licenciamento

Em matéria de urbanização e de edificação os três órgãos municipais referidos têm competências próprias. Assim, no que concerne a licenciamentos de operações urbanísticas, as competências originárias são da câmara municipal.

A questão, que este propósito se pode colocar, é a de saber se o RJUE é o único diploma aplicável ou se, pelo contrário, vale o disposto na lei n.º 169/99, de 18 de setembro que especificadamente rege as competências autárquicas. Uma resposta cabal a esta questão pressupõe que se analisem, as diversas operações urbanísticas suscetíveis de licenciamento, de acordo com o n.º 2 do artigo 4.º do RJUE, pois, ainda que os dois diplomas tenham sido aprovados inicialmente em data próxima, é notória a falta de articulação entre os mesmos, quando comparados os conteúdos.

Assim, no que respeita às operações de loteamento, obras de urbanização e trabalhos de remodelação de terrenos, aplica-se, única e inequivocamente, o RJUE, dado que, a Lei n.º 169/99, de 18 de setembro não se lhes refere especificamente, na alínea d) do n.º 7 do artigo 64.º da lei n.º 169/99, de 18 de setembro nos termos da qual “compete à câmara municipal exercer as demais competências legalmente conferidas, com vista ao prosseguimento normal das atribuições do município. É pois a câmara municipal, originalmente, competente para licenciar operações de loteamento, obras de urbanização, edificações e trabalhos de remodelação de terrenos, nos exclusivos termos do n.º 1 do artigo 5.º do RJUE, que diz: «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 deste nos vereadores», sendo este, ainda, o órgão competente para intervir, em matéria de destaque para efeitos do disposto no n.º 9 do artigo 6.º do RJUE, que diz: «A certidão emitida pela câmara municipal comprovativa da verificação dos requisitos do destaque constitui documento bastante para efeitos de registo predial da parcela destacada.»

No que respeita às obras de edificação e de demolição, é da competência da câmara municipal, em matéria de licenciamento conceder licenças, nos termos definidos na alínea a) do n.º 5 do artigo 64.º da Lei n.º 69/99, de 18 de setembro bem como definido no RJUE, uma vez que tem vindo a regular a mesma matéria de forma específica, tendo, inclusivé, alterado os conceitos de obras de edificação sujeitas a licenciamento. Deste modo, também, em matéria de licenciamento de obras de edificação e de demolição é competência da camara municipal ocorre, em exclusivo, do n.º 1 do artigo 5.º do RJUE. No que se refere à competência para aprovação do projeto de arquitetura, é a câmara municipal que delegue a mesma competência ao presidente da câmara.

2.5 - As Competências em Matéria de Autorização

O órgão que tem competência para autorizar a utilização de edifícios ou suas frações é o presidente da câmara, de acordo com o disposto no n.º 3 do artigo 5.º do RJUE, diz que: «a concessão da autorização prevista no n.º 5 do artigo 4.º é da competência do presidente da câmara, podendo ser delegada nos vereadores, com faculdade de subdelegação, ou nos dirigentes dos serviços municipais». Neste caso, o RJUE é, exclusivamente, o diploma aplicável visto ter sido com ele que institucionalizou este procedimento de controlo prévio, não tendo o mesmo sido referido na alteração posterior à lei n.º 169/99, de 18 de setembro.

Consideramos igualmente, e de acordo com o princípio do paralelismo de competências, que a competência para ordenar a realização de vistoria, previsto no n.º 2 do artigo 64.º do RJUE, parece imputar apenas ao presidente da câmara, deve ser incluída no âmbito de delegação ou subdelegação de competência.

2.6 - As Competências em Matéria de Comunicação Prévia

Com a alteração ao RJUE, a Lei n.º 60/2007, de 4 de setembro, alterado e republicado pelo Decreto-lei n.º 26/2010, de 30 de março, corrigiu-se o posicionamento em matéria de competências “Comunicação Prévia”, dado que na anterior redação as normas de competência das comunicações prévias estavam incluídas não no n.º 2 do artigo 5.º do Decreto-lei n.º 26/2010, de 30 de março, mas no n.º 1 do artigo 36.º da lei n.º 60/2007, de 4 de setembro, segundo a qual, comunicação prévia é dirigida ao presidente da câmara municipal, acompanhada pelos elementos instrutórios fixados pela portaria a que se refere o n.º 4 do artigo 9.º, de termo de responsabilidade nos termos do artigo 10.º e das especificações a que se refere o n.º 1 do artigo 77.º, com os efeitos previstos no seu n.º 3, norma respeitante aos trâmites procedimentais dessa forma de controlo prévio.

De facto, era no n.º 1 do artigo 36.º que estava prevista a competência do presidente da câmara para rejeitar as comunicações prévias, estipulando-se nessa mesma norma a possibilidade de delegação nos vereadores.

Com esta nova redação corrigiu-se o erro de sistematização interna referido e supriu-se a lacuna existente quanto à competência para admissão dos atos de admissão das comunicações prévias, conferindo-se expressamente essa competência ao presidente da câmara, que de acordo com a redação do decreto-Lei n.º 26/2010, de 30 de março, a admissão ou rejeição da comunicação prévia prevista no n.º 4 do artigo 4.º é da competência do presidente da câmara municipal, podendo ser delegada nos vereadores, com faculdade de subdelegação, ou nos dirigentes dos serviços municipais, ou ser diretamente delegada pelo presidente da câmara nos dirigentes dos serviços, à semelhança das delegações e subdelegações admitidas nos atos de autorização.

2.7 - As Competências em Matéria de Informação Prévia

No que concerne às informações prévias, Pedido de Informação Prévia, PIP, são as mesmas da competência da câmara municipal, de acordo com o n.º 4 do artigo 5.º do RJUE, diz que: «a aprovação da informação prévia, artigos 14.º e seguintes, regulada no RJUE, é da competência da câmara municipal, podendo ser delegada no seu presidente, com faculdade de subdelegação nos vereadores » podendo estas ser delegadas no Presidente de Câmara, o qual com possibilidade de subdelegação nos vereadores.

2.8 - As Competências em Matéria de Atos Procedimentais

Fora do âmbito do RJUE encontram-se as regras de competência para a prática de actos procedimentais. Como resulta do n.º 1 do artigo 86.º, a direcção da instrução cabe ao órgão competente para a decisão, salvo o disposto nos diplomas orgânicos dos serviços ou em preceitos especiais, do Código do Procedimento Administrativo, Decreto-lei n.º 6/96, de 31 de janeiro, pelo que a competência para a prática de atos procedimentais pertence a quem tenha competência para, em concreto, licenciar, admitir ou autorizar uma dada pretensão urbanística. No entanto, mesmo nas situações em que a prática do ato incumba ao titular originário da competência, pode haver lugar a delegação da instrução, como admite, os n.os 2, 3 e 4 do artigo 86.º do CPA e em especial o n.º 10 do artigo 11.º do RJUE. O presidente da câmara municipal pode delegar nos vereadores, com faculdade de subdelegação ou nos dirigentes dos serviços municipais, as competências referidas nos n.ºs 1 a 4 e no 11 do artigo 11.º do RJUE.

Assim a pretensão é requerido ao presidente da câmara, através de requerimento ou comunicação, cuja fase procedimental é regulado no RJUE, corresponde à iniciativa privada sem prejuízo das situações previstas no artigo 7.º do mesmo diploma, pelo que enquanto não existir sistema informático, ou no caso de este, existindo, estar indisponível, o pedido é apresentado em papel, devendo ser acompanhado de duplicado, sendo a cópia devolvida ao requerente ou comunicante, depois de nele se ter apostado nota, datada, da receção do original. Este comprovativo de entrega do requerimento ou comunicação é relevante em especial no que se refere à comunicação prévia, na medida em que é o recibo da entrega da comunicação juntamente com o comprovativo da sua admissão que se apresentam como o título deste ato administrativo de controlo prévio.

2.9 – A Competência Instrutória

O órgão responsável pela instrução do procedimento, que vai da fase do saneamento até à proposta de decisão que, no caso de ser de indeferimento (licenciamento ou autorização) ou de rejeição da comunicação prévia deverá ser precedida de audiência prévia dos interessados, conforme artigo 100.º do CPA, é sempre do presidente da câmara municipal, ainda que essa competência instrutória possa ser delegada nos vereadores, podendo estes subdelegar, ou nos dirigentes dos serviços municipais, que têm de exercer a mesma competência, sem faculdade de subdelegação.

2.10 – O Licenciamento de operações urbanísticas

Os loteamentos urbanos, nos termos da alínea i) do artigo 2.º do RJUE «Operações de loteamento» são acções que tenham por objeto ou por efeito a constituição de um ou mais lotes destinados, imediata ou subsequentemente, à edificação urbana e que resulte da divisão de um ou vários prédios ou do seu reparcelamento, definição que se manteve desde publicação do Decreto-Lei n.º 289/73, de 6 de junho até a publicação do Decreto – lei n.º 26/2010, de 30 de março, pois a diferença é que deixou de figurar na definição de loteamento a expressão “ou do seu emparcelamento”, pelo que sobre o prédio, a sujeitar a qualquer operação urbanística, que nos termos de regulamento municipal seja considerada como de impacte relevante, fica também sujeitos às cedências e compensações previstas para as operações de loteamento, no entanto, não são consideradas operações de loteamento as divisões de prédios que resultam de factos naturais ou as que resultam de acções imputáveis a administração, por exemplo, expropriação de uma faixa de terreno para efeitos de construção de uma estrada.

As operações de loteamento, visto se destinarem à criação de lotes para construção urbana, só podem realizar-se nas áreas situadas dentro do perímetro urbano e em terrenos já urbanizados ou cuja urbanização se encontre programada em plano municipal de ordenamento do território, conforme definido no artigo 41.º do RJUE.

Estando as operações de loteamento sujeitas ao controlo prévio, cabe à câmara municipal verificar, na situação concreta, da sua existência, ou seja, da existência de operações urbanísticas, que tenham cumulativamente todos os elementos caracterizadores de uma operação de loteamento.

A tramitação procedimental do controlo preventivo efetuado pela administração municipal às operações de loteamento, as obras de urbanização e as obras de edificação, o RJUE prevê o licenciamento e a comunicação prévia, a qual distingue pela simplificação procedimental da sua tramitação, pelo que é necessário não esquecer que, nos termos dos artigos 117.º do Decreto-Lei n.º 380/99, de 22 de setembro, com as alterações introduzidas pelo Decreto-Lei n.º 46/2009, de 20 de fevereiro e artigo 13.º do decreto-lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, com as alterações introduzidas pelo Decreto-Lei n.º 26/2010, de 30 de março, os procedimentos de licenciamento ou de comunicação prévia ficam suspensos sempre que esteja em elaboração para a área, novas regras urbanísticas constantes de planos municipais ou de planos especiais de ordenamento do território, suspensão essa que opera a partir da data fixada para o início do período da

discussão pública até à data da entrada em vigor daquele instrumento, ou decorridos 150 dias desde a data do início da respetiva discussão pública, caso as novas regras urbanísticas não tenham entretanto entrado em vigor.

Estão sujeitas a licenciamento as operações de loteamento referidas na alínea a) do n.º 2 do artigo 4.º do RJUE.

O controlo prévio das operações urbanísticas obedece às formas de procedimento previstas no artigo 8.º, 9.º 10.º 11.º 12.º, 12.º-A, 13.º 13.º-A e 13.º-B, devendo ainda ser observadas as condições especiais de licenciamento previstas nos artigos 41.º, 42.º, 43.º 44.º, 45.º, 46.º, 47.º, 48.º, 49.º 50.º, 51.º, e 52.º, do RJUE, no qual segue-se a seguinte tramitação:

2.11 – A Tramitação de Licenciamento (instrução de pretensão, artigos 8.º, 8.º-A, 9.º e 10.º)

O procedimento administrativo de licenciamento de operações urbanísticas – loteamento, edificação e outras - tem início com o requerimento ou comunicação escrito, os quais, em Vila do Porto deveriam ser apresentados com recurso a meios eletrónicos e através do sistema previsto no artigo 8.º-A do RJUE, se a Portaria n.º 216-A/2008, de 3 de março tivesse sido implementada, dirigidos ao presidente da câmara municipal, nos quais devem constar a identificação do requerente ou comunicante, incluindo o domicílio ou sede, bem como a indicação da qualidade de titular de qualquer direito que lhe confira a faculdade de realizar a operação urbanística, conforme definido no artigo 9.º do RJUE.

O requerimento deve ser instruído com os elementos previstos na Portaria n.º 232/2008, de 11 de março, bem como do termo de responsabilidade nos termos definido no artigo 10.º do RJUE, em que os autores dos projetos declaram que foram cumpridas as normas legais e regulamentares aplicáveis, bem como a conformidade do projeto com os planos municipais e especiais de ordenamento do território aplicáveis, sem prejuízo do disposto no n.º 5 do artigo 10.º e do artigo 60.º do referido RJUE.

A publicitação no local de execução da obra, conforme artigo 12.º e alínea a) do n.º 1 da Portaria n.º 216-C/2008, de 3 de março, na redação que foi conferida pela Lei n.º 60/2007, de 4 de setembro, com as alterações introduzidas pelo Decreto-Lei n.º 26/2010, de 30 de março, prevê que os pedidos de licenciamento, comunicação prévia ou autorização de utilização de operação urbanística devem ser publicitados pelo

requerente sob forma de aviso, segundo o modelo aprovado por portaria n.º 216-C/2008 de 3 de março, a colocar no local de execução da operação de forma visível da via pública, no prazo de 10 dias a contar da apresentação do requerimento inicial ou comunicação.

Segue-se a fase de saneamento e de apreciação liminar do pedido/preensão (artigo 11.º), na qual compete ao presidente da câmara municipal, com possibilidade de delegação nos vereadores e de subdelegação destes, ou de delegação nos dirigentes dos serviços municipais, 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 ou comunicação apresentados. Ainda assim, o presidente da câmara municipal profere despacho:

De aperfeiçoamento do pedido, no prazo de oito dias (n.º 2 do artigo 11.º) a contar da respetiva apresentação, sempre que o requerimento ou comunicação não contenham a identificação do requerente ou comunicante, do pedido ou da localização da operação urbanística a realizar, bem como no caso de faltar documento instrutório exigível que seja indispensável ao conhecimento da preensão e cuja falta não possa ser oficiosamente suprida;

De, o requerente ou comunicante, ser notificado para, no prazo de 15 dias, (n.º 3 do artigo 11.º) corrigir ou completar o pedido, ficando suspensos os termos ulteriores do procedimento, sob pena de rejeição liminar;

De, no prazo de 10 dias (n.º 4 do artigo 11.º) a contar da apresentação do requerimento ou comunicação, rejeição liminar, oficiosamente ou por indicação do gestor do procedimento, quando da análise dos elementos instrutórios resultar que o pedido é manifestamente contrário às normas legais ou regulamentares aplicáveis.

Por outro lado, embora se afirme (n.º 5 do artigo 11.º), que não ocorrendo rejeição liminar ou convite para corrigir ou completar o pedido ou comunicação, no prazo previsto nos n.ºs 2 e 4, do artigo 11.º, presume-se que o requerimento ou comunicação se encontram corretamente instruídos, a verdade é que, sem prejuízo do disposto, o gestor do procedimento (n.º 6 do artigo 11.º) deve dar a conhecer ao presidente da câmara municipal, até à decisão final, qualquer questão que prejudique o desenvolvimento normal do procedimento ou impeça a tomada de decisão sobre o objeto do pedido, nomeadamente a ilegitimidade do requerente e a caducidade do direito que se pretende exercer.

Na fase de consultas a entidades externas, nos termos definidos nos artigos 13.º, 13.º-A e 13.º-B, do RJUE, se a operação urbanística – loteamento, edificação ou outras afins - não estiver abrangida PMOT é necessário parecer prévio favorável da CCDR, conforme definido no artigo 42.º. O licenciamento de operação de loteamento que se realize em área não abrangida por qualquer plano municipal de ordenamento do território está sujeito a parecer prévio favorável da CCDR ao qual se aplica, com as necessárias adaptações, o disposto nos n.ºs 4 e 5 do artigo 13.º;

O parecer da CCDR destina-se a avaliar a operação de loteamento do ponto de vista do ordenamento do território e a verificar a sua articulação com os instrumentos de desenvolvimento territorial previstos na lei;

O parecer da CCDR caduca no prazo de dois anos, salvo se, dentro desse prazo, for licenciada a operação de loteamento ou, uma vez esgotado, não existirem alterações nos pressupostos de facto e de direito em que se fundamentou o parecer;

A apresentação de requerimento nos termos referidos no artigo 112.º suspende a contagem do prazo referido.

A consulta às entidades que (artigo 13.º) devam emitir parecer, autorização ou aprovação sobre o pedido, é promovida pelo gestor do procedimento e é efetuada em simultâneo, através do sistema informático previsto no artigo 8.º -A. Do RJUE, que no caso da Câmara Municipal de Vila do Porto, por meios tradicionais, uma vez que o referido sistema informático ainda não está implementado.

As entidades exteriores ao município consultadas (n.º 3, 4 e 5, do artigo 13.º) devem pronunciar-se, no prazo de 20 dias a contar da data de disponibilização do processo, exclusivamente no âmbito das suas atribuições e competência, pelo que se considera haver concordância daquelas entidades com a pretensão formulada se os respetivos pareceres, autorizações ou aprovações não forem recebidos dentro do prazo fixado no número anterior, os quais só têm carácter vinculativo quando tal resulte da lei, desde que se fundamentem em condicionamentos legais ou regulamentares e sejam recebidos dentro do prazo.

Também o interessado, na consulta a entidades externas, pode solicitar previamente os pareceres, autorizações ou aprovações legalmente exigidos junto das entidades competentes, (artigo 13.º-B), entregando-os com o requerimento inicial ou com a comunicação prévia, caso em que não há lugar a nova consulta desde que, até à data da apresentação de tal pedido ou comunicação na câmara municipal, não haja decorrido mais de um ano desde a emissão dos pareceres, autorizações ou aprovações emitidos ou

desde que, caso tenha sido esgotado este prazo, não se tenham verificado alterações dos pressupostos de facto ou de direito em que os mesmos se basearam, às quais, não se haja pronunciado dentro do prazo, 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, ainda assim, não tendo o interessado promovido todas as consultas necessárias, o gestor do procedimento promove as consultas a que haja lugar ou, quando aplicável, comunica o pedido à CCDR, no prazo de cinco dias a contar da data do requerimento ou da data da entrega dos elementos solicitados nos termos do n.º 3 do artigo 11.º.

No termo do prazo fixado para a promoção das consultas, o interessado pode solicitar a passagem de certidão dessa promoção, a qual será emitida pela câmara municipal ou pela CCDR no prazo de oito dias. Se a certidão for negativa, o interessado pode promover diretamente as consultas que não hajam sido realizadas ou pedir ao tribunal administrativo que intime a câmara municipal ou a CCDR a fazê-lo, nos termos do artigo 112.º do RJUE.

Salvo no que respeita às consultas a que se refere o artigo 13.º, se a decisão final depender da decisão de uma questão que seja da competência de outro órgão administrativo ou dos tribunais, deve o presidente da câmara municipal suspender o procedimento até que o órgão ou o tribunal competente se pronunciem, notificando o requerente desse ato, sem prejuízo do disposto no n.º 2 do artigo 31.º do Código do Procedimento Administrativo, não obstante, o interessado pode requerer a continuação do procedimento em alternativa à suspensão, ficando a decisão final condicionada, na sua execução, à decisão que vier a ser proferida pelo órgão administrativo ou tribunal competente.

Suspensão do procedimento, artigo 13.º do RJUE, nas áreas a abranger por novas regras urbanísticas constantes de plano municipal ou especial de ordenamento do território ou sua revisão, os procedimentos de informação prévia, de licenciamento ou de autorização ficam suspensos a partir da data fixada para o início do período de discussão pública e até à data da entrada em vigor daquele instrumento, aplicando-se o disposto no artigo 117.º do regime jurídico dos instrumentos de gestão territorial.

Nos termos definidos no artigo 115.º do RJIGT, são nulos os atos administrativos - Invalidez do licenciamento - que decidam pedidos de licenciamento com inobservância das proibições ou limitações consequentes do estabelecimento de medidas preventivas ou que violem os pareceres vinculativos neles previstos.

A apreciação dos projetos - loteamento, obras de urbanização e dos trabalhos de remodelação de terrenos - nos termos definidos no artigo 21.º do RJUE, pela câmara municipal incide sobre a sua conformidade com planos municipais de ordenamento do território, planos especiais de ordenamento do território, medidas preventivas, área de desenvolvimento urbano prioritário, área de construção prioritária, 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.

Nos termos definidos no artigo 22.º, do RJUE e segundo o n.º 2 do artigo 22.º, a possibilidade de previsão de outras hipóteses em regulamento municipal, n.º 1 do artigo 22.º, os municípios podem determinar, a prévia sujeição a discussão pública, o licenciamento de operações de loteamento, com significativa relevância urbanística - Consulta Pública Obrigatória - tem sempre lugar quando a operação de loteamento exceda algum dos seguintes limites: 4 ha; 100 fogos; 10 % da população do aglomerado urbano em que se insere a pretensão.

Há proferimento de audiência prévia, se a proposta de decisão for no sentido do indeferimento ou do deferimento condicionado da pretensão, em cumprimento do artigo 100.º e seguintes do Código do Procedimento Administrativo, CPA;

Concluída a instrução, e salvo o disposto no artigo 103.º do CPA, os interessados têm o direito de ser ouvidos no procedimento antes de ser tomada a decisão final, devendo ser informados, nomeadamente, sobre o sentido provável desta.

O órgão instrutor decide, em cada caso, se a audiência do interessado é escrito ou oral.

A realização da audiência dos interessados suspende a contagem de prazos em todos os procedimentos administrativos.

A câmara municipal delibera, artigo 23.º do RJUE, sobre o pedido de licenciamento no prazo de 45 dias, no caso de operação de loteamento, a partir do termo do período de discussão pública ou, quando não haja lugar à sua realização, nos termos previstos no n.º 3 do artigo 23.º, da data da receção do pedido ou dos elementos solicitados nos termos do n.º 3 do artigo 11.º, da data da receção do último dos pareceres, autorizações ou aprovações emitidos pelas entidades exteriores ao município quando tenha havido lugar a consultas; ou ainda do termo do prazo para a receção dos pareceres, autorizações ou aprovações sempre que alguma das entidades consultadas não se pronuncie até essa data.

Quando o pedido de licenciamento de obras de urbanização seja apresentado em simultâneo com o pedido de licenciamento de operação de loteamento, o prazo de 30

dias, no caso de obras de urbanização conta-se a partir da deliberação que aprove o pedido de loteamento.

A deliberação final do pedido de licenciamento consubstancia o ato de licenciamento se for de deferimento, nos termos do artigo 26.º, ou no caso de indeferimento, a negação desse mesmo pedido.

Se a proposta de deliberação for desfavorável, deverá ser promovida, previamente à deliberação de indeferimento, a audiência prévia do interessado, nos termos do artigo 100.º e seguintes do CPA, segundo o qual, concluída a instrução, e salvo o disposto no artigo 103.º, os interessados têm o direito de ser ouvidos no procedimento antes de ser tomada a decisão final, devendo ser informados sobre o sentido provável da referida deliberação.

Os prazos contam-se de acordo com as regras constantes do artigo 72.º do CPA, isto é, não se inclui na contagem o dia em que ocorrer o evento a partir do qual o prazo começa a correr; o prazo começa a correr independentemente de quaisquer formalidades e suspende-se nos sábados, domingos e feriados; o termo do prazo que caía em dia em que o serviço perante o qual deva ser praticado o ato não esteja aberto ao público, ou não funcione durante o período normal, transfere-se para o primeiro dia útil seguinte.

Na contagem dos prazos legalmente fixados em mais de seis meses incluem-se os sábados, domingos e feriados.

A Deliberação Final (artigo 23.º):

Indeferimento (n.ºs 1 e 2 do artigo 24.º);

Licença de loteamento, consubstanciada na deliberação final de loteamento (artigo 26.º).

Os motivos de indeferimento são:

Violar plano municipal de ordenamento do território, plano especial de ordenamento do território, medidas preventivas, área de desenvolvimento urbano prioritário, área de construção prioritária, servidão administrativa, restrição de utilidade pública ou quaisquer outras normas legais e regulamentares aplicáveis;

Existir declaração de utilidade pública para efeitos de expropriação que abranja o prédio objeto do pedido de licenciamento, salvo se tal declaração tiver por fim a realização da própria operação urbanística;

Tiver sido objeto de parecer negativo ou recusa de aprovação ou autorização de qualquer entidade consultada nos termos do presente diploma cuja decisão seja vinculativa para os órgãos municipais;

A operação urbanística afetar negativamente o património arqueológico, histórico, cultural ou paisagístico, natural ou edificado;

E ainda, quando a operação urbanística constituir, comprovadamente, uma sobrecarga incomportável para as infraestruturas ou serviços gerais existentes ou implicar, para o município, a construção ou manutenção de equipamentos, a realização de trabalhos ou a prestação de serviços por este não previstos, designadamente quanto a arruamentos e redes de abastecimento de água, de energia elétrica ou de saneamento.

Quando o motivo de indeferimento seja o previsto na alínea b) do artigo 24.º do RJUE, a câmara municipal poderá deferir o pedido desde que o interessado se comprometa a realizar os trabalhos necessários ou assumir os encargos inerentes ao funcionamento das infraestruturas pelo período mínimo de 10 anos, pelo que o requerente, antes da emissão do alvará, deverá celebrar com a câmara municipal um contrato relativo ao cumprimento das obrigações assumidas e prestar caução adequada, beneficiando de redução proporcional nas taxas por realização de infraestruturas urbanísticas, nos termos fixados em regulamento municipal, nos termos definidos no artigo 25.º.

A publicitação no local de execução da obra, segue o estipulado no n.º 1 do artigo 78.º do RJUE e alínea a) do n.º 1 da Portaria n.º 216-F/2008, de 3 de março, operacionalizada pelos modelos de aviso de licenciamento de operações de loteamento, com ou sem a realização de obras de urbanização, que obedece às especificações definidas no anexo I a fixar pelo titular de alvará de licenciamento de operações urbanísticas, conforme o Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de Dezembro, que aprovou o regime jurídico da urbanização e da edificação, prevê, na redação que lhe foi conferida pela Lei n.º 60/2007, de 4 de setembro, com as alterações introduzidas pelo Decreto-Lei n.º 26/2010, de 30 de março, que os modelos dos avisos de publicitação da emissão de alvarás de licenciamento, de admissão de comunicações prévias e de autorização de operações urbanísticas sejam aprovados por portaria.

Realça-se que, os loteamentos urbanos estarão sempre sujeitos a licenciamento, exceto, se a operação tiver sido precedida de informação prévia favorável emitida nos termos do n.º 2 do artigo 14.º. E este será também o procedimento de controlo, ainda que a área seja abrangida de plano de pormenor que contenha todas as especificações contidas nas alíneas c), d) e f) do n.º 1 do artigo 91.º do RJIGT, mas que não detenha efeito registais. Esta opção parece-nos ter a ver com o facto de em causa estar uma operação urbanística com o relevo suficiente para que exista um procedimento formal de controlo e um título formal, o alvará de loteamento, embora tal possa não suceder se a operação tiver sido

precedida de informação prévia favorável emitida nos do n.º 2 do artigo 14.º. Nas situações em que o plano de pormenor em vigor na área tenha efeito registais, o loteamento, como referimos antes, ópera por força deste, não havendo lugar a licenciamento.

Por conseguinte, em síntese, os trâmites procedimentais de licenciamento de cada operação urbanística de loteamento, de obras de urbanização e de obras de Edificação são:

De Licenciamento de Loteamento:

- 1 – Requerimento e instrução (artigos 8.º, 8.º-A, 9.º e 10.º), anexo 1;
- 2 – Publicitação no local de execução da obra (artigo 12.º e alínea a) do n.º 1 da Portaria n.º 216-C/2008);
- 3 – Saneamento e Apreciação Liminar (artigo 11.º);
- 4 – Consultas a Entidades Externas (artigos 13.º, 13.º-A e 13.º-B). Se a Operação de Loteamento não estiver abrangida PMOT é necessário parecer prévio favorável da CCDR (artigo 42.º);
- 5 – Apreciação dos projetos de loteamento (artigo 21.º);
- 6 – Consulta Pública Obrigatória nas hipóteses do n.º 2 do artigo 22.º; Para além destas hipóteses o n.º 2 do artigo 22.º possibilidade de previsão de outras hipóteses em regulamento municipal (n.º 1 do artigo 22.º);
- 7- Audiência previa se a proposta de decisão for no sentido do indeferimento ou do deferimento condicionado da pretensão (artigo 100.º e seguintes do Código do Procedimento Administrativo, CPA).
- 8 – Deliberação Final (artigo 23.º):
Indeferimento (n.ºs 1 e 2 do artigo 24.º);
Licença de loteamento, consubstanciada na deliberação final de loteamento (artigo 26.º);
- 9 – Publicitação no local de execução da obra (n.º 1 do artigo 78.º e alínea a) do n.º 1 da Portaria n.º 216-F/2008).

Em síntese, os loteamentos urbanos estarão sempre sujeitos a licenciamento, exceto, se a operação tiver sido precedida de informação prévia favorável emitida nos termos do n.º 2 do artigo 14.º. E este será também o procedimento de controlo, ainda que a área esteja abrangida de plano de pormenor que contenha todas as especificações contidas

nas alíneas c), d) e f) do n.º 1 do artigo 91.º do RJIGT, mas que não detenha efeito registais. O procedimento é de comunicação prévia se a operação tiver sido precedida de informação prévia favorável emitida nos do n.º 2 do artigo 14.º. Nas situações em que o plano de pormenor em vigor na área tenha efeito registais, o loteamento, como referimos antes, ópera por força deste, não havendo lugar a licenciamento.

De Licenciamento de Obras de Urbanização:

- 1 – Requerimento e Instrução (artigos 8.º, 8.º-A, 9.º e 10.º), anexo 2;
- 2 – Publicitação no local de execução da obra (artigo 12.º e alínea a) do n.º 1 da Portaria n.º 216-C/2008);
- 3 – Saneamento e Apreciação Liminar (artigo 11.º);
- 4 – Consultas a Entidades Externas (artigos 13.º, 13.º-A e 13.º-B);
- 5 – Apreciação dos projetos de obras de Urbanização (artigo 21.º);
- 6 – Audiência previa se a proposta de decisão for no sentido do indeferimento ou do deferimento condicionado da pretensão (artigo 100.º e seguintes do CPA);
- 7 – Deliberação Final (artigo 23.º):
Indeferimento (n.ºs 1 e 2 do artigo 24.º);
Licença de Obras de Urbanização, consubstanciada na deliberação final de loteamento (artigo 26.º);
- 8 – Publicitação no local de execução da obra (n.º 1 do artigo 78.º e alínea b) do n.º 1 da Portaria n.º 216-F/2008).

Pelo que, estarão sujeitas a licenciamento as obras de urbanização que não integrem operações de loteamento, alínea b); as obras de reconstrução sem preservação de fachadas, alínea e) e as obras de demolição quando não estejam previstas em licença de obras de reconstrução, alínea f).

De Licenciamento de obras de Edificação:

- 1 – Requerimento e Instrução (artigos 8.º, 8.º-A, 9.º e 10.º);
- 2 – Publicitação no local de execução da obra (artigo 12.º e alínea a) do n.º 1 da Portaria n.º 216-C/2008);
- 3 – Saneamento e Apreciação Liminar (artigo 11.º);
- 4 – Consultas a Entidades Externas (artigos 13.º, 13.º-A e 13.º-B);
- 5 – Apreciação dos projetos de obras de Edificação (artigo 20.º);

6 – Audiência previa se a proposta de decisão for no sentido do indeferimento ou do deferimento condicionado da pretensão (artigo 100.º e seguintes do CPA;

7 – Deliberação Final (artigo 23.º):

Indeferimento (n.ºs 1 e 2 do artigo 24.º);

Licença de loteamento, consubstanciada na deliberação final de loteamento (artigo 26.º);

8 – Publicitação no local de execução da obra (n.º 1 do artigo 78.º e alínea c) do n.º 1 da Portaria n.º 216-F/2008).

Assim, no que diz respeito às obras de construção, alteração e ampliação de edifícios, os mesmos estão sujeitos a licenciamento, quando se realizem em área não abrangida por operação de loteamento, alínea c), mas também quando a área não é abrangida por plano de pormenor com os elementos referidos nas alíneas c), d) e f) do no 1 do artigo 91.º do RJIGT, já que se estiver em vigor um plano com estes elementos, o procedimento é o de comunicação prévia, nos termos de alínea c) do n.º4 do artigo 4.º.

De acordo com o disposto na alínea d) do n.º 2 do artigo 4.º mantém-se sujeita ao procedimento de licenciamento todas as obras de construção, reconstrução, alteração, ampliação e conservação ou demolição referentes a imóveis classificados ou em vias de classificação ou em conjuntos e sítios classificados ou em vias de classificação.

2.12 - O licenciamento

O licenciamento é um dos tipos de procedimento de controlo prévio, gerado em função da operação urbanística e da sua localização, que consiste em verificar a conformidade, do projeto de loteamento, de urbanização, de trabalhos de remodelação dos terrenos, do projeto de edificação ou do projeto de quaisquer outras operações urbanísticas, apresentado aos serviços de administração, com os planos municipais de ordenamento do território, planos especiais de ordenamento do território, medidas preventivas, área de desenvolvimento urbano prioritário, área de construção prioritária, 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, cuja deliberação final de deferimento do pedido consubstancia a permissão para a realização da operação urbanística, titulado por um alvará, ou seja um licenciamento. O

licenciamento é um processo balizado, conforme definido, nos artigos 8.º, 8.º-A, 9.º, 10.º, 11.º, 12.º, 12.º-A, 13.º, 13.º-A, 13.º-B, do RJUE.

Por conseguinte, tratando-se de obras de urbanização integradas numa operação de loteamento, isto é, obras de urbanização a realizar em área para a qual foi já licenciada uma operação de loteamento, desde que não seja necessária a intervenção ou mesmo com intervenção de entidades exteriores ao município, elas ficarão sujeitas ao procedimento de comunicação prévia.

2.13 – O procedimento de comunicação prévia das operações urbanísticas

Obedece a procedimento de comunicação prévia as operações urbanísticas, artigo 34.º, bem como a realização das operações urbanísticas referidas no n.º 4 do artigo 4.º do RJUE.

A comunicação prévia é dirigida ao presidente da câmara municipal, artigo 35.º, e é acompanhada pelos elementos instrutórios fixados pela portaria n.º 232/2008 de 11 de março, a que se refere o n.º 4 do artigo 9.º; de termo de responsabilidade nos termos do artigo 10.º; e das especificações a que se referem os n.ºs 1 e 4 do artigo 77.º, com os efeitos previstos no seu n.º 3. As operações urbanísticas realizadas ao abrigo de comunicação prévia devem observar as normas legais e regulamentares que lhes forem aplicáveis, designadamente as constantes de instrumento de gestão territorial e as normas técnicas de construção.

2.14 – Os trâmites de comunicação prévia das operações urbanísticas

A fase de iniciativa e de instrução é feita nos termos e em cumprimento dos artigos 8.º, 8.º-A, 9.º e 10.º, do RJUE.

O procedimento administrativo de comunicação prévia das obras de urbanização tem início com o requerimento ou comunicação escrito, os quais, em Vila do Porto deveriam ser apresentados com recurso a meios eletrónicos e através do sistema previsto no artigo 8.º-A do RJUE, se a Portaria n.º 216-A/2008, de 3 de março tivesse sido implementada, dirigidos ao presidente da câmara municipal, dos quais devem constar a identificação do requerente ou comunicante, incluindo o domicílio ou sede, bem como a indicação da qualidade de titular de qualquer direito que lhe confira a faculdade de realizar a operação urbanística (artigo 9.º). O requerimento deve ser instruído com os elementos

previstos em Portaria n.º 232/2008, de 11 de março, bem como do termo de responsabilidade (artigo 10.º) em que os autores dos projetos a declaram que foram cumpridas as normas legais e regulamentares, bem como a conformidade do projeto com os planos municipais de ordenamento do território aplicáveis, sem prejuízo do disposto no n.º 5 do artigo 10.º e do artigo 60.º do RJUE.

Segue-se a fase de saneamento e de apreciação liminar, artigo 11.º, do pedido (artigo 11.º), na qual compete ao presidente da câmara municipal, com possibilidade de delegação nos vereadores e de subdelegação destes, ou de delegação nos dirigentes dos serviços municipais, 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 ou comunicação apresentados. Ainda assim, o presidente da câmara municipal profere despacho:

A rejeição da comunicação prévia, artigo 36.º, sem prejuízo do disposto no artigo 11.º, no prazo de 20 dias a contar da entrega da comunicação e demais elementos a que se refere o artigo anterior, o presidente da câmara municipal, com faculdade de delegação nos vereadores e de subdelegação nos dirigentes dos serviços municipais, deve rejeitar a comunicação quando verifique que a obra viola as normas legais e regulamentares aplicáveis, designadamente as constantes de plano municipal de ordenamento do território, de alvará de loteamento, as normas técnicas de construção em vigor, ou os termos de informação prévia existente. O prazo previsto no número anterior é de 60 dias quando haja lugar a consulta a entidades externas.

Nos termos do artigo 36.º-A, decorrido o prazo de 20 dias ou de 60 dias sem que - ato administrativo - a comunicação prévia tenha sido rejeitada, exceção feita, a Câmara Municipal de Vila do Porto, é disponibilizada no sistema informático (artigo 8.º-A) a informação de que a comunicação não foi rejeitada, o que equivale à sua admissão e a Câmara Municipal de Vila do Porto, por meios tradicionais, notifica ao requerente a admissão da referida comunicação prévia, uma vez que o referido sistema informático ainda não está implementado. Na falta de rejeição da comunicação prévia, o interessado pode dar início às obras, efetuando previamente o pagamento das taxas devidas através de autoliquidação.

A comunicação prévia, (artigos 35º, 36º-A e nº2 do artigo 74ºdo RJUE), no âmbito do artigo 34.º), obedece a procedimento que gera a realização das operações urbanísticas referidas no n.º 4 do artigo 4.º do RJUE.

“Estão sujeitas a comunicação prévia, para além das operações para as quais a lei não prescreva outro procedimento de controlo prévio, as seguintes operações, de acordo com o n.º 4 do artigo 4:

- a) As obras de reconstrução com preservação das fachadas;
- b) As obras de urbanização e os trabalhos de remodelação de terrenos em área abrangida por operação de loteamento;
- c) As obras de construção, de alteração ou de ampliação em área abrangida por operação de loteamento ou plano de pormenor que contenha os elementos referidos nas alíneas c), d) e f) do n.º 1 do artigo 91.º do Decreto –Lei n.º 380/99, de 22 de Setembro, que estabelece o regime jurídico dos instrumentos de gestão territorial;
- d) As obras de construção, de alteração ou de ampliação em zona urbana consolidada que respeitem os planos municipais e das quais não resulte edificação com cércea superior à altura mais frequente das fachadas da frente edificada do lado do arruamento onde se integra a nova edificação, no troço de rua compreendido entre as duas transversais mais próximas, para um e para outro lado;
- e) As obras de construção, reconstrução, ampliação, alteração ou demolição de imóveis nas seguintes áreas sujeitas a servidão administrativa ou restrição de utilidade pública enumeradas na alínea e) do n.º 4 do artigo 4.º;
- f) A edificação de piscinas associadas a edificação principal;
- g) Todas as operações urbanísticas antecedidas de informação prévia favorável nos termos dispostos no n.º 2 do artigo 14.º, (n.º1 do artigo 17.º), bem como as alterações feitas no decurso da obra que se insiram no âmbito normativo dos n.ºs 1 e 3 do artigo 83.º.
- g) As alterações à utilização dos edifícios que envolvam a realização de obras não isentas de controlo prévio ou que careçam da realização de consultas externas;
- h) As demais operações urbanísticas que não estejam isentas de controlo prévio, nos termos do presente diploma”.

Os elementos instrutórios que devem acompanhar a apresentação da comunicação prévia são, para além dos aplicáveis ao procedimento de licenciamento, o termo de responsabilidade e especificações previstas no artigo 77.º, no caso de licenciamento, os que resultem da Portaria n.º 232/2008, de 11 março, nos termos do cumprimento dos artigos 8.º, 10.º, 12.º, 14.º e 17.º. Assim, no momento inicial, os comunicantes devem apresentar todos os elementos respeitantes à execução da operação urbanística em causa, por exemplo, indicar o seguro subscrito, a prestação de caução, apresentar o

plano de segurança e saúde e o livro de obra já com o termo de abertura, precisamente por inexistência de alvará, aos quais terá a intervenção municipal para controlo da regularidade daqueles documentos.

Precisamente por a comunicação prévia não ser titulada por um alvará mas sim, por dois recibos, o recibo de entrega da comunicação prévia e o recibo da sua admissão, o interessado terá de explicitar, na comunicação, todos os elementos que devem constar de um alvará de licenciamento, de modo a que estes elementos sejam perfeitamente perceptíveis.

Os procedimentos de alteração à comunicação prévia devem seguir os termos previstos no RJUE, correspondente aos artigos 34.º, 35.º, 36.º e 36.º-A, com os ajustamentos que se venham a revelar necessários designadamente dos pareceres quando não tenha havido modificação da situação de facto ou de direito ou dos documentos que se mantenham válidos, sem prejuízo do disposto no artigo 48.º-A, de alteração à comunicação prévia.

A comunicação prévia (artigo 35.º), das operações urbanísticas referidas no n.º 4 do artigo 4.º, é dirigida ao presidente da câmara municipal e é acompanhada:

Pelos elementos instrutórios fixados pela portaria n.º 232/2008, de 11 de março e legislação específica, a que se refere o n.º 4 do artigo 9.º;

De termo de responsabilidade nos termos do artigo 10.º;

Das especificações a que se referem os n.ºs 1 e 4 do artigo 77.º, com os efeitos previstos no seu n.º 3.

As operações urbanísticas realizadas ao abrigo de comunicação prévia devem observar as normas legais e regulamentares que lhes forem aplicáveis, designadamente as constantes de instrumento de gestão territorial e as normas técnicas de construção.

A decisão final da comunicação prévia (n.º 1 do artigo 36.º) é a designação que se dá - de rejeição - em regra, ao ato que coloca fim o procedimento por motivos de ordem formal ou procedimental. Com efeito, nos casos em que, na fase de saneamento ou posteriormente se detetam irregularidades formais ou procedimentais insupríveis, ilegitimidade do requerente ou comunicante, deverá ser emanado um despacho de rejeição. A rejeição a que se refere o artigo 36.º corresponde, pelo contrário, considerando os fundamentos que podem ser invocados, a um verdadeiro indeferimento material do pedido e não a uma rejeição formal da comunicação, que deve ser expressa e ser praticada dentro do prazo legal, o respetivo ato é praticado pelo presidente da câmara municipal, nos termos definidos no artigo 5.º, o que permitirá cumprir com a celeridade exigível na apresentação de comunicação prévia.

Os motivos de rejeição da comunicação prévia são: O disposto no n.º 2 do artigo 35, a violação, que é vinculativa, das normas legais e regulamentares aplicáveis, designadamente as constantes, de plano municipal de ordenamento do território, de alvará de loteamento e das normas técnicas de construção em vigor, não indicando em momento algum, ao contrario do que sucede no artigo 24.º, a possibilidade de indeferimento com base em motivos relacionados, discricionários, como a ausência ou insuficiência de infraestruturas ou motivos relacionados com a inserção urbanística do projeto. No caso de contradição com pareceres vinculativos, a consequência é a nulidade da comunicação prévia, nos termos de alínea c) do artigo 68.º do Decreto-Lei n.º 26/2010, de 30 de março.

O ato da admissão da comunicação prévia deve ser – caracterizado - como um ato administrativo, não apenas por razões formais, mas pela equiparação que esta admissão merece, relativamente a licença em vários normativos legais, pelo que a invalidade e nulidade do ato de admissão deve ser em cumprimento dos artigos 67º e 68º, a revogabilidade deverá ser nos termos do artigo 73.º, a declaração de caducidade, segundo a definição do artigo 71.º, a renovação de acordo com o artigo 72.º, e a prorrogação em estrito cumprimento do n.º 3 do artigo 53.º.

No caso de comunicação prévia, o órgão competente apenas tem o dever legal de decidir se for para rejeitar a comunicação, não havendo um dever legal de decidir de forma favorável. O regime deste procedimento determina que se a pretensão cumprir todas as normas legais e regulamentares aplicáveis, não tem a administração de proferir uma decisão expressa favorável, bastando que não diga. Embora em causa também esteja um ato resultante do silêncio, que também vale para todos os efeitos como um ato administrativo, não tem os mesmos pressupostos que o ato tácito.

Sem prejuízo do disposto no artigo 11.º, no prazo de 20 dias a contar da entrega da comunicação e demais elementos, o presidente da câmara municipal deve rejeitar a comunicação quando verifique que a obra viola as normas legais e regulamentares aplicáveis, designadamente as constantes de plano municipal de ordenamento do território, de alvará de loteamento, as normas técnicas de construção em vigor, ou os termos de informação prévia existente. O prazo previsto para aprovar a comunicação prévia é de 20 dias ou é de 60 dias quando haja lugar a consulta a entidades externas.

A admissão de comunicação prévia das operações urbanísticas, nos termos do n.º 2 do artigo 74.º é titulada pelo recibo da sua apresentação acompanhado do comprovativo da admissão, nos termos do artigo 36-A. Na ausência, da notificação, por métodos

tradicionais, ou na inoperância do sistema informático dispõe a portaria n.º 216-A/2008 de 3 de março que a informação de não rejeição e da admissão da comunicação prévia é efetuada através da emissão da certidão independente de despacho a proferir nos termos do artigo 63º do CPA, o que significa que a emissão da mesma é de responsabilidade própria e inalienável do procedimento que, assim, deve passar tal certidão com mera consulta do processo, analisando se houve ou não um ato de rejeição proferido no prazo legal para o efeito, e sem recurso aos dirigentes técnicos ou políticos do município.

A existência deste título, não é, porém, condição de eficácia, pelo que o interessado poderá realizar a operação urbanística ainda que o mesmo não tenha sido “emitido”, desde que proceda ao pagamento das taxas. O título de comunicação prévia tem relevo no que se refere ao desencadeamento de efeitos registais e notariais, devendo ser objeto de indicação nos negócios jurídicos, artigo 49º e na publicidade à alienação, artigo 52º do RJUE.

O comunicante pode de seguida dar início à obra, mediante o prévio pagamento das taxas devidas por autoliquidação, nos termos do nº2 do artigo 36-A, o que significa que a responsabilidade pela definição do montante a pagar é do comunicante. Por esse motivo, qualquer indicação de valores a pagar a título de taxas terá de ser entendida como um ato puramente informativo da administração, incumbindo a esta, apenas, o controlo do total pagamento das mesmas pelo comunicante.

Nos termos e em cumprimento do artigo 74.º, a admissão de comunicação prévia das operações urbanísticas é titulada - títulos das operações urbanísticas - pelo recibo da sua apresentação acompanhado do comprovativo da admissão conforme definido no artigo 36.º-A, a caducidade, artigo 71.º, e a sua revogação, nº 3 do artigo 76º do RJUE.

O requerimento de emissão de alvará só pode ser indeferido com fundamento na caducidade, suspensão, revogação, anulação ou declaração de nulidade da licença ou da admissão de comunicação prévia ou na falta de pagamento das taxas devidas ao município.

As caducidades previstas no artigo 76.º são declaradas pela câmara municipal, com audiência prévia do interessado.

Assim, compete ao presidente da câmara municipal, artigo 75.º, emitir o alvará para a realização das operações urbanísticas da comunicação prévia, podendo delegar esta competência nos vereadores, com faculdade de subdelegação, ou nos dirigentes dos serviços municipais.

É o interessado que tem a responsabilidade, na comunicação prévia, de auto liquidar as taxas, de entregar todos os projetos no início do procedimento e de definir todos os elementos relevantes de comunicação prévia e da sua execução já que a atuação municipal se limita, essencialmente, a uma rejeição ou admissão.

O município terá de definir em regulamento municipal, quais as condições da execução das obras sujeitas a comunicação prévia, nos termos definidos no n.º1 do artigo 53.º e n.º 1 do artigo 57.º, do RJUE e todos os condicionalismos técnicos que devem ser considerados na totalidade da área do município.

Após a admissão da comunicação prévia, é emitido um comprovativo de admissão que, em conjunto com o recibo da apresentação da comunicação, serve de título da comunicação, ou seja, é o equivalente ao alvará de construção no caso do licenciamento. Com este título o interessado pode iniciar as obras, devendo efetuar o pagamento das taxas devidas através da autoliquidação.

O requerente, com uma antecedência mínima de 5 dias, deve informar a Câmara que vai dar início às obras, artigo 80.º-A, do RJUE.

As obras devem ser realizadas e concluídas no prazo constante na comunicação prévia. Este prazo pode ser prorrogado por duas vezes, a pedido do interessado, podendo ainda haver uma terceira em caso de haver alterações.

Quando as obras estiverem concluídas deve requerer à câmara municipal a autorização da utilização da construção.

Por conseguinte, em síntese, os trâmites procedimentais aplicáveis à comunicação prévia são bastante complexos, podendo distinguir, em geral, os seguintes momentos:

Os trâmites procedimentais, aplicáveis à comunicação prévia, são:

- 1 – Entrega do pedido (artigos 9.º e 35.º);
- 2 – Publicitação no local de execução da obra (artigo 12.º e alíneas a), b) e c) do n.º 2 da Portaria n.º 216-F/2008);
- 3 – Saneamento e apreciação liminar (artigo 11.º);
- 4 – Eventual consulta a entidades externas (artigos 13.º, 13.º-A e 13.º-B);
- 5 – Apreciação da comunicação prévia (conjuntamente do projeto de arquitetura e de especialidades);
- 6 – Eventual audiência prévia, nos termos de CPA;
- 7 – Decisão final de rejeição da comunicação prévia (n.º 1 do artigo 36.º) ou admissão da mesma (n.º1 do artigo 36.º-A);

- 8 – Notificação do ato de rejeição e informação do ato de admissão;
- 9 – Titulação da admissão pelo recibo da sua apresentação e comprovativo de admissão (n.º 2 do artigo 74.º);
- 10 – Publicitação no local de execução da obra até a sua conclusão (n.º 5 do artigo 78.º);
- 11 – Pagamento de taxas por autoliquidação (n.º 2 do artigo 36.º-A, n.º 2 do artigo 80.º e artigo 116.º);
- 12 – Informação sobre o início dos trabalhos (n.º 1 do artigo 80.º-A);
- 13 – Instrução do pedido de ligação às redes públicas (n.º 4 do artigo 82.º).

2.15 - A comunicação prévia

A comunicação prévia é um dos tipos de procedimento de controlo prévio, gerado em função da operação urbanística e da sua localização, que consiste em verificar a conformidade, do projeto de comunicação prévia de quaisquer operações urbanísticas, apresentado aos serviços de administração, com os planos municipais de ordenamento do território, planos especiais de ordenamento do território, medidas preventivas, área de desenvolvimento urbano prioritário, área de construção prioritária, alvará de loteamento, 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, os termos de informação prévia existente, não indicando em momento algum, ao contrário do que sucede no artigo 24.º, a possibilidade de indeferimento com base em motivos relacionados com a ausência ou insuficiência de infraestruturas ou motivos relacionados com a inserção urbanística do projeto, cuja deliberação final de deferimento do pedido consubstancia a permissão para a realização da operação urbanística, titulada pelo recibo da apresentação acompanhado do comprovativo da admissão de comunicação prévia, isto é, comunicação prévia, é a conformidade com um ato administrativo prévio, é um processo balizado, conforme definido, nos artigos 8.º, 8.º-A, 9.º, 10.º, 11.º, 12.º, 12.º-A, 13.º, 13.º-A, 13.º-B, do RJUE.

2.16 – A Autorização de Utilização

A autorização de utilização de edifícios ou suas frações autónomas, nos termos definido no n.º 5 do artigo 4.º e artigo 62.º e seguintes do RJUE, quando haja lugar à realização de obras, a apreciação municipal destina-se a verificar a conclusão da operação

urbanística, no todo ou em parte, e a conformidade da obra concluída com o projeto de arquitetura e arranjos exteriores aprovados e com as condições do licenciamento ou da comunicação prévia, n.º 1 do artigo 62.º;

A autorização de utilização de edifícios, quando não haja lugar à realização de obras ou quando se trate de alteração da utilização ou de autorização de arrendamento para fins não habitacionais de prédios ou frações não licenciados, nos termos do n.º 4 do artigo 5.º do Decreto -Lei n.º 160/2006, de 8 de agosto, pois uma mudança de finalidade não implique a realização de obras, destina-se a verificar a conformidade do uso previsto com as normas legais e regulamentares aplicáveis e a idoneidade do edifício ou sua fração autónoma para o fim pretendido, devem ser sempre, previamente, autorizados pela câmara municipal”, sujeita tanto a uma autorização de utilização, (nos termos do n.º 2 do artigo 62.º) como a uma comunicação prévia, de acordo com alínea g) do n.º 4 do artigo 4.º do RJUE, pelo que, em regra é inexigível um duplo procedimento de controlo prévio.

É inexigível licença de utilização no caso de prédios anteriores ao Regulamento Geral das Edificações Urbanas, Decreto-Lei n.º 38382 de 07-08-1951, pelo que por norma se dispensa a apresentação de licença de utilização, que o Decreto-Lei n.º 160/2006, de 8 de Agosto, estabelece uma regra especial de prévia autorização municipal.

As obras de escassa relevância urbanística previstas no artigo 6.º (estufa, anexo ou equipamento de diversão ou de recreio) não estão sujeitas a autorização de utilização, uma vez que são usos indiferenciados e não específicos, habitacional, comercial, serviços ou indústrias, nos quais justifica a emissão de autorização de utilização, suscetíveis de realização de obras sujeitas a licença ou comunicação prévia para ajustamento a essa realidade.

A entrada em vigor da Lei n.º 60/2207, de 4 de setembro, a autorização assumia-se como o procedimento em matéria do controlo prévia da utilização de edifícios e das suas frações. Com efeito, apenas ficavam sujeitas a licença as situações de alteração da utilização de edifícios ou suas frações em área não abrangida por operação de loteamento ou plano municipal de ordenamento do território, quando a mesma não tivesse sido precedida da realização de obras sujeitas a licença ou autorização.

A autorização de utilização, na sua forma atual, alteração introduzida pela Lei n.º 60/2007, de 4 de setembro veio eliminar a equívoca distinção entre licenciamento e autorização de utilização, determinando que a utilização dos edifícios ou suas frações se encontra sujeita a autorização, independentemente, de em causa estar uma utilização ou

mudança de utilização precedida ou não de obras, ou uma mera alteração de utilização funcional. Efetivamente, na versão atual do Decreto – Lei n.º 26/2010, de 30 de março, de acordo com o n.º 5 do artigo 4.º, está sujeita a autorização a utilização dos edifícios ou suas frações, bem como as alterações da utilização dos mesmos.

A autorização de utilização na sequência de obras sujeitas a controlo prévio é autorização de utilização como um procedimento subsequente ao de licenciamento de obras, assume autonomia em relação a ele, por se pronunciar sobre uma operação urbanística própria (a utilização do edifício ou suas frações), por três razões:

Pode haver lugar a emissão de autorização de utilização não precedida de obras ou de obras sujeitas a controlo prévio;

Pode haver obras sujeitas a controlo prévio que não originam num procedimento de autorização de utilização, bastando para o efeito que as obras realizadas não toquem nas prescrições de autorização de utilização já existente;

Mesmo que haja lugar a procedimento de controlo prévio das obras e emissão de autorização de utilização, cada um é referido a um enquadramento normativo próprio, designadamente no que se refere às condições de aplicação da Lei.

2.17 – A instrução do pedido de autorização de utilização

O pedido de autorização da utilização de edifícios ou suas frações com processo de obras, bem como da alteração da utilização de edifícios ou suas frações e autorização da utilização de arrendamento para fins não habitacionais de prédio ou suas frações, sem processo de obras, nos termos definidos no artigo 63.º do RJUE, deve ser instruído com requerimento dirigido ao Senhor Presidente da Câmara acompanhado de elementos referidos em Portaria n.º 232/2008, de 11 de março, definidos no artigo 15.º, com termo de responsabilidade subscrito pelo diretor de obra ou diretor de fiscalização de obra, no qual aqueles devem declarar que a obra está concluída e que foi executada de acordo com o projeto de arquitetura e arranjos exteriores aprovados e com as condições da licença ou da comunicação prévia e, se for caso disso, que as alterações efetuadas ao projeto estão em conformidade com as normas legais e regulamentares que lhe são aplicáveis, que se destina a verificar a conformidade, da obra concluída com o projeto de arquitetura e arranjos exteriores aprovados e com as condições do licenciamento ou da comunicação prévia, não havendo realização de obras, do uso previsto com as normas legais e regulamentares aplicáveis e a idoneidade do edifício para o fim

pretendido, alterações à utilização dos edifícios e arrendamento para fins não habitacionais de prédios ou frações não licenciados.

O pedido de autorização nos termos previstos no n.º 2 do artigo 62.º deve ser instruído com termo de responsabilidade subscrito por pessoa habilitada a ser autor de projeto segundo o regime da qualificação profissional dos técnicos responsáveis pela elaboração e subscrição de projetos, nos termos previstos em Lei n.º 31/2009, de 3 de julho.

O pedido de autorização de utilização, de acordo com o preceituado nos n.ºs 1 e 2, do artigo 63º, RJUE, deve ser instruído com termo de responsabilidade onde se atesta:

Que a obra foi executada de acordo com o projeto aprovado e com as condições da licença ou da comunicação prévia;

A conformidade do uso previsto com as normas legais e regulamentares aplicáveis e a idoneidade do edifício ou sua fração autónoma para o fim pretendido.

A autorização de utilização, não pressupõe sempre a realização prévia de vistoria, é concedida, no prazo de 10 dias úteis, com base nos termos de responsabilidade e sem prévia realização de vistoria (nº 1, do artigo 64º, do RJUE).

A autorização de utilização deve ser precedida de vistoria, nos termos do preceituado no nº 2, do artigo 64º, do RJUE, o Presidente da Câmara Municipal pode, oficiosamente ou a requerimento do gestor de procedimento, determinar a realização de vistoria, no prazo de 10 dias, quando se verifique alguma das seguintes situações:

O pedido de autorização de utilização não esteja instruído com os termos de responsabilidade;

Existirem indícios sérios de que a obra se encontra em desconformidade com o respetivo projeto ou condições estabelecidas;

Existam indícios sérios de que o edifício, ou sua fração autónoma, não é idóneo para o fim pretendido.

Não sendo a vistoria realizada no prazo legal, o requerente pode solicitar a emissão do título de autorização de utilização mediante a apresentação do respetivo comprovativo, dispondo o Município do prazo de 5 dias para a sua emissão, sem a prévia realização de vistoria.

O pedido de autorização de utilização, na sequência de obras, n.º 1 do artigo 63.º do decreto-lei n.º 26/2010, de 30 de março, passou a exigir, na instrução do pedido, (anexo 3) que todos os subscritores de projetos, de arquitetura e de especialidades, diretor de obra e diretor de fiscalização de obra, sem exceção, subscrevessem termos de responsabilidades, independentemente do facto de a obra ter sofrido alterações em sede

de execução, sobre a conformidade da obra com o projeto de arquitetura e de arranjos exteriores.

Conforme definido nos n.ºs 9 e 10 do artigo 13.º do decreto-lei n.º 26/2010, de 30 de março, a realização de vistoria, certificação, aprovação ou parecer, pelo município ou por entidade exterior, 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.

O disposto nos n.ºs 8 e 9, do artigo 13.º do decreto-lei n.º 26/2010, de 30 de março, não prejudica a verificação aleatória dos projetos neles referidos e da sua execução.

Com efeito, o interessado deve entregar, para efeitos de instrução do pedido de autorização de utilização, a certificação, aprovação ou parecer legalmente exigida sobre a conformidade da execução dos projetos das especialidades e outros estudos com o projeto aprovado ou apresentado ou, em alternativa, exceto nos casos dos projetos de eletricidade e de gás, termo de responsabilidade por técnico legalmente habilitado para esse efeito que ateste aquela conformidade ou seja, o pedido de autorização de utilização deve ser instruído:

Com a certificação legalmente exigida sobre execução dos projetos de eletricidade e do gás, conforme lei 28/2010, de 2 de setembro;

Com a certificação, aprovação ou parecer sobre a execução dos projetos das especialidades que legalmente sejam exigidos ou, em alternativa, com termo de responsabilidade, nos termos definidos no n.º 9 do artigo 13.º.

“Se qualquer um destes elementos não for apresentado a única consequência só pode ser a rejeição do pedido, por falta de elementos instrutórios indispensáveis, uma vez que a vistoria parece não ser o meio adequado para verificar a execução dos projetos de especialidades, mas apenas do de arquitetura e de arranjos exteriores”.

A emissão de autorização de utilização é da competência do presidente da câmara, podendo ser delegada nos vereadores, com faculdade de subdelegação, ou nos dirigentes dos serviços municipais (n.º 2 do artigo 5.º).

A vistoria realiza – se (artigo 65.º) no prazo de 15 dias a contar da decisão do presidente da câmara referida (n.º 2 do artigo 64.º), decorrendo sempre que possível em data a acordar com o requerente, depois de este ser notificado pela câmara municipal, o qual se pode fazer acompanhar dos autores dos projetos e do técnico responsável pela direção técnica da obra, que participam, sem direito a voto, na vistoria.

A vistoria é efetuada por uma comissão composta, no mínimo, por três técnicos, a designar pela câmara municipal, dos quais pelo menos dois devem ter habilitação legal para ser autor de projeto, correspondente à obra objeto de vistoria, segundo o regime da qualificação profissional dos técnicos responsáveis pela elaboração e subscrição de projetos.

As conclusões da vistoria, sejam positivas ou negativas, são vinculativas na decisão final sobre o pedido de autorização de utilização.

No caso da imposição de obras de alteração decorrentes da vistoria, a emissão da autorização fica dependente da verificação realização das mesmas, mediante nova vistoria a qual deve decorrer no prazo de 15 dias a contar do respetivo requerimento do interessado.

Não sendo a vistoria realizada nos prazos referidos nos n.ºs 1 ou 5, o requerente pode solicitar a emissão do título de autorização de utilização, mediante a apresentação do comprovativo do requerimento da mesma nos termos do artigo 63.º, o qual é emitido no prazo de cinco dias e sem a prévia realização de vistoria. Caso não suceda no prazo previsto, considera deferimento tácito da pretensão, nos termos previstos na alínea c) do artigo 111.º, mas não se segue a emissão do alvará que seja condição de eficácia do ato de autorização de utilização (n.º 3 do artigo 74.º). A subsequente utilização dos edifícios depende apenas do pagamento das taxas que se mostrem devidas (n.º 2 do artigo 113.º do RJUE).

Assim, a autorização de utilização é um dos tipos de procedimento de controlo prévio, que, havendo lugar à realização de obras, consiste em verificar a conformidade da obra concluída com o projeto de arquitetura e dos arranjos exteriores aprovados e com as condições do licenciamento ou da comunicação prévia ou não havendo lugar à realização de obras, consiste em verificar a conformidade do uso previsto com as normas legais e regulamentares aplicáveis e a idoneidade do edifício para o fim pretendido (alterações à utilização dos edifícios e arrendamento para fins não habitacionais de prédios ou frações não licenciados), cuja deliberação final de deferimento do pedido consubstancia a autorização de utilização, titulado por um alvará.

2.18 – O pedido de informação prévia

Qualquer interessado pode pedir à Câmara Municipal informação prévia (anexo 4) sobre a viabilidade de realizar determinada operação urbanística ou conjunto de operações

urbanísticas, nos termos definido no n.º 1 do artigo 14.º do RJUE, diretamente relacionadas, sujeita a controlo municipal, bem como sobre os respetivos condicionamentos legais ou regulamentares, relativos a infraestruturas, servidões administrativas e restrições de utilidade pública, índices urbanísticos, cêrceas, afastamentos e demais condicionantes aplicáveis à pretensão.

O pedido relativo a operação de loteamento, em área não abrangida por plano de pormenor, em cumprimento do definido no n.º 2 do artigo 14.º do RJUE, o interessado pode requerer que a informação prévia contemple, especificamente, os seguintes aspetos, em função da informação pretendida e dos elementos apresentados:

A volumetria, alinhamento, cêrcea e implantação da edificação e dos muros de vedação;
Condicionantes para um adequado relacionamento formal e funcional com a envolvente;
Programa de utilização das edificações, incluindo a área bruta de construção a afetar aos diversos usos e o número de fogos e outras unidades de utilização;

Infraestruturas locais e ligação às infraestruturas gerais;

Estimativa de encargos urbanísticos devidos;

Áreas de cedência destinadas à implantação de espaços verdes, equipamentos de utilização coletiva e infraestruturas viárias.

O pedido relativo a obra de construção, ampliação ou alteração em área não abrangida por plano de pormenor ou operação de loteamento, em cumprimento do definido no n.º 2 do artigo 14.º do RJUE, o interessado pode requerer que a informação prévia contemple, especificamente, os seguintes aspetos, em função da informação pretendida e dos elementos apresentados:

A volumetria, alinhamento, cêrcea e implantação da edificação e dos muros de vedação;
Condicionantes para um adequado relacionamento formal e funcional com a envolvente;
Programa de utilização das edificações, incluindo a área bruta de construção a afetar aos diversos usos e o número de fogos e outras unidades de utilização;

Infraestruturas locais e ligação às infraestruturas gerais;

Estimativa de encargos urbanísticos devidos;

Áreas de cedência destinadas à implantação de espaços verdes, equipamentos de utilização coletiva e infraestruturas viárias.

Se o pedido for feito pela entidade não proprietária do prédio, o pedido de informação prévia inclui a identificação daquele bem como dos titulares de qualquer outro direito real sobre o prédio, através de certidão emitida pela conservatória do registo predial, isto é identificar o bem, bem como dos titulares de qualquer direito real sobre o prédio,

pelo que a câmara municipal deve notificar o proprietário e os demais titulares de qualquer outro direito real sobre o prédio da abertura do procedimento.

A informação prévia pode assumir um conteúdo variável, consoante o pedido e elementos apresentados pelo requerente, as regras em vigor na área da parcela ou lote objeto da pretensão urbanística e o tipo de operação urbanística visado. O conteúdo referido no n.º 1 do artigo 14.º não é exaustivo, correspondendo ao pedido de informação genérico, por comparação com o pedido de informação prévia emanado ao abrigo do n.º 2 do artigo 14.º, que pode ser designado de informação prévia qualificada quanto ao seu conteúdo. É ao interessado que, no respetivo requerimento, cabe definir o conteúdo que pretende da informação prévia, não devendo a câmara recusar o pedido que não se encontre instruído com todos os elementos prescritos pela portaria n.º 232/2008 de 11 de Março, conforme definidos nos artigos 1.º a 6.º; a apresentação dos elementos corresponde, antes, a um ónus do requerente, que vê o conteúdo da resposta balizado pelos mesmos. No âmbito de apreciação da informação prévia, quer elementos de apreciação estritamente vinculados, quer elementos que encerram um espaço de conformação própria da câmara municipal, designadamente às condicionantes para um adequado relacionamento formal e funcional. O procedimento aplicável nas áreas abrangidas por plano de pormenor ou de loteamento é o de comunicação prévia.

O conteúdo da informação prévia contém três indicações de relativa importância:

Os pareceres, autorizações ou aprovações de entidades externas ao município, passando estes a fazer parte integrante da informação prévia, nos termos definidos no n.º 2 do artigo 16.º do RJUE;

A indicação, na informação favorável, do procedimento de controlo prévio a que se encontra sujeita a realização da operação pretendida, nos termos definidos no n.º 3 do artigo 16.º;

A indicação, na informação desfavorável, dos termos em que a mesma pode ser revista, nos termos definidos no n.º 4 do artigo 16.º do RJUE;

No caso de a informação ser desfavorável, dela deve constar a indicação dos termos em que a mesma, sempre que possível, pode ser revista por forma a serem cumpridas as prescrições urbanísticas aplicáveis, designadamente as constantes de plano municipal de ordenamento do território ou de operação de loteamento, no estrito cumprimento do definido no n.º 4 do artigo 16.º.

Ainda no que se refere ao conteúdo da informação prévia, esta pode assumir um de três conteúdos possíveis:

“Favorável à pretensão apresentada pelo particular “viabilidade de realização da operação urbanística pretendida, face as regras aplicáveis”;

“Desfavorável à pretensão “impossibilidade de ulterior concretização da operação urbanística pretendida, desconforme com as disposições legais e/ou regulamentares aplicáveis, valendo a este propósito os mesmos fundamentos que legitimariam o indeferimento de pedido de licenciamento ou a rejeição de comunicação prévia com o mesmo teor do pedido de informação prévia”;

“Favorável condicionada “viabilidade da pretensão urbanística, desde que cumpridos determinados requisitos ou exigências não contemplados no pedido, ou alterados determinados aspetos da pretensão apresentada, considerados não essenciais numa análise global”.

A informação prévia é um ato de natureza verificativa e sem carácter permissivo, na medida em que não é com base nele que o particular promove e executa a operação urbanística apreciada. Para tal, o particular terá de dar início a outro procedimento tendente ao licenciamento ou à comunicação prévia da operação urbanística, este sim, o ato que se pronuncia, de forma final e definitiva, sobre a operação urbanística, tendo, por isso, natureza permissiva, isto é, a informação prévia, é um ato prévia de licenciamento ou de comunicação prévia, mas apenas no interesse legalmente protegido a não ver indeferido um pedido de licença.

Quando o requerente não seja o proprietário do prédio, legitimidade, o pedido de informação prévia deve incluir a identificação daquele bem como dos titulares de qualquer outro direito real sobre o prédio, através de certidão emitida pela conservatória de registo predial, conforme definido no n.º 3 do artigo 14.º, pelo que a câmara municipal deve notificar o proprietário e os demais titulares de qualquer outro direito real sobre o prédio, da abertura do procedimento, conforme definido nos n.ºs 3 e 4 do artigo 14.º, bem como deverá dar-lhe conta da decisão final desse procedimento.

Os casos especiais de informação prévia obrigatória

Para efeitos de instrução do processo de autorização de instalação e de modificação dos estabelecimentos e conjuntos comerciais, e desde que o mesmo implique uma operação urbanística sujeita a controlo prévio, os interessados devem solicitar à câmara municipal pedido de informação prévia obrigatório, conforme definido no n.º 1 do artigo 5.º do Decreto-Lei n.º 21/2009, de 19 de janeiro, sobre a conformidade do empreendimento na

localização pretendida com os instrumentos de gestão territorial vigentes, nos termos dos artigos 14.º e seguintes do RJUE.

2.19 – O âmbito da informação prévia

O caráter vinculativo de uma informação prévia favorável está dependente de o projeto apresentado para licenciamento ou comunicação prévia corresponder ao que foi apreciado no seio da informação prévia deve ser devidamente entendida.

2.20 – A nulidade de informação prévia

Se a informação prévia favorável estiver em desconformidade com plano municipal de ordenamento do território, plano especial de ordenamento do território, medidas preventivas ou licença ou autorização de loteamento, o ato que aprova a informação prévia será nulo, em cumprimento com o definido no artigo 68.º do RJUE e no artigo 134.º do CPA.

Se o pedido de informação prévia não permita identificar as entidades externas ao município a quem deva ser solicitado parecer é que este é dispensado nesta fase. É o que sucede, por exemplo, se o pedido de informação se debruçar apenas sobre indicadores de edificabilidade, não sobre a utilização, turística, a dar ao edifício.

Nos termos do n.º 1 do artigo 17.º, permite a dispensa de realização de novas consultas a entidades externas ao município no âmbito do procedimento de comunicação prévia, previamente aquele que se segue ao pedido de informação prévia emitido nos termos previstos no n.º 2 do artigo 17.º

Para o efeito apresenta um pedido de informação prévia, de loteamento formalizado por requerimento e de edificação formalizado por requerimento, o qual acompanhado pelos elementos a entregar com o pedido, nos termos definidos na Portaria n.º 232/2008, de 11 de março.

Pelos serviços técnicos é feito o saneamento do processo, fazendo desta forma, uma triagem inicial, dos elementos presentes e dos que se encontram em falta, sendo o interessado convidado a suprir as deficiências do mesmo.

Nos termos definidos n.ºs 1 e 2 artigo 15.º do RJUE, há lugar a consultas às entidades externas, no âmbito do procedimento de informação prévia, cujos pareceres, autorizações ou aprovações condicionem, nos termos definidos nos artigos 13.º, 13.º-A

e 13.º-B, do RJUE. A pronúncia das entidades externas não incide sobre avaliação de impacte ambiental.

A Câmara Municipal delibera sobre o pedido de informação prévia, em cumprimento do definido no n.º 1 do artigo 16.º do RJUE, no prazo de 20 dias, contados a partir:

“Da data da receção do pedido ou dos elementos solicitados nos termos do n.º 3 do artigo 11.º; ou

Da data da receção do último dos pareceres, autorizações ou aprovações emitidos pelas entidades exteriores ao município, quando tenha havido lugar a consultas; ou ainda

Do termo do prazo para a receção dos pareceres, autorizações ou aprovações, sempre que alguma das entidades consultadas não se pronuncie até essa data”.

A Câmara Municipal delibera sobre o pedido de informação prévia, no caso previsto no n.º 2 do artigo 14.º, no prazo de 30 dias, contados a partir:

“Da data da receção do pedido ou dos elementos solicitados nos termos do n.º 3 do artigo 11.º; ou

Da data da receção do último dos pareceres, autorizações ou aprovações emitidos pelas entidades exteriores ao município, quando tenha havido lugar a consultas; ou ainda

Do termo do prazo para a receção dos pareceres, autorizações ou aprovações, sempre que alguma das entidades consultadas não se pronuncie até essa data”.

Nos termos definidos, n.º 2 artigo 16º do RJUE, os pareceres, autorizações ou aprovações, emitidos pelas entidades exteriores ao município são obrigatoriamente notificados ao requerente juntamente com a informação prévia aprovada pela câmara municipal.

Nos termos definidos, n.º 3 artigo 16º do RJUE, a câmara municipal deve notificar ao requerente da informação favorável, do procedimento de controlo prévio a que está sujeita a realização da operação urbanística projetada, nos termos definidos no artigo 4.º do RJUE.

Nos termos definidos, n.º 4 artigo 16º do RJUE, no caso de a informação prévia ser desfavorável, dela deve constar a indicação dos termos em que a mesma, sempre que possível, pode ser revista por forma a serem cumpridas as prescrições urbanísticas aplicáveis, designadamente as constantes de plano municipal de ordenamento do território ou de operação de loteamento.

Efeitos, n.º 1 artigo 17º do RJUE, a informação prévia favorável vincula as entidades competentes na decisão sobre um eventual pedido de licenciamento ou apresentação de comunicação prévia da operação urbanística a que respeita e, quando proferida nos

termos do n.º 2 do artigo 14.º, tem por efeito a sujeição da operação urbanística em causa, a efetuar nos exatos termos em que foi apreciada, ao regime de comunicação prévia e dispensa a realização de novas consultas externas.

Prazo para requerer, n.º 2 do artigo 17.º do RJUE, o pedido de licenciamento ou de comunicação prévia deve ser efetuado no prazo de um ano após a decisão favorável do pedido de informação prévia e é acompanhado de declaração dos autores e coordenador dos projetos de que a operação urbanística respeita os limites constantes da decisão da informação prévia.

Renovação, n.º 3 do artigo 17.º do RJUE, o particular pode requerer ao presidente da câmara a declaração de que se mantêm os pressupostos de facto e de direito que levaram à anterior decisão favorável, decorrido um ano, devendo o mesmo decidir no prazo de 20 dias e correndo novo prazo de um ano para efetuar a apresentação dos pedidos de licenciamento ou de comunicação prévia se os pressupostos se mantiverem ou se o presidente da câmara municipal não tiver respondido no prazo legalmente previsto.

Não se suspendem os procedimentos, n.º 4 do artigo 17.º do RJUE, o requerente pode solicitar licenciamento ou comunicação prévia requerido ou apresentado com suporte em informação prévia nas áreas a abranger por novas regras urbanísticas, constantes de plano municipal ou especial de ordenamento do território ou sua revisão, a partir da data fixada para o início da discussão pública e até à data da entrada em vigor daquele instrumento.

Porquanto um pedido de informação prévia, é um ato prévia de licenciamento ou de comunicação prévia, mas apenas no interesse legalmente protegido a não ver indeferido um pedido de licença, favorável se estiver em conformidade com plano municipal de ordenamento do território, plano especial de ordenamento do território, medidas preventivas, licença ou comunicação prévia de loteamento e quaisquer outras normas legais e regulamentares aplicáveis, bem como sobre o uso e a integração urbana e paisagística.

O carácter vinculativo de uma informação prévia favorável está dependente do projeto apresentado para licenciamento ou comunicação prévia corresponder ao que foi apreciado no seio da informação prévia deve ser devidamente entendida favorável se estiver em conformidade com plano municipal de ordenamento do território, plano especial de ordenamento do território, medidas preventivas ou licença ou autorização de loteamento e quaisquer outras normas legais e regulamentares aplicáveis, bem como sobre o uso e a integração urbana e paisagística.

Pelo que os trâmites aplicáveis a um pedido de informação prévia são os seguintes:

- 1 – Entrega do pedido (artigos 9.º e 14.º e ss, e artigos 1.º a 6.º da Portaria n.º 232/2008), (anexo4);
- 2 – Saneamento e apreciação liminar (artigo 11.º);
- 3 – Consulta a entidades externas, (artigos 13.º, 13.º-A e 13.º-B), artigo 15.º;
- 4 – Apreciação da informação prévia, uso de poderes vinculativa e discricionária;
- 5 – Eventual audiência prévia, nos termos do artigo 100.º e seguintes do CPA;
- 6 – Decisão final de admissão da informação prévia (n.º 1 e 4 do artigo 16.º) ou rejeição da mesma;
- 7 – Notificação do ato de admissão, ou de rejeição e de pareceres emitidos pelas entidades exteriores ao município;
- 10 – Pagamento de taxas por autoliquidação (artigo 117.º).

III – Análise da evolução do RJUE

3.1 – A génese do RJUE

A evolução do regime jurídico de urbanização e edificação, do licenciamento municipal das operações urbanísticas, loteamentos urbanos, obras de urbanização, obras de edificação e todas as obras particulares, constitui uma necessidade porque a legislação atualmente em vigor não tem conseguido compatibilizar as exigências de salvaguarda do interesse público com a eficiência administrativa a que legitimamente aspiram os cidadãos.

A caracterização dos regimes jurídicos anteriores em matéria de licenciamento de obras das operações urbanísticas, previamente à publicação do Decreto-lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, encontravam-se estabelecidos em dois diplomas legais, nem sempre coerentes entre si, e o procedimento administrativo neles desenhados é excessivamente complexo, determinando tempos de espera na obtenção de uma licença de loteamento ou de construção que ultrapassam largamente os limites do razoável, posteriores a publicação do RGEU, Decreto-Lei n.º 38382 de 07-08-1951, dos quais um estudava o licenciamento municipal de obras particulares, Decreto-Lei n.º 166/70, de 15 de abril e, outro estudava o licenciamento de loteamentos urbanos e de urbanização, Decreto-Lei n.º 289/73, de 6 de junho.

Porquanto a análise atual, e de forma cronológica, do regime jurídico da urbanização e edificação passa inevitavelmente pela abordagem dos principais aspectos dos regimes já revogados, assim, no licenciamento municipal de obras particulares (Decreto-Lei n.º 166/70) procede à reforma do processo de licenciamento, o qual estabeleceu de forma sucinta os seguintes requisitos:

“Responsabilização dos técnicos autores dos projetos de licenciamento;

Centralização da tramitação administrativa nas câmaras municipais excepto em áreas do domínio público marítimo e estradas nacionais;

Instituído os mecanismos de deferimento tácito e parecer favorável tácito;

Preve-se tramitação administrativa única, pelo que não se preve as fases de apreciação do projeto de arquitetura e dos projetos de especialidades e emissão do alvará de licença;

Preve-se omissão do regime de caducidade do licenciamento, pelo que neste regime é permitida a prorrogação do prazo para executar obras mesmo após o decurso do período estabelecido para a sua conclusão conforme as regras constantes no código administrativo, decreto-lei n.º 49438, de 11 de dezembro de 1969. Posteriormente foi publicado o regime de caducidade das licenças instituído pelo Decreto-lei n.º 19/90 de 11 de novembro”.

Enquanto o Decreto-Lei n.º445/91, de 20 de novembro, aprova o regime de licenciamento de obras particulares, estabeleceu de forma sucinta os seguintes requisitos:

Sintetizou os processos de licenciamento e os procedimentos de controlo prévio em função da construção em área abrangida por instrumento de planeamento municipal, PDM;

Estabeleceu o regime do certificado de conformidade aligeirando a necessidade de análise por parte dos serviços municipais;

Determinou a obrigatoriedade de apresentação e apreciação dos projetos das especialidades;

Definiu as fases de procedimento relativas à apreciação do projeto de arquitetura, especialidades/licenciamento, alvarás de licença de construção, de utilização, etc.

E o Decreto-Lei n.º250/94, de 15 de outubro, altera o Decreto-lei n.º 445/91 de 20 de novembro, o regime jurídico do licenciamento municipal de obras particulares estabelece de forma sucinta os seguintes requisitos:

Dispensa a apreciação dos projetos das especialidades por parte das câmaras municipais;

Estabeleceu o mecanismo da comunicação prévia para executar obras no interior dos edifícios, que não alterem a estrutura e as fachadas e obras afins;

Reduziu para metade, os prazos estabelecidos para apreciação e resolução dos pedidos.

Porém, no licenciamento municipal de loteamentos urbanos e de obras de urbanização, definido pelo Decreto-Lei n.º 289/73, de 6 de junho, revê o regime aprovado pelo Decreto-lei n.º 46673, de 29 de novembro de 1965, que regula a intervenção das autoridades administrativas responsáveis pelas operações de loteamento concedendo-lhe os meios legais que as habilitem a exercer eficiente intervenção nas operações de loteamento urbano.

Assim, no âmbito do planeamento urbano da responsabilidade das entidades públicas, através do Decreto-lei n.º 576/70, de 24 de novembro, com objetivo de definir uma

política dos solos a fim de diminuir os custos dos terrenos para construção e, o Decreto-lei n.º 560/71, de 17 de dezembro, determina que as câmaras municipais sejam obrigadas a promover a elaboração de planos gerais de urbanização dos seus municípios e outras localidades, em ordem a obter a sua transformação e desenvolvimento segundo as exigências da vida económica e social, da estética, da higiene e da viação com o máximo de proveito e comodidade para os seus munícipes, o governo pretendia maleabilizar e simplificar os regimes dos planos de urbanização, instituindo pela primeira vez os planos de pormenor, reconhecendo o dinamismo da iniciativa privada, em desenvolver nos grandes centros urbanos, com a publicação do Decreto-Lei n.º 289/73, de 6 de junho, surgiu o objetivo de disciplinar a iniciativa particular, acentuando o papel da administração e desburocratizando o procedimento.

Pelo que, a semelhança do que se instituiu com a publicação do Decreto-Lei n.º 166/70, de 15 de abril, surgem nos processos de loteamento urbano os mecanismos da “aprovação tácita e do parecer favorável tácito”, se tornou obrigatória a consulta às Direcções Regionais de Planeamento Urbanístico para licenciamento de loteamentos urbanos e a falta de parecer de nulidade dos atos autorizativos.

Porquanto o Decreto-Lei n.º 400/84, de 31 de dezembro estabelece o novo regime jurídico das operações de loteamento urbano e revoga o Decreto-Lei n.º 289/73, de 6 de junho, o qual estabeleceu de forma sucinta três figuras processuais de controlo prévio das operações de loteamento urbano “simples”, “ordinário” e “especial” de acordo com a localização da pretensão (aglomerado urbano), existência de infraestruturas e envergadura do empreendimento. A complexidade do procedimento diminuía em função do aumento do grau de pormenorização dos instrumentos de planeamento urbano e surgiram loteamentos simples em grande número, - na medida em que não era obrigatória a consulta às comissões de coordenação regional, - em situações duvidosas, tendo, muitos deles sido contenciosamente impugnados e anulados.

Mas o Decreto-Lei n.º 448/91, de 29 de novembro, aprova o regime jurídico dos loteamentos urbanos, revoga o Decreto-Lei n.º 400/84, de 31 de dezembro, o qual à semelhança do que foi instituído pelo Decreto-Lei n.º 445/91 de 20 de novembro simplificou o procedimento de controlo administrativo em função da localização da operação urbanística, consoante o grau de pormenorização prescrito nos instrumentos de planeamento aplicáveis, plano diretor municipal, plano de urbanização e plano de pormenor, alvará de loteamento, ou, sem qualquer plano.

3.2 – A Lei de Bases da Política de Ordenamento do Território e do Urbanismo

De acordo com a Lei de Bases de Ordenamento do Território e do Urbanismo, a política nacional de ordenamento do território e do urbanismo assenta num sistema de gestão territorial organizado de acordo com três níveis - nacional, regional e local – cuja interação se estabelece através de um conjunto de instrumentos de gestão territorial (IGT), as funções que desempenham, os IGT integram os instrumentos de desenvolvimento territorial de natureza mais estratégica, instrumentos de planeamento territorial de natureza mais regulamentar, instrumentos de política setorial de natureza mais programática e instrumentos de natureza especial.

São exemplos de instrumentos de desenvolvimento territorial, o Programa Nacional de Política de Ordenamento do Território, os Planos Regionais de Ordenamento do Território e os Planos Intermunicipais de Ordenamento do Território.

São exemplos de instrumentos de planeamento do território, os Planos Diretores Municipais, os Planos de Urbanização e os Planos de Pormenor. O PDM é um instrumento de gestão territorial (IGT) de elaboração obrigatória que, no conjunto dos diversos, em articulação com os restantes contribui para dar corpo ao sistema de gestão territorial, no qual assenta a política municipal de ordenamento do território. No conjunto, os quais constituem-se como um instrumento municipal de planeamento territorial, destacando-se pela sua natureza estratégica e também regulamentar, que vincula administração pública/local e particulares, estabelecendo um modelo de estrutura espacial do território municipal que assenta, essencialmente, na classificação do uso do solo.

De acordo com o diploma que estabelece o regime jurídico dos instrumentos de gestão territorial, RJIGT, Decreto-lei n.º 380/99, de 22 de setembro e alterações, o PDM é constituído pelos seguintes elementos:

Elementos fundamentais:

Regulamento: Estabelece os princípios, normas e mecanismos reguladores das ações de intervenção e utilização do território;

Planta de ordenamento: Modelo de estrutura espacial do território municipal de acordo com a classificação e a qualificação dos solos e as unidades operativas de planeamento e gestão definidas;

Planta de condicionantes: Identifica as servidões e restrições de utilidade pública em vigor;

Plantas da Ran e da Ren: Delimitam respetivamente as áreas afetas à Reserva Agrícola Nacional e à Reserva Ecológica Nacional.

E elementos anexos: Estudos de caracterização do território municipal, relatório fundamentando as soluções adotadas, programa de execução e plano de financiamento.

Não obstante o seu carácter regulamentar, o PDM deve inserir-se num âmbito de planeamento estratégico mais vasto.

Em Santa Maria, o plano municipal de ordenamento do território, instrumento da política de ordenamento do território, varia não só segundo a área de intervenção, mas sobretudo segundo a escala de intervenção, é constituído por plano diretor municipal, plano de pormenor de Vila do Porto. Os planos de pormenor da Praia Formosa e dos Anjos estão, ainda, em elaboração e portanto não estão publicados no diário da república. O plano diretor municipal foi publicado no diário da república, segundo aviso n.º 3279/2012, de 27 de fevereiro, enquanto o plano de pormenor de salvaguarda e valorização da Zona Histórica de Vila do Porto, PPSVZHVP, tenha sido publicado no diário da república, Decreto Regulamentar Regional n.º 12/2006/A, de 24 de fevereiro.

O plano diretor municipal, PDM está, no site da Câmara Municipal de Vila do Porto, ao alcance de todos, uma vez que “todos os interessados têm direito a ser informados sobre a elaboração, aprovação, acompanhamento, execução e avaliação dos instrumentos de gestão territorial.” Conforme n.º 1 do artigo 5.º, Secção I, Capítulo I, do Decreto-Lei n.º 380/99 de 22 de setembro, que estabelece o regime jurídico dos instrumentos de gestão territorial.

O PDM abrange todo o território municipal, enquanto os PU abrangem áreas urbanas e urbanizáveis e, também, áreas não urbanizáveis intermédias ou envolventes daquelas. O PP tem como área de intervenção, em princípio, subáreas do PDM e dos PU.

No caso de Vila do Porto, todo o território municipal é abrangido por plano diretor municipal, um instrumento de planeamento de ocupação, uso e transformação do território municipal, pelas diferentes componentes sectoriais da atividade nelas desenvolvidas, de programação das realizações e investimentos municipais e o PP têm como áreas de intervenção subáreas do PDM, que estabelece um modelo de estrutura espacial do território municipal, constitui uma síntese estratégica do desenvolvimento e ordenamento local, o qual integra as opções de âmbito nacional, regional e local. A sua elaboração é obrigatória.

O Plano de Urbanização define a organização espacial de uma determinada parte do território municipal, que exija uma intervenção integrada de planeamento

nomeadamente a definição da rede viária estruturante, localização de equipamentos de uso e interesse coletivo, a estrutura ecológica, o sistema urbano de circulação e transportes, o estacionamento, etc.

O Plano de Pormenor desenvolve e concretiza propostas de organização espacial de qualquer área específica do município, define com pormenor a forma de ocupação e serve de base aos projetos de execução das infraestruturas, da arquitetura dos edifícios, etc., tendo em conta as prioridades estabelecidas no PDM e, eventualmente, no PU.

Pode dizer-se que o PDM é um instrumento de carácter geral de ordenamento do território do municipal, de certo modo, tem o carácter de diretivas de ordenamento, enquanto os PU e o PP são instrumentos de execução, especificam, quando necessário, a forma como serão atingidos os objetivos definidos, no qual vincula as entidades públicas e ainda direta e imediatamente os particulares.

Os instrumentos de planeamento formam uma hierarquia, que não é obrigatoriamente sequencial, uma vez que cada plano opera a um nível específico de problemas.

Pelo que, após a publicação da Lei de Bases de Ordenamento do Território e do Urbanismo, o Decreto-lei n.º 555/99 de 16 de dezembro, reuniu num só diploma, o regime jurídico de urbanização e edificação das referidas operações urbanísticas, introduziu uma alteração substancial no regime jurídico do licenciamento municipal das operações urbanísticas de loteamento, das obras de urbanização e das obras particulares.

3.3 – O Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação, RJUE

O regime jurídico da urbanização e da edificação constante do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, com as alterações introduzidas pelo Decreto-Lei n.º 177/2001, de 4 de junho, não propiciou a simplificação, celeridade e rigor adequados ao ritmo dos atos materiais de urbanização e da edificação, há muito reclamados, quer pelas entidades intervenientes, quer pelas empresas e particulares.

As dificuldades determinadas pelo excessivo e injustificado controlo administrativo, por vezes redundante, pela falta de coordenação entre as entidades intervenientes e a total ausência de recurso às tecnologias da informação, hoje vulgarizadas, eram sentidas a todos os níveis, pelo que, o Governo, atento a este estrangulamento, incluiu, no conhecido Programa de Simplificação Administrativa e Legislativa ‘Simplex’, a revisão geral do RJUE, com o claro intuito de simplificar os procedimentos nele previstos.

A iniciativa acabou por se concretizar, inicialmente através de proposta de lei apresentada pelo Governo à Assembleia da República, que veio tomar forma pela Lei n.º 60/2007, de 4 de setembro, e, mais recentemente, pelo Decreto-Lei n.º 26/2010, de 30 de março, diploma que veio introduzir a última redação ao regime.

Da análise das suas linhas gerais, constata-se uma profunda alteração dos meios de controlo prévio, ditada em razão da realidade da planificação existente, do impacto da intervenção urbanística e da responsabilização de cada interveniente, consagrando-se também um vasto leque de isenções de controlo prévio nas designadas intervenções de escassa relevância urbanística.

Como contrapartida da simplificação administrativa, verifica-se a maior responsabilização dos diversos intervenientes e o reforço do sistema sancionatório, com incremento dos montantes das coimas e das sanções acessórias, e a possibilidade de intervenção do presidente da Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional, CCDR, na imposição de medidas de tutela da legalidade urbanística, sempre que esteja em causa a salvaguarda de valores ou interesses de âmbito local, regional ou nacional.

3.4 - O novo modelo de controlo prévio

Uma das áreas mais relevantes da intervenção legislativa sobre o RJUE situa-se na redefinição do modelo de controlo prévio existente, que assentava na licença, na autorização e na comunicação prévia, aos quais se acrescia, ainda, a licença e autorização de utilização. O novo regime reduziu este quadro para apenas dois grandes procedimentos, a licença e a comunicação prévia, extinguindo a autorização, e criando um novo procedimento, o da autorização de utilização, como procedimento único e comum, destinado à utilização das edificações ou suas frações. Esta nova configuração dos procedimentos de controlo prévio tornou mais simples a identificação do procedimento adequado, bem como o acesso à respetiva tramitação.

3.5 – A Licença

O procedimento de licença mantém-se configurado de acordo com o procedimento anteriormente vigente, constando do n.º 2 do artigo 4.º as operações urbanísticas que seguem este regime.

Da análise do rol de operações sujeitas a licença, constata-se que para este procedimento, mais complexo, ficaram reservadas as intervenções com maior impacto urbanístico, como as operações de loteamento e as localizadas em áreas não dotadas de um grau de planeamento municipal concretizado com minúcia e detalhe, como as obras de urbanização, os trabalhos de remodelação de terrenos e as obras de construção, alteração e de ampliação em áreas não abrangidas por operação de loteamento. Tratam-se das opções justificadas, naturalmente, pelo nível de apreciação e ponderação que estas operações a si têm inerentes, o que impõe uma prévia apreciação mais profunda por parte das câmaras municipais e que, aliás, está refletido nos fundamentos de indeferimento (artigo 24º do Decreto-Lei n.º 26/2010, de 30 de março).

3.6 – A Comunicação prévia

A figura de comunicação prévia resultante da Lei nº 60/2007, de 4 de setembro, e do Decreto-Lei nº 26/2010, de 30 de março, não coincide, exatamente, com a comunicação prévia introduzida pelo Decreto-Lei nº 555/99, de 16 de dezembro. Com efeito, embora mantenha a lógica da figura inicial, o seu âmbito e regime foram revistos abrangendo esta, agora, um conjunto de operações urbanísticas relevantes, algumas delas anteriormente sujeitas ao procedimento de licença, e uma tramitação que permite a realização de consultas externas. Desta comunicação prévia resulta a permissão de execução de obras titulada pelo recibo da sua apresentação acompanhado do comprovativo da admissão nos termos do artigo 36.º-A.

3.7 - Autorização de utilização de edifícios

Como já referido, deixou de existir no atual RJUE a figura de autorização tal como concebida na vigência da redação inicial, com as alterações introduzidas pelo Decreto-Lei nº 177/2001, de 4 de junho. Não obstante, a designação “autorização” aparece nesta nova formulação introduzida pela Lei nº 60/2007, de 4 de setembro, e mantida na redação do Decreto-Lei nº 26/2010, de 30 de março, a propósito da utilização de edifícios ou sua alteração conforme resulta do nº 5 do artigo 4º, e vem substituir as originalmente previstas licença de utilização e autorização de utilização.

Este novo regime é único e comum, independentemente da prévia existência de um procedimento de licença ou de comunicação prévia, mostra-se simplificado e está

desenvolvido nos artigos 62º e seguintes. Desta autorização resulta o título “alvará de autorização de utilização”, que habilita à utilização do imóvel.

3.8 - As isenções de controlo prévio

As alterações introduzidas ao RJUE pela Lei nº 60/2007, de 4 de setembro, e pelo Decreto-Lei nº 26/2010, de 30 de março, vieram promover uma verdadeira desgradação de certas operações urbanísticas, bem como consagrar um vasto leque de isenções de controlo prévio, particularmente dirigidas aos particulares, devolvendo-lhes alguma liberdade na realização, sem sujeição à apreciação de uma autoridade administrativa, de pequenas obras.

Sem novidade, continuam a verificar-se dois tipos de isenção de controlo prévio, isenções em função do tipo de operação urbanística, constantes dos artigos 6º e 6º-A, e isenções (anexo 5) em função da entidade que promove a operação urbanística, previstas no artigo 7º. Importa recordar que esta isenção vem devolver aos proprietários a liberdade de promoverem a realização de obras de adaptação ou ajuste aos respetivos gostos e necessidades pessoais, isto é, em aspetos que apenas a estes interessam, nos edifícios sobre os quais impende o seu direito.

Contudo, é também de recordar que a isenção é apenas, e tão só, de controlo prévio, assim não equivale à dispensa do cumprimento das normas legais e regulamentares em vigor, nestas se devendo entender compreendidas as regras técnicas de construção, e cujo estrito cumprimento se impõe e fica sujeito a verificação em sede de fiscalização, e de utilização do solo.

No que respeita às obras de conservação cabe, chamar a atenção para o facto de as mesmas estarem sujeitas a controlo prévio de licença (anexo 5) quando tenham por objeto imóveis classificados ou em vias de classificação, conjunto ou sítios classificados ou em vias de classificação (artigo 4º, nº 2, alínea d), e 6º, nº 1). As demais obras de conservação, nomeadamente as realizadas em imóveis situados em zonas de proteção de imóveis classificados ou em vias de classificação, estão isentas de qualquer controlo prévio.

Nenhuma menção especial há a fazer, a propósito da isenção de que beneficiam as obras interiores que não impliquem modificações na estrutura de estabilidade, das cêrceas, da forma das fachadas e da forma dos telhados, se não salientar que, à semelhança do que ocorre com as obras de conservação, também aqui há que ter em atenção que as mesmas

estão sujeitas a controlo prévio de licença quando tenham por objeto imóveis classificados ou em vias de classificação (artigo 4º, nº 2, alínea d), e 6º, nº 1).

Há, ainda, que mencionar o conjunto de operações isentas de controlo prévio que, sendo simplesmente referenciadas como “obras identificadas no artigo 6º-A” são designadas, e consideradas, como obras de escassa relevância urbanística.

3.9 – O pedido de informação prévia

O procedimento de informação prévia, de há muito consagrado e também previsto nas anteriores redações do Decreto-Lei nº 555/99, de 16 de dezembro, manteve-se para todo o tipo de operações urbanísticas, constatando-se até o reforço dos seus efeitos.

Na verdade, atenta a atual redação do normativo que consagra os efeitos da informação prévia, conclui-se que o legislador optou por uma formulação que se evidencia mais clara e mais abrangente que a anterior.

Assim, resulta do nº 1 do artigo 17º que a informação prévia favorável, além de vincular as entidades competentes na decisão, sempre que tenha sido proferida com observância de determinados requisitos, de minúcia e detalhe, elencados no nº 2 do artigo 14.º, tem como efeito a sujeição da operação urbanística subsequente à simples comunicação prévia, com dispensa de mais consultas externas. Este efeito consubstancia, por exemplo, a permissão legal de realizar uma operação de loteamento, em área não abrangida por plano de pormenor em vigor, seguindo o regime da comunicação prévia.

Daqui resulta um reforço do interesse desta figura, que poderá evidenciar-se ainda mais se tiver presente a possibilidade, agora consagrada, de renovação dos efeitos da informação prévia. A formulação do novo n.º 3 do artigo 17.º permite requerer ao presidente da câmara, declaração de que os pressupostos de facto e de direito da decisão favorável se mantêm, prorrogando-se por mais um ano os seus efeitos.

Outro importante aspeto, que realça as vantagens do recurso à informação prévia, traduz-se na garantia de que os direitos adquiridos através de uma informação favorável que tenha fundamentado pedido de licenciamento ou comunicação prévia se mantêm, ainda que sejam aprovadas novas regras urbanísticas para a área, constantes de plano municipal ou especial de ordenamento do território, ou sua revisão, não havendo lugar à suspensão dos procedimentos requeridos ou apresentados a partir da data fixada para o início da discussão pública e até à data da entrada em vigor daquele instrumento. Esta

garantia constitui exceção à regra da suspensão do procedimento, constante do artigo 12.º-A.

3.10 – Os procedimentos em geral

No âmbito das alterações procedimentais mais relevantes, em sede de disposições gerais, três merecem especial destaque:

O legislador institui o acompanhamento de cada procedimento, com carácter geral e obrigatório, por uma figura criada para o efeito - o gestor do procedimento. Compete-lhe assegurar o normal desenvolvimento da tramitação processual, acompanhando, nomeadamente, a instrução, o cumprimento de prazos, a prestação de informação e os esclarecimentos aos interessados, n.º 3 do artigo 8.º.

Esta inovação institucionaliza uma prática já adotada, voluntariamente, por alguns municípios e sectores da Administração Central. Pretende-se, no essencial, afetar um funcionário municipal ao acompanhamento de cada processo concreto, como meio de prevenir e evitar entraves ao seu normal desenvolvimento, bem como estabelecer um canal preferencial de comunicação com os requerentes que, assim, terão um elo concreto de ligação ao órgão camarário competente. O gestor do procedimento será, a todo o tempo, o rosto da câmara municipal e o zelador dos interesses do munícipe.

Para o efeito, a identificação do gestor de procedimento e, bem assim, a informação respeitante ao local, hora e forma de contacto deve ser do conhecimento do munícipe desde o início do procedimento, pelo que deve constar do recibo de apresentação de requerimento para licenciamento, comunicação prévia, autorização de utilização ou de informação prévia, n.º 5 do artigo 8.º.

O gestor acompanha a tramitação do procedimento, mantendo-se a competência da direção da instrução na titularidade do presidente da câmara.

A lei não especifica que funcionário poderá assumir tais funções, pelo que competirá a cada município, no quadro da sua autonomia administrativa, determinar que funcionário exercerá tais funções. No Município de Vila do Porto não está instituída a figura de Gestor de Procedimento.

O segundo aspeto inovador em matéria de disposições gerais dos procedimentos diz respeito à desmaterialização dos procedimentos e respetiva tramitação através de sistema informático, previsto no artigo 8.º-A. Na sua essência não está implementado no Município de Vila do Porto.

A terceira inovação que aqui se destaca, respeita à nova forma de relacionamento entre o município e a Administração Central, em sede de consultas externas, e caracteriza-se por se basear num princípio de coordenação de atuações. A par da tramitação desmaterializada dos procedimentos, constitui uma verdadeira revolução no âmbito da prática administrativa.

A consulta às entidades que, nos termos da lei, devam emitir parecer, autorização ou aprovação sobre o pedido, é promovida pelo gestor do procedimento, deve efetuar-se, em simultâneo, através do sistema informático previsto no artigo 8.º-A.

Ainda neste sentido, através da previsão do nº 6 do artigo 13º, o legislador veio limitar a natureza vinculativa dos pareceres das entidades exteriores ao município às situações em que neles se verifiquem três requisitos, a saber: se tal resulte da lei, se fundamentem em condicionamentos legais ou regulamentares e sejam recebidos dentro do prazo fixado.

Por último, importa salientar que o artigo 13º faz referência a consultas externas para efeitos de aprovação ou certificação de projetos de especialidades, remetendo, no entanto, para diploma próprio a definição dos que carecerão de consulta ou certificação externa.

Já quando a câmara municipal deva promover consultas a entidades exteriores respeitantes à emissão de parecer, aprovação ou autorização em razão da localização da operação urbanística pretendida, o respetivo pedido é dirigido pelo gestor do procedimento a uma única entidade representativa da Administração Central, ou seja, à CCDDR territorialmente competente.

3.11 – O procedimento de Licença

No domínio específico do procedimento de licença, evidencia-se a manutenção do modelo de estrutura até então vigente, nomeadamente no que respeita ao objeto da apreciação, aos fundamentos de indeferimento e à conclusão do procedimento através de uma decisão expressa, a proferir pela entidade competente para o licenciamento. No entanto, algumas alterações foram introduzidas. Umas, associadas ao facto de o licenciamento deixar de ser o único procedimento em que há lugar à realização de consultas externas, outras, que visam a compatibilização com o novo quadro do regime do controlo prévio, outras ainda, finalmente, que constituem alterações cirúrgicas destinadas a promover a simplificação e o aproveitamento de atos já praticados. Veja-se,

para estas últimas, como exemplo, a nova redação dos n.ºs 1, 6 e 8 do artigo 27.º, que tem por epígrafe Alterações à licença.

3.12 – O procedimento de comunicação prévia

O procedimento de comunicação prévia é o procedimento que recebeu a mais profunda alteração, à parte o caso específico da autorização cujo regime constava dos artigos 28.º a 33.º e que foi revogada, a designação autorização foi, no entanto, aproveitada para a utilização dos imóveis, ainda que não corresponda a um procedimento equivalente à autorização extinta, é de realçar que, por força da formulação introduzida pela Lei n.º 60/2007, de 4 de setembro, é mantida pelo Decreto-Lei n.º 26/2010, de 30 de março, não existe, quer em objeto quer em conteúdo, qualquer correspondência entre a nova figura de comunicação prévia e a resultante do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, na redação do Decreto-Lei n.º 177/2001, de 4 de junho. Com efeito, a figura original de comunicação prévia constituía um procedimento escassamente utilizado, reservado para situações de realização de obras de alteração no interior de edifícios e outras isentas de licença e autorização por força do disposto em regulamentos municipais, intervenções estas que agora beneficiam do regime de isenção total de controlo prévio, conforme resulta dos artigos 6.º e 6.º-A.

O regime agora introduzido, veio conferir à comunicação prévia o estatuto de um verdadeiro procedimento, sendo aplicável a diversas operações urbanísticas que anteriormente estavam sujeitas a licenciamento ou autorização, nomeadamente a operações de loteamento, quando antecedidas de informação prévia, nos termos no n.º 1 do artigo 17.º.

Com a assunção de um novo e mais vasto âmbito, a comunicação prévia encorpa um regime mais desenvolvido que inclui, se necessário, a realização de consultas externas. No entanto, manteve a lógica anterior de não depender de uma decisão expressa, o que a distingue da licença, produzindo-se os seus efeitos pelo mero decurso do tempo.

A comunicação prévia deve ser dirigida ao presidente da câmara municipal, de acordo com o disposto no n.º 1 do artigo 35.º, acompanhada pelos elementos instrutórios fixados pela portaria a que se refere o n.º 4 do artigo 9.º, de termo de responsabilidade nos termos do artigo 10.º e das especificações a que se referem os n.ºs 1 e 4 do artigo 77.º. Naturalmente, estas operações urbanísticas estão sujeitas ao cumprimento das normas legais e regulamentares que lhes forem aplicáveis, designadamente as constantes de

instrumento de gestão territorial e as normas técnicas de construção, como reafirma o nº 2 do artigo 35º. Decorrido determinado prazo sem que a comunicação prévia tenha sido rejeitada, o sistema informático converte automaticamente a inexistência dessa rejeição no equivalente a um ato administrativo de admissão da comunicação, conforme estabelecido no artigo 36º-A, sem necessidade de qualquer formalidade ou decisão.

A admissão da comunicação prévia tem por efeito direto habilitar ao início das obras, mediante prévio pagamento, por autoliquidação, das taxas devidas e cumprimento do dever de informar a câmara municipal sobre o início dos trabalhos e a identidade do seu responsável, nos termos do preceituado no artigo 80º-A. A rejeição da comunicação prévia, ato da competência do presidente da câmara municipal, com faculdade de delegação nos termos do artigo 5º, nº 2, destina-se a impedir a produção dos efeitos correspondentes à ficção de um ato administrativo de aceitação, previstos no artigo 36º-A.

As circunstâncias que podem constituir fundamento da rejeição da comunicação prévia, ou seja, se a pretendida obra violar as normas legais e regulamentares aplicáveis, nomeadamente as constantes de plano municipal de ordenamento do território, as normas técnicas de construção ou os termos de informação prévia, estão identificadas no nº 1 do artigo 36º.

É de salientar que o leque de circunstâncias que fundamentam a rejeição da comunicação prévia é substancialmente mais reduzido do que o respeitante aos fundamentos de indeferimento da licença. Esta redução, ao mínimo, dos fundamentos da rejeição é fundada no menor risco que está associado a este tipo de operações urbanísticas, o que justifica a ausência da apreciação de elementos tais como a inserção paisagística e urbana e o uso proposto, que têm sempre lugar na licença.

O prazo de rejeição da comunicação prévia é de 20 dias a contar da data da entrega da comunicação, prazo que é alargado para 60 dias sempre que a operação implique a realização de consultas externas, nos termos do estabelecido nos artigos 13º e 13º-A.

Havendo lugar a estas consultas a entidades exteriores ao município a emissão de decisão desfavorável por parte da CCDR constitui, também, fundamento de rejeição da comunicação.

A nova comunicação prévia, assim caracterizada, evidencia-se como um procedimento que, necessariamente, permitirá cumprir os prazos previstos, os quais correm seus termos e produzem os respetivos efeitos automaticamente, de acordo com as funcionalidades do sistema informático que o acolhe.

3.13 – O procedimento de autorização de utilização

A utilização de edifícios ou suas frações, bem como as alterações da utilização dependem de autorização, conforme resulta do disposto no nº 5 do artigo 4º.

O procedimento de autorização, agora previsto, não corresponde ao regime de autorização constante da anterior redação do RJUE, Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro que, com efeito, foi revogada, prevista nos artigos de 28º a 33º. Do atual regime da autorização de utilização, desenvolvido nos artigos 62º a 66º, salienta-se, desde logo, o facto de a nova figura ser comum a todos os procedimentos de controlo prévio, pondo fim à distinção existente entre licença de utilização e autorização de utilização.

O objeto do procedimento de autorização de utilização, conforme nºs 1 e 2 do artigo 62º, consiste na verificação da conformidade da obra concluída com o projeto de arquitetura e arranjos exteriores aprovados, embora se admitam alterações ao projeto, desde que conformes às normas legais e regulamentares aplicáveis, conforme consta expressamente do nº 1 do artigo 63º, e com as condições do licenciamento ou da comunicação prévia e, nos casos em que não há realização de obras ou quando se trate de alteração de utilização ou de autorização de arrendamento para fins não habitacionais de prédios ou frações não licenciados, destina-se a verificar a conformidade do uso proposto com as normas legais e regulamentares aplicáveis e a idoneidade do edifício ou suas frações para o fim pretendido. Nas situações em que a alteração à utilização esteja associada à realização de obra submetida a controlo prévio ou exija a realização de consulta a entidade externa do município, esta é apreciada ao abrigo do procedimento de comunicação prévia, conforme resulta do artigo 4º, nº 4, alínea g).

Em termos procedimentais, o pedido de autorização de utilização é dirigido ao presidente da câmara e deve ser instruído, havendo lugar à realização de obras, previsão do nº 1 do artigo 62º, com termo de responsabilidade subscrito pelos autores de projeto de obra e do diretor de fiscalização de obra, no qual devem declarar que a obra foi executada de acordo com o projeto aprovado e com as condições da licença ou da comunicação prévia e, se for caso disso, que as alterações efetuadas ao projeto estão em conformidade com as normas legais e regulamentares aplicáveis.

Nas situações em que não haja lugar a obras ou tratando-se de alteração à utilização ou autorização para arrendamento para fins não habitacionais de prédios ou frações não

licenciados no quadro legal já identificado, previstas no n.º 2 do artigo 62.º, deve o pedido ser, ainda, instruído com termo de responsabilidade subscrito por pessoa habilitada a ser autor de projeto segundo o regime da qualificação profissional dos técnicos responsáveis pela elaboração e subscrição de projetos. Embora o preceito legal não o refira expressamente, o autor do projeto deve atestar, no termo de responsabilidade, a conformidade do uso proposto com as normas legais e regulamentares aplicáveis, bem como a idoneidade do edifício ou fração para o uso pretendido.

A concessão de autorização de utilização, na sua nova redação, n.º 1 do artigo 64.º, comporta uma considerável simplificação do procedimento ao prever, como regra geral que a concessão é dada, no prazo de 10 dias, com base nos termos de responsabilidade apresentados, sem necessidade de outras diligências. Esta simplificação procedimental foi ao ponto de o n.º 2 do mesmo artigo ter remetido a possibilidade de prévia realização de vistoria para situações excepcionais, limitando-a a prévia decisão do presidente da câmara nesse sentido e tendo como fundamento alguma das circunstâncias taxativamente previstas, a saber:

O pedido de autorização de utilização não estar instruído com os termos de responsabilidade, previstos no artigo 62.º. Esta previsão mostra-se de grande utilidade em virtude de não permitir que os requerentes fiquem reféns ou dependentes dos termos de responsabilidades dos autores de projeto de obra ou do diretor de fiscalização de obra. Estas situações podem ter origens diversas, como a morte ou conflitos de natureza particular;

Existirem indícios sérios, nomeadamente com base nos elementos constantes do processo ou do livro de obra, a concretizar no despacho que determina a vistoria, de que a obra se encontra em desconformidade com o respetivo projeto ou condições estabelecidas;

Tratando-se da autorização prevista no n.º 2 do artigo 62.º, existam indícios sérios de que o edifício, ou sua fração autónoma, não é idóneo para o fim pretendido.

Esta opção, impedindo a prática até agora vigente de realização sistemática de vistoria prévia, com todos os inconvenientes resultantes da sua realização em prazos não compatíveis com a celeridade processual e que levaram, nomeadamente, à adoção de medidas legislativas excepcionais, veja-se os constrangimentos suscitados ao nível da realização das escrituras públicas de compra e venda de imóveis, previne a realização de

atos de controlo inúteis ou excessivos, reservando-os para as situações em que tal intervenção se justifique.

Além da limitação da realização de vistoria a três situações muito concretas, o regime acolheu a introdução de regras muito rígidas para a sua realização, como meio de evitar que a sujeição de uma operação urbanística a vistoria se prolongue por um período de tempo excessivo. Assim, o nº 3 do artigo 64º determina que não sendo determinada a realização de vistoria no prazo previsto no nº 1, de 10 dias, pode o requerente solicitar a emissão do alvará de autorização de utilização, a emitir no prazo de 5 dias, sem a realização de quaisquer atos ou procedimentos.

Também o artigo 65º determina que a vistoria, caso tenha sido determinada, se deve realizar no prazo de 15 dias contados da decisão do presidente da câmara, sendo o mesmo prazo fixado, pelo nº 5, para realização de segunda vistoria de verificação da observância das orientações da primeira vistoria, consagrando o nº 6 que a falta de realização de alguma das vistorias no respetivo prazo, habilita o requerente a solicitar a emissão do título de autorização de utilização, devendo o mesmo ser emitido, sem realização de vistoria, no prazo de 5 dias.

Este conjunto de alterações ao regime da utilização parece mostrar-se pertinente e adequado ao combate dos estrangulamentos que se sentem nesta fase, pelo que contribuirá, certamente, para a agilização e simplificação geral dos procedimentos.

3.14 – A validade

No domínio da validade dos atos destaca-se, como novidade, a sujeição da comunicação prévia e da autorização de utilização ao regime a que se encontram sujeitos os atos de licença, conforme previsão do artigo 67º, isto é, a sua validade depende da respetiva conformidade com as normas legais e regulamentares aplicáveis e em vigor à data da sua prática, mantém-se a salvaguarda das situações previstas no artigo 60º.

Consequentemente, nos termos do disposto no artigo 68º, são nulas as licenças, a admissão de comunicações prévias e as autorizações de utilização que violem o disposto em plano municipal de ordenamento do território, plano especial de ordenamento do território, medidas preventivas ou licença de loteamento em vigor, a ausência de aprovação pela administração central quando necessária e a ausência da consulta às entidades cujos pareceres, autorizações ou aprovações sejam legalmente exigíveis, bem

como quando não estejam em conformidade com esses pareceres, autorizações ou aprovações.

Neste domínio surge também mais uma novidade marcante, pois ao estabelecer um limite temporal para a sua declaração, vem romper com o regime geral da nulidade. Trata-se da previsão do nº 4 do artigo 69º, em que se determina que a possibilidade de o órgão que emitiu o ato ou deliberação declarar a nulidade caduca no prazo de 10 anos, caducando também o direito de o Ministério Público propor ação para esse efeito, caso os factos que determinaram a nulidade não lhe sejam participados nesse prazo, exceto no que diz respeito a operações urbanísticas relativas a monumentos nacionais e respetiva zona de proteção.

Esta previsão vem, muito além da brecha aberta ao regime da nulidade pelo disposto no artigo 134º do Código do Procedimento Administrativo, limitar o efeito tradicionalmente consagrado de impossibilidade de os atos nulos produzirem efeitos jurídicos. Esta solução, que constitui um misto entre o regime da anulabilidade e o da nulidade, tem o grande mérito de reconhecer, sob o ponto de vista urbanístico, que, decorridos dez anos de produção de danos e sem a adoção das necessárias medidas de tutela da legalidade, já não existem proveitos ou interesses na declaração desta nulidade que, com este enquadramento, pouco ou nada poderia remediar e a consagração legal assume a realidade dos factos.

IV – Análise e Discussão da Evolução da Aplicação do RJUE em Vila do Porto

4.1 – A evolução e aplicação em Santa Maria

O estudo da evolução do RJUE, desde a publicação do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, até a publicação do Decreto-Lei n.º 26/2010, de 30 de março, no âmbito do controlo prévio, e da sua aplicabilidade enquadrado na Ilha de Santa Maria, é o objeto desta Dissertação, cujo desenvolvimento está evidenciado em três fases, a que antecede o RJUE, a que se refere a Lei de Bases da Política de Ordenamento do Território e de Urbanismo, aprovada pela Lei n.º 48/98, de 11 de agosto e a que se refere a publicação do Decreto-Lei n.º 555/99 de 16 de dezembro até a publicação da Lei n.º 28/2010, de 2 de setembro, primeira alteração, por apreciação parlamentar, ao Decreto-Lei n.º 26/2010, de 30 de março, uma vez que a evolução do referido regime teve a sua génese em diplomas anteriores, alguns dos quais já revogados, mas sem os apreciar, ainda que de forma breve, este objetivo fica incompleto.

Portanto, estão sujeitas ao controlo prévio municipal, todas as operações urbanísticas, as obras de construção civil e todos os trabalhos que, não possuindo natureza exclusivamente agrícola, impliquem alteração da topografia local, que tem por objeto o estudo da evolução dos tipos de procedimento de licenciamento, de autorização de comunicação prévia, de autorização de utilização, do pedido de informação prévia e o estudo da forma como os mesmos se evoluíram, cujo concessão ou rejeição da licença é da competência da câmara municipal, a qual encontra estabelecida na Lei n.º 169/99, de 18 de setembro, com a redação dada pela Lei n.º 5-A/2002, de 11 de janeiro, que estabelece o quadro de competências, assim como o regime jurídico de funcionamento dos órgãos dos municípios e das freguesias.

Portanto, o órgão responsável pela instrução do procedimento, que vai da fase do saneamento até à proposta de decisão que, no caso de ser de indeferimento (licenciamento ou autorização) ou de rejeição da comunicação prévia, deverá ser precedida de audiência prévia dos interessados, conforme artigo 100.º do CPA, é sempre do presidente da câmara municipal, ainda que essa competência instrutória possa ser delegada nos vareadores, podendo estes subdelegar, ou nos dirigentes dos

serviços municipais, que têm de exercer a mesma competência, sem faculdade de subdelegação.

O licenciamento é um dos tipos de procedimento de controlo prévio, gerado em função da operação urbanística e da sua localização, que consiste em verificar a conformidade do projeto de loteamento, de urbanização, de trabalhos de remodelação dos terrenos, do projeto de edificação ou do projeto de quaisquer outras operações urbanísticas, apresentado aos serviços de administração, com os planos municipais de ordenamento do território, planos especiais de ordenamento do território, medidas preventivas, área de desenvolvimento urbano prioritário, área de construção prioritária, 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, cuja deliberação final de deferimento do pedido consubstancia a permissão para a realização da operação urbanística, titulado por um alvará, ou seja um licenciamento. O licenciamento é um processo balizado, conforme definido, nos artigos 8.º, 8.º-A, 9.º, 10.º, 11.º, 12.º, 12.º-A, 13.º, 13.º-A, 13.º-B, do RJUE.

No processo de licenciamento, embora se afirme (n.º 5 do artigo 11.º), que não ocorrendo rejeição liminar ou convite para corrigir ou completar o pedido ou comunicação, no prazo previsto nos n.ºs 2 e 4, do artigo 11.º, presume-se que o requerimento ou comunicação se encontram corretamente instruídos, a verdade é que, sem prejuízo do disposto, o gestor do procedimento (n.º 6 do artigo 11.º) deve dar a conhecer ao presidente da câmara municipal, até à decisão final, qualquer questão que prejudique o desenvolvimento normal do procedimento ou impeça a tomada de decisão sobre o objeto do pedido, nomeadamente a ilegitimidade do requerente e a caducidade do direito que se pretende exercer.

A câmara municipal delibera, artigo 23.º do RJUE, sobre o pedido de licenciamento no prazo de 45 dias, no caso de operação de loteamento, e 30 dias no caso de obras de urbanização, a partir do termo do período de discussão pública ou, quando não haja lugar à sua realização, nos termos previstos no n.º 3 do artigo 23.º, da data da receção do pedido ou dos elementos solicitados nos termos do n.º 3 do artigo 11.º, da data da receção do último dos pareceres, autorizações ou aprovações emitidos pelas entidades exteriores ao município quando tenha havido lugar a consultas; ou ainda do termo do prazo para a receção dos pareceres, autorizações ou aprovações sempre que alguma das entidades consultadas não se pronuncie até essa data.

Quando o pedido de licenciamento de obras de urbanização seja apresentado em simultâneo com o pedido de licenciamento de operação de loteamento, o prazo de 30 dias, no caso de obras de urbanização conta-se a partir da deliberação que aprove o pedido de loteamento.

A deliberação final do pedido de licenciamento consubstancia o ato de licenciamento se for de deferimento, nos termos do artigo 26.º, ou no caso de indeferimento, a negação desse mesmo pedido.

A autorização, até 2008, é um procedimento de controlo prévio em que os parâmetros urbanísticos de uma pretensão já se encontram definidos em plano de pormenor, em operação de loteamento ou em anterior ato da administração, isto é, em pedido de informação prévia, assim, no caso de autorização, o Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro bem como o Decreto-Lei n.º 177/2001, de 4 de julho, sem pôr em causa o regime procedimental simplificado de autorização administrativa, considera-se necessário garantir que o mesmo tenha lugar ao abrigo de instrumentos de gestão territorial cujo conteúdo apresente suficiente grau de concretização e nos casos em que é, efetivamente, possível dispensar a intervenção de entidades exteriores ao município, deverá a mesma ser dispensada, adotando o procedimento de autorização.

As causas de indeferimento do pedido de autorização, estabelece-se que o projeto de arquitetura, não sendo objeto de decisão autónoma, é apreciado em simultâneo com os projetos das especialidades em sede de decisão final. São 20 dias, nos termos definidos na alínea b) do n.º 1 do artigo 29.º de Decreto – Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, para o Presidente de Câmara decidir sobre o pedido de autorização.

A comunicação prévia é dirigida ao presidente da câmara municipal, artigo 35.º, é acompanhada pelos elementos instrutórios fixados pela portaria n.º 232/2008 de 11 de março, a que se refere o n.º 4 do artigo 9.º, de termo de responsabilidade nos termos do artigo 10.º; e das especificações a que se referem os n.ºs 1 e 4 do artigo 77.º, com os efeitos previstos no seu n.º 3. As operações urbanísticas realizadas ao abrigo de comunicação prévia devem observar as normas legais e regulamentares que lhes forem aplicáveis, designadamente as constantes de instrumento de gestão territorial e as normas técnicas de construção.

A comunicação prévia, (artigos 35º, 36º-A e nº 2 do artigo 74º do RJUE), no âmbito do artigo 34.º), obedece a procedimento que gera a realização das operações urbanísticas referidas no n.º 4 do artigo 4.º do RJUE.

São 20 dias, ou 60 dias quando haja lugar a consulta a entidades externas nos termos definidos nos n.ºs 1 e 2 do artigo 36.º de Decreto – Lei n.º 26/2010, de 30 de março, para o Presidente de Câmara decidir sobre a rejeição do pedido de comunicação prévia. Na falta de rejeição de comunicação prévia o interessado pode dar início às obras efetuando previamente o pagamento das taxas devidas através de autoliquidação.

Os elementos instrutórios que devem acompanhar a apresentação da comunicação prévia são, para além dos aplicáveis ao procedimento de licenciamento, o termo de responsabilidade e especificações previstas no artigo 77.º, no caso de licenciamento, os que resultem da Portaria n.º 232/2008, de 11 março, nos termos do cumprimento dos artigos 8.º, 10.º, 12.º, 14.º e 17.º.

Nos termos e em cumprimento do n.º 2 do artigo 74.º, a admissão de comunicação prévia das operações urbanísticas é titulada - títulos das operações urbanísticas - pelo recibo da sua apresentação acompanhado do comprovativo da admissão conforme definido no artigo 36.º-A, a caducidade, artigo 71.º, e a sua revogação, n.º 3 do artigo 76º do RJUE.

A emissão de autorização de utilização é da competência do presidente da câmara, podendo ser delegada nos vereadores, com faculdade de subdelegação, ou nos dirigentes dos serviços municipais (n.º 2 do artigo 5.º).

Assim, a autorização de utilização é um dos tipos de procedimento de controlo prévio, que, havendo lugar à realização de obras, consiste em verificar a conformidade da obra concluída com o projeto de arquitetura e dos arranjos exteriores aprovados e com as condições do licenciamento ou da comunicação prévia ou não havendo lugar à realização de obras, consiste em verificar a conformidade do uso previsto com as normas legais e regulamentares aplicáveis e a idoneidade do edifício para o fim pretendido (alterações à utilização dos edifícios e arrendamento para fins não habitacionais de prédios ou frações não licenciados), cuja deliberação final de deferimento do pedido consubstancia a autorização de utilização dos edifícios é titulada por um alvará, que é concedida no prazo de 10 dias a contar da receção do requerimento, por despacho do presidente de câmara, com base nos termos de responsabilidade, n.º 1 do artigo 64.º, que, previamente, o interessado deve requerer a emissão do respetivo alvará, apresentando para o efeito os elementos previstos no artigo 15.º da portaria n.º 232/2008, de 11 de março, cujo modelo de alvará está definido na alínea g) do artigo 1.º da portaria n.º 216-D/2008, de 3 de março. A deliberação final de deferimento do pedido consubstancia o alvará de autorização de utilização. O alvará é

emitido no prazo de 10 dias após realização de vistoria, a qual realizar-se-á no prazo de 15 dias a contar da decisão do presidente da câmara referida no n.º 2 do artigo 64.º, decorrendo sempre que possível em data a acordar com o requerente, é efetuada por uma comissão composta, no mínimo, por três técnicos, a designar pela câmara municipal, dos quais pelo menos dois devem ter habilitação legal para ser autor de projeto, correspondente à obra objeto de vistoria, segundo o regime da qualificação profissional dos técnicos responsáveis pela elaboração e subscrição de projetos, isto é, no caso de pedido de autorização para a utilização de edifício ou de sua fração, bem como para alteração à utilização nos termos previstos na alínea f) do n.º 3 do artigo 4.º, o prazo para a decisão do presidente da câmara municipal conta-se a partir da data da receção do pedido ou da receção dos elementos solicitados, nos termos do n.º 4 do artigo 11.º ou da data da realização da vistoria, quando a ela houver lugar, nos termos do disposto no artigo 64.º.

A informação prévia pode assumir um conteúdo variável, consoante o pedido e elementos apresentados pelo requerente, as regras em vigor na área da parcela ou lote objeto da pretensão urbanística e o tipo de operação urbanística visado. O conteúdo referido no n.º 1 do artigo 14.º não é exaustivo, correspondendo ao pedido de informação genérico, por comparação com o pedido de informação prévia emanado ao abrigo do n.º 2 do artigo 14.º, que pode ser designado de informação prévia qualificada quanto ao seu conteúdo. É ao interessado que, no respetivo requerimento, cabe definir o conteúdo que pretende da informação prévia, não devendo a câmara recusar o pedido que não se encontre instruído com todos os elementos prescritos pela portaria n.º 232/2008 de 11 de Março, conforme definidos nos artigos 1.º a 6.º; a apresentação dos elementos corresponde, antes, a um ónus do requerente, que vê o conteúdo da resposta balizado pelos mesmos. No âmbito de apreciação da informação prévia, quer elementos de apreciação estritamente vinculados, quer elementos que encerram um espaço de conformação própria da câmara municipal, designadamente às condicionantes para um adequado relacionamento formal e funcional. O procedimento aplicável nas áreas abrangidas por plano de pormenor ou de loteamento é o de comunicação prévia.

Se a proposta de deliberação for desfavorável, deverá ser promovida, previamente à deliberação de indeferimento, a audiência prévia do interessado, nos termos do artigo 100.º e seguintes do CPA, segundo o qual, concluída a instrução, e salvo o disposto no artigo 103.º, os interessados têm o direito de ser ouvidos no procedimento antes de ser

tomada a decisão final, devendo ser informados sobre o sentido provável da referida deliberação.

Os motivos de indeferimento são se o pedido violar plano municipal de ordenamento do território, plano especial de ordenamento do território, medidas preventivas, área de desenvolvimento urbano prioritário, área de construção prioritária, servidão administrativa, restrição de utilidade pública ou quaisquer outras normas legais e regulamentares aplicáveis;

Se existir declaração de utilidade pública para efeitos de expropriação que abranja o prédio objeto do pedido de licenciamento, salvo se tal declaração tiver por fim a realização da própria operação urbanística;

Se tiver sido objeto de parecer negativo ou recusa de aprovação ou autorização de qualquer entidade consultada nos termos do presente diploma cuja decisão seja vinculativa para os órgãos municipais;

Se a operação urbanística afetar negativamente o património arqueológico, histórico, cultural ou paisagístico, natural ou edificado;

E ainda, quando a operação urbanística constituir, comprovadamente, uma sobrecarga incomportável para as infraestruturas ou serviços gerais existentes ou implicar, para o município, a construção ou manutenção de equipamentos, a realização de trabalhos ou a prestação de serviços por este não previstos, designadamente quanto a arruamentos e redes de abastecimento de água, de energia elétrica ou de saneamento.

Quando o motivo de indeferimento seja o previsto na alínea b) do artigo 24.º do RJUE, a câmara municipal poderá deferir o pedido desde que o interessado se comprometa a realizar os trabalhos necessários ou assumir os encargos inerentes ao funcionamento das infraestruturas pelo período mínimo de 10 anos, pelo que o requerente, antes da emissão do alvará, deverá celebrar com a câmara municipal um contrato relativo ao cumprimento das obrigações assumidas e prestar caução adequada, beneficiando de redução proporcional nas taxas por realização de infraestruturas urbanísticas, nos termos fixados em regulamento municipal, nos termos definidos no artigo 25.º. No âmbito do procedimento da informação prévia há lugar a consultas externas, nos termos dos artigos 13.º, 13.º-A e 13.º-B às entidades exteriores. A câmara municipal delibera sobre o pedido da informação prévia no prazo de 20 dias, ou, no caso previsto no n.º 2 do artigo 14.º, no prazo de 30 dias contados, nos termos definidos nas alíneas a), b) e c) do n.º 1 do artigo 16.º.

No caso de a informação prévia ser desfavorável, dela deve constar a indicação dos termos em que a mesma pode ser revista por for a ser cumpridas as prescrições urbanísticas aplicáveis, designadamente, as constantes de plano municipal de ordenamento do território ou de operação de loteamento. Os efeitos de informação prévia favorável vinculam as entidades competentes na decisão de um eventual pedido de licenciamento ou comunicação prévia, o qual efetuado num prazo de um ano, após a decisão favorável do pedido de informação prévia.

4.2 - Análise dos processos aprovados em Santa Maria

Depois do pedido estar devidamente instruído, (ver a anexo 8), isto é, sem carência de quaisquer elementos, parecer ou aprovações, não ocorrendo rejeição liminar ou convite para corrigir ou completar o pedido ou comunicação, no prazo previsto nos n.ºs 2 e 4 do artigo 11.º, presume-se que o requerimento ou comunicação se encontram corretamente instruídos (ver coluna, “entrada na CMVP”), a câmara municipal delibera sobre o projeto de arquitetura no prazo de 30 dias, após a apreciação do projeto de arquitetura (ver coluna, “informado”), no caso de pedido de licenciamento relativo a obras previstas nas alíneas c) a f) do n.º 2 do artigo 4.º, incide sobre a sua conformidade com planos municipais de ordenamento no território, planos especiais de ordenamento do território, medidas preventivas, área de desenvolvimento urbano prioritário, área de construção prioritária, servidões administrativas, restrições de utilidade pública e quaisquer outras normas legais e regulamentares relativas ao aspeto exterior e a inserção urbana e paisagística das edificações, bem como sobre o uso proposto e após apreciação da inserção urbana das edificações é efetuada na perspetiva formal e funcional, tendo em atenção o edificado existente, bem como o espaço público envolvente e as infraestruturas existentes e previstas, contado a partir:

Da data da receção do pedido ou dos elementos solicitados nos termos do n.º 3 do artigo 11.º; ou

Da data da receção do último dos pareceres, autorizações ou aprovações emitidos pelas entidades exteriores ao município, quando tenha havido lugar a consultas; ou ainda do termo do prazo para a receção dos pareceres, autorizações ou aprovações, sempre que alguma das entidades consultadas não se pronuncie até essa data.

A câmara municipal notifica ao requerente ou comunicante (ver coluna, “Notificado”), pelo que 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, o qual pode ser prorrogado pelo presidente da câmara por uma só vez e por período não superior a três meses, mediante requerimento fundamentado apresentado antes do respetivo termo. Corresponde às (colunas “Notificado”, projeto arquitetura e “Informado”, projeto engenharia).

Prazo a que a câmara municipal delibera sobre o projeto de arquitetura e de engenharia de especialidades e outros estudos (ver colunas, “Dias”),

Quando o requerente ou comunicante não apresenta os projetos das especialidades e outros estudos no prazo estabelecido no n.º 4 ou naquele que resultar da prorrogação concedida nos termos do n.º 5 do artigo 20.º implica a suspensão do processo de licenciamento pelo período máximo de seis meses, findo o qual é declarada a caducidade após audiência prévia do interessado, nos termos do artigo 100.º do CPA, sabendo que as declarações de responsabilidade dos autores dos projetos das especialidades e outros estudos que estejam inscritos em associação pública, nos termos definidos na Lei n.º 31/2009, de 3 de julho e portaria n.º 1379/2009, de 30 de outubro, constituem garantia bastante do cumprimento das normas legais e regulamentares aplicáveis aos projetos, excluindo a sua apreciação prévia, salvo quando as declarações sejam formuladas nos termos do n.º 5 do artigo 10.º, pelo que a câmara municipal delibera sobre o pedido de licenciamento, no prazo de 45 dias, no caso de obras previstas nas alíneas c) a f) do n.º 2 do artigo 4.º, 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; ou quando haja lugar a consulta de entidades externas, a partir da data da receção do último dos pareceres, autorizações ou aprovações; ou ainda do termo do prazo para a receção dos pareceres, autorizações ou aprovações sempre que alguma das entidades consultadas não se pronuncie até essa data (ver coluna “Aprovado” projeto engenharia). A notificação de deferimento do pedido de licença dá lugar à emissão de alvará, (colunas “Procedimento = Alvará Inicial”), que, previamente, o interessado deve, no prazo de um ano a contar da data da notificação do ato de licenciamento, requerer a emissão do respetivo alvará, apresentando para o efeito os elementos previstos, nos termos definidos no artigo 3.º da portaria n.º 216-E/2008, de 3 de março, cujo modelo de alvará, definido na alínea d) do artigo 1.º da portaria n.º 216-D/2008, de 3 de março. A deliberação final de deferimento do pedido de licenciamento, nos termos definidos no

artigo 26.º, consubstancia a licença para a realização da operação urbanística, (coluna “Período”). O alvará é emitido no prazo de 30 dias a contar da apresentação do requerimento ou da receção dos elementos a que se refere o n.º 4 do artigo 11.º, desde que se mostrem pagas as taxas devidas.

No entanto, o pedido de licenciamento é indeferido, nos termos do artigo 24.º, quando violar plano municipal de ordenamento do território, plano especial de ordenamento do território, medidas preventivas, área de desenvolvimento urbano prioritário, área de construção prioritária, servidão administrativa, restrição de utilidade pública ou quaisquer outras normas legais e regulamentares aplicáveis, quando existir declaração de utilidade pública para efeitos de expropriação que abranja o prédio objeto do pedido de licenciamento, salvo se tal declaração tiver por fim a realização da própria operação urbanística, quando tiver sido objeto de parecer negativo ou recusa de aprovação ou autorização de qualquer entidade consultada nos termos do presente diploma cuja decisão seja vinculativa para os órgãos municipais.

Quando o pedido de licenciamento tiver por objeto a realização das operações urbanísticas referidas nas alíneas a) a e) do n.º 2 do artigo 4.º, o indeferimento pode ainda ter lugar com fundamento em a operação urbanística afetar negativamente o património arqueológico, histórico, cultural ou paisagístico, natural ou edificado, em a operação urbanística constituir, comprovadamente, uma sobrecarga incomportável para as infraestruturas ou serviços gerais existentes ou implicar, para o município, a construção ou manutenção de equipamentos, a realização de trabalhos ou a prestação de serviços por este não previstos, designadamente quanto a arruamentos e redes de abastecimento de água, de energia elétrica ou de saneamento.

Quando o pedido de licenciamento tiver por objeto a realização das obras referidas nas alíneas c) e d) 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 ou interesse público, a estética das povoações, a sua adequada inserção no ambiente urbano ou a beleza das paisagens, designadamente em resultado da desconformidade com as cêrceas dominantes, a volumetria das edificações e outras prescrições expressamente previstas em regulamento.

E, ainda, 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.

No âmbito do procedimento de autorização (revogado pela Lei n.º 60/2007, de 4 de setembro) não há lugar a consultas a entidades exteriores ao município o presidente da câmara municipal decide, após apreciação dos pedidos relativos às operações urbanísticas previstas no n.º 3 do artigo 4.º do decreto-lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, no prazo de 30 dias, no caso de operação de loteamento ou no prazo de 20 dias, no caso das demais operações urbanísticas previstas no n.º 3 do artigo 4.º, contados a partir da data da receção do pedido ou dos elementos solicitados nos termos do n.º 4 do artigo 11.º (colunas “Aprovado” projeto arquitetura e projeto engenharia), o ato de deferimento do pedido consubstancia a autorização para a realização da operação urbanística (colunas “Procedimento = Alvará Inicial”), a qual é liminarmente rejeitada quando se verifique que a operação urbanística a que respeita viola a licença de loteamento, o pedido de informação prévia ou o plano de pormenor. A emissão do alvará é condição de eficácia da autorização, e depende do pagamento das taxas devidas pelo requerente, cuja competência é de presidente da câmara municipal, podendo delegar esta competência nos vereadores com faculdade de subdelegação, ou nos dirigentes dos serviços municipais. A notificação de deferimento do pedido de licença dá lugar à emissão de alvará, (colunas “Procedimento = Alvará Inicial”), que, previamente, o interessado deve, no prazo de um ano a contar da data da notificação do ato de autorização, requerer a emissão do respetivo alvará, apresentando para o efeito os elementos previstos, nos termos definidos no artigo 3.º da portaria n.º 1105/2001, de 18 de setembro, cujo modelo de alvará, definido na alínea d) do artigo 1.º da portaria n.º 1107/2001, de 18 de setembro. A deliberação final de deferimento do pedido de autorização, nos termos definidos no artigo 32.º, consubstancia a autorização para a realização da operação urbanística, (coluna “Período”). O alvará é emitido no prazo de 30 dias a contar da apresentação do requerimento ou da receção dos elementos a que se refere o n.º 4 do artigo 11.º, desde que se mostrem pagas as taxas devidas.

No âmbito do controlo prévio previsto no RJUE, o requerente manifesta a sua intenção de construir ao Presidente de Câmara, indicando a localização e o tipo da operação urbanística a realizar, ver artigo n.º 2.º e 41.º do RJUE.

O pedido entra na Câmara Municipal, (ver Tabela de Recolha de dados) o qual é identificado pelos serviços com um número de processo, por exemplo processo n.º 1/2001, n.º 2/2001, etc., é instruído conforme definido nos artigos 8.º, 8.º-A, 9.º, 10.º, 11.º, 12.º, 12-A, 13.º 13.º-A e 13.º-B, acompanhado dos elementos instrutórios previstos em portaria n.º 232/2008, de 11 de março.

No requerimento inicial 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 notificado no prazo de 15 dias, salvo rejeição liminar do pedido nos termos do disposto no artigo 11.º.

Porquanto os requerentes, nos termos definidos na Lei, n.º 67/98, de 26 de outubro, de proteção de dados pessoais que regula o tratamento de dados pessoais e a proteção de privacidade, são tratados por alfanuméricos identificados nas tabelas de recolhas de dados de 1 a 64, que segundo os censos de 2011, são 64 edifícios de construções novas. Assim, sempre que o pedido carece de elementos instrutórios, suspende-se o procedimento, conforme definido no n.º 2 e 3 do artigo 11.º do RJUE, o gestor de procedimento notifica a necessidade de completar a instrução do pedido ao requerente para posterior registo no seu processo a junção subsequente de quaisquer novos documentos, bem como informar a data das consultas a entidades exteriores, ver artigo 13.º e seguintes, ao município e da receção das respetivas respostas, quando for caso disso, bem como a data e o teor das decisões dos órgãos municipais, pelo que a materialização da informação “informado”, ver tabelas, dá-se logo que o acima exposto for materializado, isto é, assim que a instrução do pedido estiver concluído, o técnico emite parecer favorável ao pedido (licença, autorização, comunicação prévia) o qual é aprovado pela câmara municipal e posterior notificação ao requerente, quer para o caso de projetos de arquitetura, quer para o caso de projetos de especialidades, altura em que o requerente terá conhecimento que o seu pedido/projeto foi aprovado, no entanto, só será emitido alvará de construção, relacionado com licenciamento, autorização, comunicação prévia, ao requerente, logo que este entregar os elementos definidos no artigo 12.º da portaria n.º 232/2008, de 11 de março, no artigo 3.º da portaria 216-E/2008, de 3 de março, no artigo 22.º da Lei n.º 31/2009, de 3 de julho e portaria n.º 1379/2009, de 30 de outubro, ver tabela “Procedimento = Alvará Inicial”. O modelo de alvará de licenciamento das operações urbanísticas está definido na portaria n.º 216-D/2008, de 3 de março.

Uma vez que os Censos de 2011 revelam um crescimento de 64 novos edifícios residenciais construídos (construção nova) nos últimos dez anos, fez-se um estudo cronológico da evolução construtiva do ponto da vista do controlo prévio camarário, descortinando os tipos de procedimentos (licenciamento, autorização e comunicação prévia) nos referidos dez anos, conforme o RJUE.

Assim a Câmara Municipal teve os seguintes pedidos de construção de novos edifícios (ver anexo 9)

33 Licenciamentos de construção de novos edifícios;

21 Autorizações de construção de novos edifícios;

10 Comunicações Prévias.

O estudo do controlo prévio distingue os tipos de procedimentos que são licenciamento, autorização e comunicação prévia, cada um dos quais tratado de modo distinto, dependentes do tipo de operação urbanística e da correspondente localização. Assim, todos os licenciamentos são tratados, entre si, de mesma forma, de igual modo são tratados as autorizações e as comunicações prévias respetivamente, isto é, de forma independente uns dos outros, uma vez que são objetos distintos, ainda assim, são tratados de modo semelhante entre si, pelo que foram agrupados, num mesmo ano civil, todos os pedidos de licenciamentos, que entraram na Câmara Municipal no mesmo ano, e assim sucessivamente, de 2001 até 2011, cada um dos quais (pedidos) agrupados por ano civil nas suas tabelas correspondentes, consoante fossem licenciamentos, autorizações ou comunicações prévias. Assim, depois de estarem os pedidos agrupados em anos de entrada na Câmara Municipal, calculou-se o tempo médio por ano, em meses, que cada requerente teve que esperar, a fim de obter o seu alvará de construção. Porquanto os gráficos foram elaborados com base no tempo médio por ano, assim, cada coordenada (ano, tempo médio por ano) equivale a um ponto (licenciamento), num universo entre 2001 e 2011.

Pelo que, temos os seguintes Licenciamentos: Em 2001, 1 licenciamento; Em 2002, 1 licenciamento; Em 2003, 4 licenciamentos; Em 2004, 5 licenciamentos; Em 2005, 6 licenciamentos; Em 2006, 8 licenciamentos; Em 2007, 3 licenciamentos; Em 2008, 3 licenciamentos; Em 2009, 2 licenciamentos; Em 2010, zero licenciamentos e em 2011, zero licenciamentos. Um total de 33 pedidos de licenciamentos de moradias unifamiliares, pela análise da tabela de licenciamento constata-se que houve uma evolução positiva de, 25 meses em 2001 a 5 meses em 2009, tempo necessário a obtenção de alvará de licenciamento de construção. No entanto, os requerentes n.ºs 8, 12, 43 e 50, tiveram os seus pedidos rejeitados ou caducados por insuficiência instrutória ou por desconformidade com os planos municipais e especiais de ordenamento do território. Contudo, posteriormente, reapreciados (incluídos no cálculo das médias) e aprovados.

Da mesma forma elaborou o gráfico das autorizações, com base no tempo médio por ano, assim, cada coordenada (ano, tempo médio por ano) equivale a um ponto (autorização), num universo entre 2001 e 2007.

Pois, temos as seguintes Autorizações: Em 2002, 1 autorização; Em 2004, 1 autorização; Em 2005, 3 autorizações; Em 2006, 4 autorizações; Em 2007, 4 autorizações. Um total de 13 pedidos de autorizações de moradias unifamiliares, pela análise da tabela de autorização constata-se que houve uma evolução positiva de, 11 meses em 2002 a 2,5 meses em 2007, tempo necessário a obtenção de alvará de autorização de construção. Ainda assim, os requerentes n.ºs 38, 44, 45, 49, 50, 51, 52 e 53, tiveram os seus pedidos rejeitados ou caducados por insuficiência instrutória ou por desconformidade com o alvará de loteamento e/ou com o pedido de informação prévia. Todavia, posteriormente, reapreciados (não incluídos no cálculo das médias) e aprovados.

De igual modo foi elaborado o gráfico da comunicação prévia, cuja coordenada (ano, tempo médio por ano) equivale a um ponto (comunicação prévia), num universo entre 2008 e 2011.

Logo, temos as seguintes Comunicações Prévias: Em 2008, 3 comunicações prévias; Em 2009, 3 comunicações prévias; Em 2009, 4 comunicações prévias; Em 2010, zero comunicações prévias e em 2011, zero comunicações prévias. Um total de 10 comunicações prévias de moradias unifamiliares, pela análise da tabela de comunicação prévia constata-se uma evolução positiva de, 4,67 meses em 2008 a 2,5 meses em 2010, tempo necessário a obtenção de alvará de comunicação prévia de construção.

Pelo que, no caso dos licenciamentos e das autorizações verificaram-se uma melhoria e uma evolução positiva, uma vez que o tempo médio necessário a obtenção de um alvará de construção diminuiu cinco vezes, isto é, os licenciamentos em 2001 demoravam 25 meses em 2009 só demoravam 5 meses, as autorizações demoravam 11 meses em 2002 para 2,5 meses em 2007, o tempo necessário a obtenção de alvará de construção, enquanto, pela análise da tabela, constatava-se uma evolução positiva de 4,67 meses em 2008 a 2,5 meses em 2010, tempo necessário a obtenção de alvará da comunicação prévia de construção, (anexo 9) isto é, melhorou o tempo, reduzindo para metade o tempo na obtenção de um alvará.

Os requerentes 8, 12, e 43 (licenciamentos), 38, 44, 45, 49, 50 51, 52 e 53 (autorizações), viram os seus pedidos, 3 licenciamentos e 8 autorizações, rejeitados pela Câmara Municipal devido a carência de elementos necessários a instrução do pedido,

e/ou por estarem em desconformidade com os Planos Municipais e Espaciais de Ordenamento do Território, ainda assim, havendo rejeição do pedido ou comunicação, nos termos do artigo 11.º, o interessado que apresentou novo pedido para o mesmo fim está dispensado de juntar os documentos utilizados anteriormente que se mantenham válidos e adequados. Posteriormente, não ocorrendo rejeição liminar ou convite para corrigir ou completar o pedido, no prazo previsto nos n.ºs 2 e 4, do mesmo artigo, presume-se que o requerimento ou comunicação se encontram corretamente instruídos, pelo que demoraram mais tempo até se obter alvará de construção, não obstante, as edificações se construíram previamente aos Censos de 2011.

A nível habitacional, de acordo com os Censos de 2011, houve um crescimento significativo de 100 alojamentos, não obstante, ter sido edificados só 64 edifícios em moradias unifamiliares e um crescimento de 200 famílias, porquanto cada alojamento acolhe em média uma família, pelo que ainda há uma fatia de mercado para o crescimento imobiliário.

Também se constatou que havia alojamentos fechados ou com necessidade de conservação que estão a entrar no mercado, por via de se ter verificado um aumento de número de pedidos, de obras de recuperação e conservação de edifícios antigos, isto é, obras de reconstrução, ampliação, alteração e conservação, à Câmara Municipal, que poderão ter preenchido os requisitos de crescimento dos 100 alojamentos referenciados nos censos de 2011.

Sabe-se que as famílias aumentaram, no entanto, a evolução construtiva ficou aquém do número de famílias, uma vez que para as 200 famílias há 100 alojamentos, ainda assim foram construídos, apenas, 64 edifícios com utilizações em moradias unifamiliares, por conseguinte, 36 dos quais foram alojamentos em edifícios "fechados" recuperados com obras de conservação ou de alteração, pelo que se depreende que a carência de alojamentos para as 100 famílias restantes que poderão, algumas das quais, estar a viverem em alojamentos sobrelotados, devido a crise e/ou a insuficiência económica provocada pela conjuntura atual do país, mas também se conclui ainda existir uma fatia de mercado, atualmente de 100 alojamentos para as restantes 100 famílias, para o crescimento imobiliário, porquanto poderá ser por via de conservação ou de alteração - alojamentos fechados - ou por via de construção de novos edifícios.

V - CONCLUSÕES

Os Objetivos são o estudo de licenciamento, de autorização e de comunicação prévia.

Em Santa Maria, bem como no país, antes da entrada em vigor do RJUE, as operações urbanísticas estavam sujeitas a um único tipo de procedimento de controlo prévio – o procedimento de licenciamento.

Com a entrada em vigor do RJUE (Decreto-Lei n.º 555/99/Decreto-Lei n.º 177/2001) passou a existir três formas de procedimento de controlo das operações urbanísticas: o licenciamento para os casos normais, a autorização para os casos que justifiquem um procedimento ágil e a comunicação prévia para os casos muito simples.

O licenciamento porque permite verificar a conformidade do projeto, de loteamento/edificação, com os planos municipais de ordenamento do território, planos especiais de ordenamento do território, medidas preventivas, área de desenvolvimento urbano prioritário, área de construção prioritária, 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.

Autorização porque, os parâmetros de decisão estão definidos com precisão em áreas abrangidas por operação de loteamento, mas apenas nas situações que não existem legislação específica, é caracterizada pela ausência de consulta a entidades externas ao município de Vila do Porto.

A autarquia de Vila do Porto, (Lei n.º 60/2007/Decreto-Lei n.º 26/2010), extinguiu o procedimento de autorização, que ficou limitado à autorização dos edifícios ou suas frações, a qual foi substituída pelo procedimento de comunicação prévia porque, na qual, os parâmetros aplicáveis se encontram, previamente, definidos com grande grau de precisão, permite verificar a conformidade com o projeto de loteamento/edificação, com o instrumento de gestão territorial, com o plano de pormenor, com o ato administrativo, que tenha aprovado uma operação de loteamento ou uma informação previa, quer na situação fáctica existente, quer numa zona urbana consolidada, a qual é titulada por dois recibos, o recibo de entrega da comunicação previa e o recibo da sua admissão.

Por conseguinte o regime jurídico da urbanização e da edificação, RJUE, (Decreto-Lei n.º 555/99/Decreto-Lei n.º 177/2001), não propiciou a simplificação, a celeridade e rigor adequados ao ritmo dos atos de urbanização e da edificação, há muito reclamados, quer pelas entidades intervenientes, quer pelas empresas, quer pelos particulares, os quais proporcionaram dificuldades excessivas, injustificadas e redundâncias, devido a

descoordenação entre as entidades intervenientes e a um total ausência de recurso às tecnologias da informação.

Pelo que, houve a necessidade de publicar a Lei nº 60/2007 e Decreto-Lei nº 26/2010, que introduziram a última redação ao RJUE, da análise das suas linhas gerais, constata-se, uma profunda alteração dos meios de controlo prévio, o impacto da intervenção urbanística e da responsabilização de cada interveniente, o reforço do sistema sancionatório com incremento dos montantes das coimas e das sanções acessórias e a possibilidade de intervenção da Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional, CCDR, a imposição de medidas de tutela da legalidade urbanística, sempre que esteja em causa a salvaguarda de valores ou interesses de âmbito local, regional ou nacional, consagrando-se um vasto leque de isenções de controlo prévio nas intervenções de escassa relevância urbanística. Consagrou um novo modelo de controlo prévio, que contempla dois grandes tipos de procedimentos, a licença e a comunicação prévia, extinguindo a autorização e criando um novo procedimento, o da autorização de utilização, como procedimento único e comum destinado à utilização das edificações ou suas frações. O atual modelo tornou mais simples a identificação do procedimento adequado bem como o acesso à respetiva tramitação, transformações que contribuíram para diminuir o tempo de espera na obtenção de um alvará de construção, conforme elucidam os anexos “7 e 8”, que geraram impactos positivos, na celeridade do Serviço de Licenciamento Municipal oferecendo, assim, aos municípios marienses um serviço célere na obtenção de um alvará de construção, contribuindo para o progresso e o desenvolvimento económico e social da ilha. Por conseguinte a evolução do RJUE deu-se num conjunto de alterações pertinentes e adequadas ao combate dos estrangulamentos que contribuíram para agilizar e simplificar todos os procedimentos.

FIM

Bibliografias ou referências bibliográficas

DECRETO-LEI n.º 555/99. D.R. I Série-A. 291 (1999-12-16) 8912-8942.

DECRETO-LEI n.º 177/2001. D.R. I Série-A. 129 (2001-06-04) 3297-3334.

LEI n.º 60/2007. D.R. I Série. 170 (2007-09-04) 6258-6309.

DECRETO-LEI n.º 18/2008. D.R. I Série. 20 (2008-01-29) 753-852.

DECRETO-LEI n.º 26/2010. D.R. I Série. 62 (2010-03-30) 985-1025.

LEI n.º 28/2010. D.R. I Série. 171 (2010-09-02) 3846-3846.

PORTARIA n.º 216-A/2008. D.R. I Série. 44 (2008-03-03) 1372-(2)-1372-(3).

PORTARIA n.º 216-B/2008. D.R. I Série. 44 (2008-03-03) 1372-(3)-1372-(5).

PORTARIA n.º 216-C/2008. D.R. I Série. 44 (2008-03-03) 1372-(5)-1372-(6).

PORTARIA n.º 216-D/2008. D.R. I Série. 44 (2008-03-03) 1372-(6)-1372-(11).

PORTARIA n.º 216-E/2008. D.R. I Série. 44 (2008-03-03) 1372-(11)-1372-(13).

PORTARIA n.º 216-F/2008. D.R. I Série. 44 (2008-03-03) 1372-(13)-1372-(17).

PORTARIA n.º 232/2008. D.R. I Série. 50 (2008-03-11) 1543-1553.

DECRETO-LEI n.º 18/2008. D.R. I Série. 20 (2008-01-29) 753-852.

LEI n.º 48/98. D.R. I Série-A. 184 (1998-08-11) 3869-3875.

DECRETO-LEI n.º 57/2006. D.R. I Série. 152 (2006-08-08) 5638-5645.

DECRETO-LEI n.º 380/99. D.R. I Série-A. 222 (1999-09-22) 6590-6622.

DECRETO-LEI n.º 46/2009. D.R. I Série. 36 (2009-02-20) 1168-1205.

LEI n.º 159/99. D.R. I Série-A. 215 (1999-09-14) 6301-6307.

LEI n.º 169/99. D.R. I Série-A. 215 (1999-09-18) 6301-6307.

LEI n.º 5-A/2002, D.R. I Série-A. 215 (2002-01-11) 6301-6307.

OLIVEIRA, Fernanda Paula - *Direito do Urbanismo*. 2.^a edição. Coimbra: Centro de Estudos e Formação Autárquica, 2002.

ALVES, Rui Manuel Amaro, - *Políticas de Planeamento e Ordenamento do Território no Estado Português*. Coimbra: Fundação Calouste Gulbenkian, setembro 2007.

OLIVEIRA, Fernanda Paula; NEVES, Maria José Castanheira; LOPES, Dulce; MAÇÃS, Fernanda - *Regime Jurídico da Urbanização e Edificação*. 3.^a edição. Coimbra: Almedina, junho 2011.

NÓBREGA, António Manuel Góis - *Regime Jurídico da Urbanização e Edificação*. Tipotejo – Santarém: A.T.A.M., outubro 2001.

BASTOS, Sérgio Amaro – *Um olhar geográfico sobre Santa Maria*. Ponta Delgada: Câmara Municipal de Vila do Porto, 2002.

Recenseamento Geral da População de 2011 (dados provisórios); Instituto Nacional de Estatística, 2011.

FERREIRA, Adriano. *Era uma vez... Santa Maria*. Vila do Porto (Açores): Câmara Municipal de Vila do Porto, s.d.. 256p. fotos p/b cor.

FIGUEIREDO, Jaime de. *Ilha de Gonçalo Velho: da descoberta até ao Aeroporto* (2a. ed.). Vila do Porto (Açores): Câmara Municipal de Vila do Porto, 1990. 160p. mapas, fotos, estatísticas.

FIGUEIREDO, Nélia Maria Coutinho. *As Ilhas do Infante: a Ilha de Santa Maria*. Terceira (Açores): Secretaria Regional da Educação e Cultura/Direcção Regional da Educação, 1996. 60p. fotos. ISBN 972-836-00-0

MONTE ALVERNE, Agostinho de. *Crónicas da Província de S. João Evangelista das Ilhas dos Açores*, 1695.

MONTEREY, Guido de. *Santa Maria e São Miguel (Açores): as duas ilhas do oriente*. Porto: Ed. do Autor, 1981. 352p. fotos.

SOUSA, João Soares de Albergaria de. *Corografia Açórica: Descrição Física, Política e Histórica dos Açores*. Ponta Delgada (Açores): *Jornal de Cultura*, 1995. 142p. ISBN 972-755-013-4.

Índices de Anexos

Anexo 1

1 - Documentos a entregar com o pedido de licenciamento

1.1 - O pedido de licenciamento para realização de operações de loteamento deve ser instruído com requerimento dirigido ao Presidente da Câmara (anexo1) acompanhado com os seguintes elementos:

Exmo. Senhor

Presidente da Câmara Municipal de Vila do Porto

Nome/designação____, morada____, código postal____, e-mail:____, BI/cartão de cidadão, n.º de identificação fiscal____, validade____, contribuinte____, telefone/telemóvel____, na qualidade de proprietário, usufrutuário, locatário, mandatário, superficiário, titular do direito de uso e habitação, outro, do prédio descrito na conservatória do registo predial n.º____, com a inscrição na matriz predial urbana/rústica sob o artigo n.º____, sito em____, freguesia de____, , com as confrontações a Norte,____, Sul,____, Nascente,____, Poente,____, Concelho de Vila do Porto, em conformidade com o estabelecido no n.º 2 do artigo 4.º do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, com a redação que lhe foi dada pelo Decreto-Lei n.º 26/2010, de 30 de março (RJUE), no n.º 1 do artigo 7.º da Portaria n.º 232/2008, de 11 de Março e legislação específica, requer a V. Exa. licenciamento de uma operação de loteamento.

Pede deferimento

Vila do Porto, ____ de _____ de 201__

O Requerente

DOCUMENTOS INSTRUTÓRIOS

O pedido de licenciamento para realização de operações de loteamento deve ser

instruído, em conformidade com o estabelecido no n.º 2 do artigo 4.º do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, com a redação que lhe foi dada pelo Decreto-Lei n.º 26/2010, de 30 de março (RJUE), com o n.º 1 do artigo 7.º da Portaria n.º 232/2008, de 11 de março e legislação específica, com os seguintes elementos:

1. Requerimento;
2. Fotocópias do BI/Cartão de cidadão e de cartão de contribuinte;
3. Documento que identifique o proprietário do prédio objeto do pedido bem como dos titulares de qualquer outro direito real sobre o prédio:
 - 3.1. Certidão da Conservatória do Registo Predial, (a validade das certidões extraídas a partir de 21 de julho de 2008, é de um ano) contendo a descrição e todas as inscrições em vigor referentes ao prédio abrangido e eventuais contratos que demonstrem a legitimidade do requerente;
 - 3.2. Certidão da Conservatória do Registo Comercial (válida por 1 ano desde a emissão), caso o requerente seja uma pessoa coletiva.
4. Fotografias a cores, esclarecedoras do prédio, do seu enquadramento e das suas confrontações e relações, quer com a via pública, quer com os prédios vizinhos.
5. Extratos das plantas de implantação e de condicionantes do plano de pormenor, assinalando a área objeto da operação, quando exista;
6. Extratos das plantas do plano especial de ordenamento do território vigente;
7. Memória descritiva, esclarecendo devidamente a pretensão e indicando a área objeto do pedido, deve ser instruída com os seguintes elementos:
 - 7.1. Descrição e justificação da solução proposta para operação de loteamento;
 - 7.2. Enquadramento da pretensão nos planos municipais e especiais de ordenamento do território existentes;
 - 7.3. Integração urbana e paisagística da operação;
 - 7.4. Superfície total do terreno objeto da operação;
 - 7.5. Número de lotes e respetivas áreas, bem como as áreas destinadas à implantação dos edifícios;
 - 7.6. Área de construção e volumetria dos edifícios com indicação dos índices urbanísticos adotados, nomeadamente a distribuição percentual das diferentes ocupações propostas para o solo, os índices de implantação e de construção e a densidade populacional, quando for o caso;
 - 7.7. Cércea e número de pisos acima e abaixo da cota de soleira para cada um dos

edifícios;

7.8. Áreas destinadas a espaços de utilização coletiva, incluindo espaços verdes e respectivos arranjos;

7.9. Natureza e dimensionamento dos equipamentos;

7.10. Natureza das atividades não habitacionais e dimensionamento das áreas a elas destinadas;

7.11. Utilização dos edifícios e número de fogos e respetiva tipologia, quando for o caso;

7.12. Condicionamentos relativos à implantação dos edifícios e construções anexas, se for o caso;

7.13. Solução adotada para o funcionamento das redes de abastecimento de água, de energia elétrica, de saneamento, de gás e de telecomunicações e suas ligações às redes gerais, quando for o caso;

7.14. Estrutura viária adotada, especificando as áreas destinadas às vias, acessos e estacionamento de veículos, incluindo as previstas em cave, quando for o caso;

7.15. Identificação dos técnicos autores e coordenador dos projetos.

8. Planta da situação existente, à escala de 1:1000 ou superior, correspondente ao estado e uso atual do terreno e de uma faixa envolvente com dimensão adequada à avaliação da integração da operação na área em que se insere, com indicação dos elementos ou valores naturais e construídos, de servidões administrativas e restrições de utilidade pública, incluindo os solos abrangidos pelos regimes da Reserva Agrícola Nacional e da Reserva Ecológica Nacional e ainda as infra -estruturas existentes;

9. Planta de síntese, à escala de 1:1000 ou superior, indicando, nomeadamente, a modelação proposta para o terreno, a estrutura viária, as redes de abastecimento de água e de saneamento, de energia elétrica, de gás e de condutas destinadas à instalação de infra -estruturas de telecomunicações, a divisão em lotes e sua numeração, finalidade, áreas de implantação e de construção, número de pisos acima e abaixo da cota de soleira e número de fogos, com especificação dos destinados a habitações a custos controlados, quando previstos;

10. Planta com áreas de cedência para o domínio municipal;

11. Termos de responsabilidade subscritos pelos autores dos projetos e coordenador do projeto quanto ao cumprimento das disposições legais e regulamentares aplicáveis;

12. Cópia da notificação da câmara municipal a comunicar a aprovação de um pedido de

informação prévia, quando esta exista e estiver em vigor;

13. Ficha com os elementos estatísticos devidamente preenchida com os dados referentes à operação urbanística a realizar;

14. Planta com identificação dos percursos acessíveis, detalhes métricos, técnicos e construtivos e uma peça escrita descrevendo e justificando as soluções adotadas;

15. Estudo que demonstre a conformidade com o Regulamento Geral do Ruído, contendo informação acústica adequada relativa à situação atual e à decorrente da execução da operação de loteamento;

16. Plano de acessibilidades que apresente a rede de espaços e equipamentos acessíveis bem como soluções de detalhe métrico, técnico e construtivo, esclarecendo as soluções adotadas em matéria de acessibilidade a pessoas com deficiência e mobilidade condicionada, nos termos do artigo 3.º do Decreto -Lei n.º 163/2006, de 8 de Agosto.

Anexo 2

2 - Documentos a entregar com o pedido da comunicação prévia

2.1 - Comunicação prévia referente a operação de loteamento;

O pedido da comunicação prévia de operações de loteamento, deve ser instruído com requerimento dirigido ao Presidente da Câmara (anexo 2) acompanhado com os seguintes elementos:

Exmo. Senhor

Presidente da Câmara Municipal de Vila do Porto

Nome/designação____, morada____, código postal____, e-mail:____, BI/cartão de cidadão, n.º de identificação fiscal____, validade____, contribuinte____, telefone/telemóvel____, na qualidade de proprietário, usufrutuário, locatário, mandatário, superficiário, titular do direito de uso e habitação, outro, do prédio descrito na Conservatória do registo predial n.º____, com a inscrição na matriz predial urbana/rústica sob o artigo n.º____, sito em____, freguesia de____, com as confrontações a Norte,____, Sul,____, Nascente,____, Poente,____, Concelho de Vila do Porto, em conformidade com o estabelecido no artigo 35.º do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, com a redação que lhe foi dada pelo Decreto-Lei n.º 26/2010, de 30 de março (RJUE), e nos pontos 1 e 2 do artigo 8.º da Portaria n.º 232/2008, de 11 de março e legislação específica, requer a V. Exa comunicação prévia de uma operação de loteamento.

Pede deferimento

Vila do Porto, ____ de _____ de 201_

O Requerente

DOCUMENTOS INSTRUTÓRIOS

O pedido de comunicação prévia de operações de loteamento deve ser instruído, em conformidade com o estabelecido no artigo 35.º do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, com a redação que lhe foi dada pelo Decreto-Lei n.º 26/2010, de 30 de março (RJUE), com os pontos 1 e 2 do artigo 8.º da Portaria n.º 232/2008, de 11 de março e legislação específica, com os seguintes elementos:

1. Requerimento;
2. Fotocópias do BI/Cartão de cidadão e de cartão de contribuinte;
3. Documento que identifique o proprietário do prédio objeto do pedido bem como dos titulares de qualquer outro direito real sobre o prédio:
 - 3.1. Certidão da Conservatória do Registo Predial, (a validade das certidões extraídas a partir de 21 de julho de 2008, é de um ano) contendo a descrição e todas as inscrições em vigor referentes ao prédio abrangido e eventuais contratos que demonstrem a legitimidade do requerente;
 - 3.2. Certidão da Conservatória do Registo Comercial (válida por 1 ano desde a emissão), caso o requerente seja uma pessoa coletiva.
4. Fotografias a cores, esclarecedoras do prédio, do seu enquadramento e das suas confrontações e relações, quer com a via pública, quer com os prédios vizinhos.
5. Extratos das plantas de implantação e de condicionantes do plano de pormenor, assinalando a área objeto da operação, quando exista;
6. Extratos das plantas do plano especial de ordenamento do território vigente;
7. Memória descritiva, esclarecendo devidamente a pretensão e indicando a área objeto do pedido, deve ser instruída com os seguintes elementos:

- 7.1. Descrição e justificação da solução proposta para operação de loteamento;
 - 7.2. Enquadramento da pretensão nos planos municipais e especiais de ordenamento do território existentes;
 - 7.3. Integração urbana e paisagística da operação;
 - 7.4. Superfície total do terreno objeto da operação;
 - 7.5. Número de lotes e respetivas áreas, bem como as áreas destinadas à implantação dos edifícios;
 - 7.6. Área de construção e volumetria dos edifícios com indicação dos índices urbanísticos adotados, nomeadamente a distribuição percentual das diferentes ocupações propostas para o solo, os índices de implantação e de construção e a densidade populacional, quando for o caso;
 - 7.7. Cércea e número de pisos acima e abaixo da cota de soleira para cada um dos edifícios;
 - 7.8. Áreas destinadas a espaços de utilização coletiva, incluindo espaços verdes e respetivos arranjos;
 - 7.9. Natureza e dimensionamento dos equipamentos;
 - 7.10. Natureza das atividades não habitacionais e dimensionamento das áreas a elas destinadas;
 - 7.11. Utilização dos edifícios e número de fogos e respetiva tipologia, quando for o caso;
 - 7.12. Condicionamentos relativos à implantação dos edifícios e construções anexas, se for o caso;
 - 7.13. Solução adotada para o funcionamento das redes de abastecimento de água, de energia elétrica, de saneamento, de gás e de telecomunicações;
 - 7.14. Estrutura viária adotada, especificando as áreas destinadas às vias, acessos e estacionamento de veículos, incluindo as previstas em cave, quando for o caso;
 - 7.15. Identificação dos técnicos autores e coordenador dos projetos.
8. Planta da situação existente, à escala de 1:1000 ou superior, correspondente ao estado e uso atual do terreno e de uma faixa envolvente com dimensão adequada à avaliação da integração da operação na área em que se insere, com indicação dos elementos ou valores naturais e construídos, de servidões administrativas e restrições de utilidade pública, incluindo os solos abrangidos pelos regimes da Reserva Agrícola Nacional e da Reserva Ecológica Nacional e ainda as infraestruturas existentes;

9. Planta de síntese, à escala de 1:1000 ou superior, indicando, nomeadamente, a modelação proposta para o terreno, a estrutura viária, as redes de abastecimento de água e de saneamento, de energia eléctrica, de gás e de condutas destinadas à instalação de infraestruturas de telecomunicações, a divisão em lotes e sua numeração, finalidade, áreas de implantação e de construção, número de pisos acima e abaixo da cota de soleira e número de fogos, com especificação dos destinados a habitações a custos controlados, quando previstos;
10. Planta com áreas de cedência para o domínio municipal;
11. Termos de responsabilidade subscritos pelos autores dos projetos e coordenador do projeto quanto ao cumprimento das disposições legais e regulamentares aplicáveis;
12. Cópia da notificação da câmara municipal a comunicar a aprovação de um pedido de informação prévia, quando esta exista e estiver em vigor;
13. Ficha com os elementos estatísticos devidamente preenchida com os dados referentes à operação urbanística a realizar;
14. Planta com identificação dos percursos acessíveis, detalhes métricos, técnicos e construtivos e uma peça escrita descrevendo e justificando as soluções adotadas;
15. Estudo que demonstre a conformidade com o Regulamento Geral do Ruído, contendo informação acústica adequada relativa à situação atual e à decorrente da execução da operação de loteamento;
16. Plano de acessibilidades que apresente a rede de espaços e equipamentos acessíveis bem como soluções de detalhe métrico, técnico e construtivo, esclarecendo as soluções adotadas em matéria de acessibilidade a pessoas com deficiência e mobilidade condicionada, nos termos do artigo 3.º do Decreto -Lei n.º 163/2006, de 8 de Agosto;
17. Planta de síntese da operação de loteamento em base transparente e, quando exista, em base digital;
18. Descrição pormenorizada dos lotes com indicação dos artigos matriciais de proveniência;
19. Atualização da certidão da conservatória do registo predial anteriormente entregue.

Anexo 3

3 - Documentos a entregar com o pedido de autorização da utilização de edifícios

3.1 O pedido de autorização da utilização de edifícios ou suas frações, com processo de obras, n.º1 do artigo 62.º, deve ser instruído com requerimento dirigido ao Senhor Presidente da Câmara (anexo 3) acompanhado com os seguintes elementos:

Exmo. Senhor

Presidente da Câmara Municipal de Vila do Porto

Nome/designação____, morada____, código postal____, e-mail:____, BI/cartão de cidadão, n.º de identificação fiscal____, validade____, contribuinte____, telefone/telemóvel____, na qualidade de proprietário, usufrutuário, locatário, mandatário, superficiário, titular do direito de uso e habitação, outro, do prédio descrito na Conservatória do registo predial n.º____, com a inscrição na matriz predial urbana/rústica sob o artigo n.º____, sito em____, freguesia de____, , com as confrontações a Norte,____, Sul,____, Nascente,____, Poente,____, Concelho de Vila do Porto, em conformidade com o estabelecido no n.º 1 do artigo 62.º do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, com a redação que lhe foi dada pelo Decreto-Lei n.º 26/2010, de 30 de março (RJUE), no n.º 1 do artigo 15.º da Portaria n.º 232/2008, de 11 de março e legislação específica, requer a V. Exa. autorização de utilização de edifícios ou suas frações. .

Pede deferimento

Vila do Porto, ____ de _____ de 201_

O Requerente

DOCUMENTOS INSTRUTÓRIOS

O pedido de utilização de edifícios ou suas frações, com processo de obras, deve ser instruído, em conformidade com o estabelecido no n.º 1 do artigo 63.º do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, com a redação que lhe foi dada pelo Decreto-Lei n.º 26/2010, de 30 de março (RJUE), com o n.º 1 do artigo 15.º da Portaria n.º 232/2008, de 11 de março e legislação específica, quando aplicável, com os seguintes elementos:

1. Requerimento;
2. Fotocópias do BI/Cartão de cidadão e de cartão de contribuinte;
3. Documento que identifique o proprietário do prédio objeto do pedido bem como dos titulares de qualquer outro direito real sobre o prédio:
 - 3.1. Certidão da Conservatória do Registo Predial, (a validade das certidões extraídas a partir de 21 de julho de 2008, é de um ano) contendo a descrição e todas as inscrições em vigor referentes ao prédio abrangido e eventuais contratos que demonstrem a legitimidade do requerente;
 - 3.2. Certidão da Conservatória do Registo Comercial (válida por 1 ano desde a emissão), caso o requerente constitua uma sociedade/pessoa coletiva ou código de acesso da certidão permanente (a entrega deste código a qualquer entidade pública dispensa a apresentação de uma certidão em papel, n.º 5 do artigo 75º do Código do Registo Comercial).
4. Termo de responsabilidade subscrito pelo diretor de obra, pessoa habilitada a ser autor de projeto, conforme o disposto no n.º 1 do artigo 63.º do Decreto -Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, na redação dada pela Decreto-Lei n.º 26/2012, de 30 de março, no qual se declara que a obra está concluída e que foi executada de acordo com o projeto de arquitetura e arranjos exteriores aprovados e com as condições da licença ou da comunicação prévia e, se for caso disso, que as alterações efetuadas ao projeto estão em conformidade com as normas legais e regulamentares que lhe são aplicáveis;

5. Termo de responsabilidade subscrito pelo diretor de fiscalização de obra, conforme o disposto no n.º 1 do artigo 63.º do Decreto -Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, na redação dada pela Decreto-Lei n.º 26/2012, de 30 de março, no qual se declara que a obra está concluída e que foi executada de acordo com o projeto de arquitetura e arranjos exteriores aprovados e com as condições da licença ou da comunicação prévia e, se for caso disso, que as alterações efetuadas ao projeto estão em conformidade com as normas legais e regulamentares que lhe são aplicáveis;
6. Telas finais, quando aplicável;
7. Livro de obra, quando tenham sido realizadas obras;
8. Ficha com os elementos estatísticos, Q4, (lei n.º 22/2008, de 13 de maio) devidamente preenchida com os dados referentes à operação urbanística a realizar;
9. Certificado/avaliação de conformidade acústica/termo de responsabilidade subscrito pelo autor do projeto, no qual se declara que a obra está concluída e, que foi executada de acordo com o projeto acústico aprovado, em conformidade com as normas legais e regulamentares que lhe são aplicáveis (Decreto – Lei n.º 129/2002, de 11 de maio);
10. Termo de responsabilidade, subscrito pelo autor da ficha de segurança contra incêndios, no qual se declara que a obra está concluída, e que foi executada de acordo com a ficha de segurança contra incêndios aprovado, assegurando que o edifício ou suas frações preenche os requisitos de segurança, em conformidade com o Decreto-Lei n.º 220/2008 de 12 de novembro e portaria n.º 1532/2008 de 29 de dezembro;
11. Termo de responsabilidade subscrito pelo instalador/autor do projeto/ ficha de alimentação e distribuição de energia elétrica, no qual se declara que a obra está concluída, e que foi executada de acordo com a ficha das instalações elétricas, em conformidade com as normas legais e regulamentares que lhe são aplicáveis, (Decreto – Lei n.º 517/80, de 31 de outubro, Decreto – Lei n.º 101/2007, de 2 de abril);
12. Termo de responsabilidade subscrito pelo instalador/autor do projeto aprovado das instalações de telecomunicações em edifício (ITED), no qual se declara que a obra está concluída, e que foi executada de acordo com o projeto das instalações de telecomunicações e em conformidade com as normas legais e regulamentares que lhe são aplicáveis (Decreto-Lei n.º 123/2009 de 21 de maio);
13. Certificado/avaliação de conformidade térmica/termo de responsabilidade subscrito pelo autor do projeto de comportamento térmico em edifício, no qual declara que a obra está concluída, e que foi executada de acordo com o projeto do comportamento térmico

aprovado e em conformidade com as normas legais e regulamentares que lhe são aplicáveis (Decreto-lei n.º 80/2006 de 4 de abril);

14. Termo de responsabilidade subscrito pelo instalador/autor do projeto de instalação de rede de gás, no qual se declara estar a rede de gás executada, de acordo com o projeto de instalação de gás aprovado e em conformidade com as normas legais e regulamentares que lhe são aplicáveis (Decreto – Lei n.º 521/99, de 10 de dezembro e Decreto Legislativo Regional n.º 13/2003/A, de 27 de março);

15. Certificado de conformidade das instalações eletromecânicas, incluindo as de transporte de pessoas e ou mercadorias, quando exigível, nos termos do Decreto-Lei n.º 320/2002, de 28 de dezembro.

Anexo 4

4 - Documentos a entregar com o pedido Informação prévia sobre alteração da utilização

4.1 - O pedido de informação prévia sobre alteração da utilização de edifícios ou suas frações deve ser instruído com requerimento dirigido ao Senhor Presidente da Câmara (anexo 4) acompanhado com os seguintes elementos:

Exmo. Senhor

Presidente da Câmara Municipal de Vila do Porto

Nome/designação_____, morada_____, código postal_____, e-mail:_____, BI/cartão de cidadão, n.º de identificação fiscal_____, validade_____, contribuinte_____, telefone/telemóvel_____, na qualidade de proprietário, usufrutuário, locatário, mandatário, superficiário, titular do direito de uso e habitação, outro, do prédio descrito na Conservatória do registo predial n.º __, com a inscrição na matriz predial urbana/rústica sob o artigo n.º __, sito em __, freguesia de __, , com as confrontações a Norte, __, Sul, __, Nascente, _____, Poente, _____, Concelho de Vila do Porto, em conformidade com o estabelecido no artigo 14º do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de Dezembro, com a redação que lhe foi dada pelo Decreto-Lei n.º 26/2010, de 30 de Março (RJUE), e no artigo 5º da Portaria n.º 232/2008, de 11 de Março, requer a V. Exa informação prévia sobre a viabilidade de alteração da utilização de edifícios ou suas frações.

Pede deferimento

Vila do Porto, ___ de _____ de 201_

O Requerente

DOCUMENTOS INSTRUTÓRIOS

O pedido de informação prévia para a realização de alteração da utilização de edifícios ou suas frações deve ser instruído, em conformidade com o estabelecido no artigo 14º do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, com a redação que lhe foi dada pelo Decreto-Lei n.º 26/2010, de 30 de Março (RJUE), e no artigo 5º da Portaria n.º 232/2008, de 11 de março, com os seguintes elementos:

1. Requerimento;
2. Fotocópias do BI/Cartão de cidadão e de cartão de contribuinte;
3. Documento que identifique o proprietário do prédio objeto do pedido bem como dos titulares de qualquer outro direito real sobre o prédio:
 - 3.1. Certidão da Conservatória do Registo Predial (a validade das certidões extraídas a partir de 21 de Julho de 2008, é de um ano) contende a descrição de todas as inscrições em vigor referente ao prédio abrangido e eventuais contratos que demonstrem a legitimidade do requerente;
 - 3.2. Certidão da Conservatória do Registo Comercial (válida por 1 ano desde a emissão), caso o requerente seja uma pessoa coletiva.
4. Fotografias a cores, esclarecedoras do prédio, do seu enquadramento e das suas confrontações e relações, quer com a via pública, quer com os prédios vizinhos;
5. Memória descritiva esclarecendo devidamente a pretensão e indicando a área objeto do pedido;
6. Planta à escala de 1:2500 ou superior e, quando exista plano municipal de ordenamento do território, extratos das plantas de ordenamento, de zonamento e de implantação e das respetivas plantas de condicionantes, com a indicação precisa do local onde se situa o edifício objeto do pedido;
7. Planta de localização e enquadramento à escala da planta de ordenamento do plano diretor municipal ou à escala de 1:25 000 quando este não existir, assinalando devidamente os limites da área objeto da operação;
8. Extratos das plantas do plano especial de ordenamento do território vigente;
9. Planta do edifício ou da fração com identificação do respetivo prédio.

Anexo 5

Controlo Prévio: Tipos de Procedimentos Relativos às Operações Urbanísticas em Função da Localização:									
Localização	área não abrangida por loteamento	área abrangida por loteamento	área abrangida por PP com as menções de c), d), f) art. 91º RJGT	área não abrangida por PP com as menções de c), d), f) art. 91º RJGT [a]	área abrangida por servidão e restrição de utilidade pública enunciada na al. e) nº4 do art.4º [e]	Imóveis classificados ou em vias de classificação, bem como imóveis integrados em conjuntos ou sítios classificados ou em vias de classificação	Zonas de proteção de imóveis classificados ou em vias de classificação	área antecedida por informação prévia nos termos do nº2 art. 14º RJUE [b]	zona urbana consolidada [c]
Operações urbanísticas (Definições: artigo 2.º do RJUE):									
Obras de construção	LIC c) n.º 2 art. 4.º RJUE	CP c) n.º 4 art. 4.º RJUE	CP c) n.º 4 art. 4.º RJUE	LIC c) n.º 2 art. 4.º RJUE	CP e) n.º 4 art. 4.º RJUE	- _____	LIC d) n.º 2 art. 4.º RJUE	CP n.º 1 art. 17.º RJUE	CP d) n.º 4 art. 4.º RJUE
Obras de ampliação	LIC c) n.º 2 art. 4.º RJUE	CP c) n.º 4 art. 4.º RJUE	CP c) n.º 4 art. 4.º RJUE	LIC c) n.º 2 art. 4.º RJUE	CP e) n.º 4 art. 4.º RJUE	LIC d) n.º 2 art. 4.º RJUE	LIC d) n.º 2 art. 4.º RJUE	CP n.º 1 art. 17.º RJUE	CP d) n.º 4 art. 4.º RJUE
Obras de alteração exterior	LIC c) n.º 2 art. 4.º RJUE	CP c) n.º 4 art. 4.º RJUE	CP c) n.º 4 art. 4.º RJUE	LIC c) n.º 2 art. 4.º RJUE	CP e) n.º 4 art. 4.º RJUE	LIC d) n.º 2 art. 4.º RJUE	LIC d) n.º 2 art. 4.º RJUE	CP n.º 1 art. 17.º RJUE	CP d) n.º 4 art. 4.º RJUE
Obras de alteração interiores sem alteração da estrutura	ISENT A b) n.º 1 art. 6.º RJUE	ISENT A b) n.º 1 art. 6.º RJUE	ISENT A b) n.º 1 art. 6.º RJUE	ISENT A b) n.º 1 art. 6.º RJUE	ISENT A b) n.º 1 art. 6.º RJUE	LIC d) n.º 2 art. 4.º RJUE	ISENTA b) n.º 1 art. 6.º RJUE	ISENT A b) n.º 1 art. 6.º RJUE	ISENTA b) n.º 1 art. 6.º RJUE
Obras de reconstrução sem preservação das fachadas	LIC e) n.º 2 art. 4.º RJUE	LIC e) n.º 2 art. 4.º RJUE	LIC e) n.º 2 art. 4.º RJUE	LIC e) n.º 2 art. 4.º RJUE	CP e) n.º 4 art. 4.º RJUE	LIC d) n.º 2 art. 4.º RJUE	LIC d) n.º 2 art. 4.º RJUE	_____	LIC d) n.º 2 art. 4.º RJUE
Obras de reconstrução com preservação das fachadas	CP a) n.º 4 art. 4.º RJUE	CP a) n.º 4 art. 4.º RJUE	CP a) n.º 4 art. 4.º RJUE	CP a) n.º 4 art. 4.º RJUE	CP e) n.º 4 art. 4.º RJUE	LIC d) n.º 2 art. 4.º RJUE	LIC d) n.º 2 art. 4.º RJUE	_____	CP a) n.º 4 art. 4.º RJUE
Obras de conservação	ISENT A a) n.º 1 art. 6.º RJUE	ISENT A a) n.º 1 art. 6.º RJUE	ISENT A a) n.º 1 art. 6.º RJUE	ISENT A a) n.º 1 art. 6.º RJUE	ISENT A a) n.º 1 art. 6.º RJUE	LIC d) n.º 2 art. 4.º RJUE	ISENTA a) n.º 1 art. 6.º RJUE	ISENT A a) n.º 1 art. 6.º RJUE	ISENTA a) n.º 1 art. 6.º RJUE
Obras de demolição	LIC f) n.º 2 art. 4.º RJUE	LIC f) n.º 2 art. 4.º RJUE	LIC f) n.º 2 art. 4.º RJUE	LIC f) n.º 2 art. 4.º RJUE	CP e) n.º 4 art. 4.º RJUE	LIC d) n.º 2 art. 4.º RJUE	LIC d) n.º 2 art. 4.º RJUE	_____	LIC f) n.º 2 art. 4.º RJUE

Anexo 5

Controlo Prévio: Tipos de Procedimentos Relativos às Operações Urbanísticas em Função da Localização:									
Localização	área não abrangida por loteamento	área abrangida por loteamento	área abrangida por PP com as menções de c), d), f) art. 91º RJIGT	área não abrangida por PP com as menções de c), d), f) art. 91º RJIGT [a]	área abrangida por servidão e restrição de utilidade pública enunciada na al. e) n.º 4º do art. 4º [e]	Imóveis classificados ou em vias de classificação, bem como imóveis integrados em conjuntos ou sítios classificados ou em vias de classificação	Zonas de proteção de imóveis classificados ou em vias de classificação	área antecedida por informação prévia nos termos do n.º 2 art. 14º RJUE [b]	zona urbana consolidada [c]
Operações urbanísticas (Definições: artigo 2.º do RJUE):									
Operação de loteamento	LIC a) n.º 2 art. 4º RJUE	— —	LIC a) n.º 2 art. 4º RJUE	LIC a) n.º 2 art. 4º RJUE	LIC a) n.º 2 art. 4º RJUE	LIC a) n.º 2 art. 4º RJUE	LIC a) n.º 2 art. 4º RJUE	CP n.º 1 art. 17º RJUE	LIC a) n.º 2 art. 4º RJUE
Obras de urbanização	LIC b) n.º 2 art. 4º RJUE	CP b) n.º 4 art. 4º RJUE	LIC b) n.º 2 art. 4º RJUE	LIC b) n.º 2 art. 4º RJUE	LIC b) n.º 2 art. 4º RJUE	LIC b) n.º 2 art. 4º RJUE	LIC b) n.º 2 art. 4º RJUE	CP n.º 1 art. 17º RJUE	LIC b) n.º 2 art. 4º RJUE
Trabalho de remodelação de terrenos	LIC b) n.º 2 art. 4º RJUE	CP b) n.º 4 art. 4º RJUE	LIC b) n.º 2 art. 4º RJUE	LIC b) n.º 2 art. 4º RJUE	LIC b) n.º 2 art. 4º RJUE	LIC b) n.º 2 art. 4º RJUE	LIC b) n.º 2 art. 4º RJUE	CP n.º 1 art. 17º RJUE	LIC b) n.º 2 art. 4º RJUE
Piscinas associadas a edificação	CP f) n.º 4 art. 4º RJUE	CP f) n.º 4 art. 4º RJUE	CP f) n.º 4 art. 4º RJUE	CP f) n.º 4 art. 4º RJUE	CP f) n.º 4 art. 4º RJUE	LIC d) n.º 2 art. 4º RJUE	LIC d) n.º 2 art. 4º RJUE	CP n.º 1 art. 17º RJUE	CP f) n.º 4 art. 4º RJUE
Obras de escassa relevância urbanística art. 6º-A RJUE n.º 2 art. 7º RMUETVP [d]	ISENT A i) n.º 1 art. 6º RJUE	ISENT A i) n.º 1 art. 6º RJUE	ISENT A i) n.º 1 art. 6º RJUE	ISENT A i) n.º 1 art. 6º RJUE	ISENT A i) n.º 1 art. 6º RJUE	LIC [g]	LIC/ CP [g]	ISENT A i) n.º 1 art. 6º RJUE	ISENTA i) n.º 1 art. 6º RJUE
Utilização	AUT n.º 5 art. 4º RJUE	AUT n.º 5 art. 4º RJUE	AUT n.º 5 art. 4º RJUE	AUT n.º 5 art. 4º RJUE	AUT n.º 5 art. 4º RJUE	AUT n.º 5 art. 4º RJUE	AUT n.º 5 art. 4º RJUE	— —	AUT n.º 5 art. 4º RJUE
Alteração de utilização [f]	AUT n.º 5 art. 4º RJUE	AUT n.º 5 art. 4º RJUE	AUT n.º 5 art. 4º RJUE	AUT n.º 5 art. 4º RJUE	AUT n.º 5 art. 4º RJUE	AUT n.º 5 art. 4º RJUE	AUT n.º 5 art. 4º RJUE	— —	AUT n.º 5 art. 4º RJUE

A sujeição a licenciamento dos atos de reparcelamento da propriedade depende da vontade dos proprietários, o qual gera parcelas não destinadas imediatamente a urbanização ou edificação, (n.º 3 do artigo 4.º).

Anexo 6

6 - Tipos de Procedimentos conformidade com as Alterações: Também, as alterações verificadas em obras de edificação durante a sua execução, nos termos do artigo 83.º do RJUE, geram os seguintes tipos de procedimento, conforme o seguinte quadro:

Os tipos de Procedimentos em Conformidade com as Alterações em Obra e em Função da Localização:									
Localização	área não abrangida por loteamento	área abrangida por loteamento	área abrangida por PP com as menções de c), d) e f) do art.91.º RGIT [a]	área não abrangida por PP com as menções de c), d), f) art. 91º RJIGT	área abrangida por servidão e restrição de utilidade pública enunciada na al. e) nº4 do art. 4º	Imóveis classificados ou em vias de classificação, bem como imóveis integrados em conjuntos ou sítios classificados ou em vias de classificação	Zonas de proteção de imóveis classificados ou em vias de classificação	área antecedida por informação prévia nos termos do nº2 art. 14º RJUE [b]	zona urbana consolidada [c]
Alterações em obra									
Obras de ampliação	LIC n.º 3 art. 83.º RJUE	CP n.º 3 art. 83.º RJUE	CP n.º 3 art. 83.º RJUE	LIC n.º 3 art. 83.º RJUE	CP n.º 3 art. 83.º RJUE	LIC n.º 3 art. 83.º RJUE	LIC n.º 3 art. 83.º RJUE	CP n.º 3 art. 83.º RJUE	CP n.º 3 art. 83.º RJUE
Obras de alteração de implantação	LIC n.º 3 art. 83.º RJUE	CP n.º 3 art. 83.º RJUE	CP n.º 3 art. 83.º RJUE	LIC n.º 3 art. 83.º RJUE	CP n.º 3 art. 83.º RJUE	LIC n.º 3 art. 83.º RJUE	LIC n.º 3 art. 83.º RJUE	CP n.º 3 art. 83.º RJUE	CP n.º 3 art. 83.º RJUE
Obras de alteração exterior (ou interior com alteração da estrutura)	CP n.º 1 art. 83.º RJUE	CP n.º 1 art. 83.º RJUE	CP n.º 1 art. 83.º RJUE	CP n.º 1 art. 83.º RJUE	CP n.º 1 art. 83.º RJUE	CP n.º 1 art. 83.º RJUE	CP n.º 1 art. 83.º RJUE	CP n.º 1 art. 83.º RJUE	CP n.º 1 art. 83.º RJUE
Obras de alteração interior (sem alteração da estrutura)	ISENT A n.º 2 art. 83.º RJUE	ISENT A n.º 2 art. 83.º RJUE	ISENT A n.º 2 art. 83.º RJUE	ISENT A n.º 2 art. 83.º RJUE	ISENT A n.º 2 art. 83.º RJUE	CP n.º 1 art. 83.º RJUE	ISENTA n.º 2 art. 83.º RJUE	ISENT A n.º 2 art. 83.º RJUE	ISENTA n.º 2 art. 83.º RJUE
Obras de reconstrução sem preservação das fachadas	CP n.º 1 art. 83.º RJUE	CP n.º 1 art. 83.º RJUE	CP n.º 1 art. 83.º RJUE	CP n.º 1 art. 83.º RJUE	CP n.º 1 art. 83.º RJUE	CP n.º 1 art. 83.º RJUE	CP n.º 1 art. 83.º RJUE	CP n.º 1 art. 83.º RJUE	CP n.º 1 art. 83.º RJUE
Obras de reconstrução com preservação das fachadas	CP n.º 1 art. 83.º RJUE	CP n.º 1 art. 83.º RJUE	CP n.º 1 art. 83.º RJUE	CP n.º 1 art. 83.º RJUE	CP n.º 1 art. 83.º RJUE	CP n.º 1 art. 83.º RJUE	CP n.º 1 art. 83.º RJUE	CP n.º 1 art. 83.º RJUE	CP n.º 1 art. 83.º RJUE

Nota: As Operações Urbanísticas estão sujeitas aos seguintes procedimentos:

➤ LIC = Licenciamento;

- CP = Comunicação Prévia, autorização (até ao ano de 2008);
- AUT = Autorização de Utilização ou Alteração de Utilização;
- ISENTA = Isenção de Controlo Prévio, nos termos definidos nos artigos 6.º; 6.º-A e 7.º do RJUE;
- PIP = Pedido de Informação Prévia, nos termos definidos nos artigos 14.º; 15.º; 16.º e 17.º do RJUE;
- EF = Execução e Fiscalização das obras e trabalhos, nos termos definidos nos artigos 80.º e seguintes do RJUE.

Todos os trabalhos que não estejam contemplados no projeto original (como edificação de anexos, de piscinas, demolição de edifícios ou de outros imóveis) encontram-se sujeitos a um novo procedimento, que deverá ser enquadrado nos termos dos artigos 4.º, 6.º e 6.º-A, do RJUE.

[a] Plano de Pormenor que estabeleça:

- O desenho urbano, exprimindo a definição dos espaços públicos, de circulação viária e pedonal, de estacionamento bem como do respetivo tratamento, alinhamentos, implantações, modelação do terreno, distribuição volumétrica, bem como a localização dos equipamentos e zonas verdes;
- A distribuição de funções e a definição de parâmetros urbanísticos, designadamente índices, densidade de fogos, número de pisos e cérceas;
- As operações de demolição, conservação e reabilitação das construções existentes.

[b] Informação prévia que contemple:

- A volumetria, alinhamento, cércea e implantação da edificação e dos muros de vedação;
- Condicionantes para um adequado relacionamento formal e funcional com a envolvente;
- Programa de utilização das edificações, incluindo a área bruta de construção a afetar aos diversos usos e o número de fogos e outras unidades de utilização;
- Infraestruturas locais e ligação às infraestruturas gerais;
- Estimativa de encargos urbanísticos devidos;
- Áreas de cedência destinadas à implantação de espaços verdes, equipamentos de utilização coletiva e infraestruturas viárias.

[c] As obras de construção, de alteração ou de ampliação em zona urbana consolidada que respeitem os planos municipais e das quais não resulte edificação com cércea

superior à altura mais frequente das fachadas da frente edificada do lado do arruamento onde se integra a nova edificação, no troço de rua compreendido entre as duas transversais mais próximas, para um e para outro lado.

[d] obras de escassa relevância urbanística, nos termos definidos no artigo 6.º-A, do RJUE:

- As edificações, contíguas ou não, ao edifício principal com altura não superior a 2,2 metros ou, em alternativa, à cêrcea do rés-do-chão do edifício principal com área igual ou inferior a 10 m² e que não confinem com a via pública;
- A edificação de muros de vedação até 1,80 metros de altura que não confinem com a via pública e de muros de suporte de terras até uma altura de 2 metros ou que não alterem significativamente a topografia dos terrenos existentes;
- A edificação de estufas de jardim com altura inferior a 3 metros e área igual ou inferior a 20 metros quadrados;
- As pequenas obras de arranjo e melhoramento da área envolvente das edificações que não afetem área do domínio público;
- A edificação de equipamento lúdico ou de lazer associado a edificação principal com área inferior à de mesma edificação;
- A demolição das edificações referidas nas alíneas anteriores.

[d] obras de escassa relevância urbanística – n.º 2 do artigo 7.º, do RMUETVP (Edital n.º 1173/2009, de 17 de dezembro):

- a) As edificações, contíguas ou não, ao edifício principal com altura não superior a 2,5 metros ou, em alternativa, à cêrcea do rés-do-chão do edifício principal, com área igual ou inferior a 20 metros quadrados e, desde que, não confinem com a via pública e não tenham por consequência a construção de mais de uma edificação autónoma da edificação principal, constituindo no seu todo uma única unidade;
- b) Todas as obras de conservação, exceto as que sejam promovidas em imóveis classificados ou em vias de classificação.
- c) Instalação de equipamentos de ar condicionado, desde que, não instalados nas fachadas dos imóveis nem em imóveis classificados ou em vias de classificação ou em zonas de proteção dos mesmos.
- d) As estufas de jardim com área não superior a 20 metros quadrados e até 2,5 metros de altura;

- e) Abrigos para animais de criação, de estimação, de caça ou de guarda, cuja área não seja superior a 10 metros quadrados e a altura máxima não exceda os 2,5 metros e, desde que, cumpram o disposto no Código de Posturas do Município de Vila do Porto;
 - f) Obras de construção cuja altura relativamente ao solo seja igual ou inferior a 0,5 metros e cuja área de ocupação seja igual ou inferior a 3 metros quadrados;
 - g) Obras relativas a muros de divisão ou vedação não confinantes com a via pública, designadamente, os muros divisórios de propriedade, desde que, os mesmos não integrem a função de muros de suporte correspondentes a desníveis superiores a 2 metros nem excedam à altura de 2,5 metros;
 - h) Obras de edificação de muros em pedra da região;
 - i) Arranjos de logradouros;
 - j) Toda e qualquer obra de alteração da natureza e cor dos materiais de revestimento exterior das edificações;
 - k) Toda e qualquer obra da qual não resultem modificações da área de implantação, construção, cêrcea e forma dos telhados;
 - l) Outras construções consideradas indispensáveis à higiene e salubridade das habitações desde que não impliquem acréscimo de área de construção superior a 20 metros quadrados e em caso de manifesta e comprovada insuficiência económica do requerente;
 - m) Demolições das construções descritas nas alíneas anteriores.
- [e] Apenas seguem o regime da comunicação prévia as operações urbanísticas realizadas em determinadas áreas sujeitas a servidão administrativa, entre as quais:
- Zonas de proteção dos perímetros de proteção de águas minerais naturais (Decreto -Lei n.º 90/90, de 16 de março);
 - Zonas de proteção dos perímetros de proteção de captações de águas subterrâneas destinadas ao abastecimento público (Lei n.º 58/2005, de 29 de dezembro, e do Decreto -Lei n.º 382/99, de 22 de setembro, alterado pelo Decreto -Lei n.º 226-A/2007, de 31 de maio);
 - Áreas de pesquisa, estudo ou trabalhos de sistemas de drenagem e tratamento de águas residuais urbanas (Decreto -Lei n.º 34 021, de 11 de outubro de 1944);
 - Zonas terrestres de proteção de albufeiras, lagoas ou lagos de águas de águas públicas (Decreto -Lei n.º 107/2009, de 15 de maio);
 - Zonas terrestres de proteção dos estuários (Decreto -Lei n.º 129/2008, de 21 de julho);

- Áreas integradas no domínio hídrico, público ou privado (Leis n.ºs 54/2005, de 15 de novembro, e 58/2005, de 29 de novembro);
- Áreas classificadas integradas na Rede Natura 2000 e as áreas protegidas classificadas (Decreto -Lei n.º 142/2008, de 24 de julho);
- Áreas integradas na REN (Decreto -Lei n.º 166/2008, de 22 de agosto);
- Áreas sujeitas a servidão militar (Lei n.º 2078, de 11 de Julho de 1955, e do Decreto -Lei n.º 45 986, de 22 de outubro de 1964).

Para uma leitura correta da alínea e) do n.º 4 do artigo 4.º, do RJUE, deve entender-se que se exige sempre, pelo menos, a sujeição da operação urbanística a comunicação prévia, isto é, nas áreas sujeitas a servidão administrativa acima mencionadas não pode haver operações urbanísticas isentas, têm de ser, pelo menos, controladas através da comunicação prévia, não se excluindo a possibilidade de controlo através de licença.

Já nas restantes servidões podem existir operações isentas de controlo prévio (com a ressalva do prevista no n.º 8 do artigo 6.º).

[f] Deve fazer-se uma interpretação corretiva da alínea g) do n.º 4 do artigo 4.º, do RJUE.

Onde se lê “obras não isentas de controlo prévio” deve ler-se “obras isentas de controlo prévio” pois só assim a intenção do legislador faz sentido. Entendendo-se assim, o legislador previu duas hipóteses:

- Alteração à utilização sem realização de obras, mas cuja alteração careça, em si mesma, de consultas externas – nestes casos, para pedir as consultas é necessário sujeitar a alteração à utilização a uma operação de controlo prévio (a comunicação prévia). Mas como a comunicação prévia não dá lugar a alvará, o requerente, além da comunicação prévia, tem de solicitar posteriormente uma autorização de utilização (alínea g) do n.º 4 e n.º 5 do artigo 4.º, do RJUE);
- Alteração à utilização com obras isentas de controlo prévio – nestes casos, como as obras estão isentas, para a Câmara Municipal ter conhecimento delas e poder controlá-las sucessivamente, exige-se uma comunicação prévia para a alteração de utilização e posterior autorização de utilização (alínea g) do n.º 4 e n.º 5 do artigo 4.º, do RJUE).

[g] O procedimento de controlo prévio, aplicável, varia consoante a operação em causa e a sua localização.

Anexo 7-Tabelas “População” “Edifícios” e “Alojamentos” (ver anexos)

Ilha de Santa Maria/Concelho de Vila do Porto – Açores, segundo os resultados dos censos de 2011				
Freguesias	Superfície (Km2)	População residente em 2001 (HM)	População residente em 2011 (HM)	% (HM)
Vila do Porto	26,04	2997	3119	4,07
São Pedro	18,49	841	841	0,00
Almagreira	10,58	537	599	11,55
Santo Espírito	26,65	723	588	-18,67
Santa Bárbara	15,42	480	405	-15,63
Concelho de Vila do Porto	97,18	5578	5552	-0,47

Tabelas “Edifícios”

Quadro 1: Edifícios, alojamentos, famílias e população residente por município, segundo os resultados dos censos de 2011															
Município	Edifícios			Alojamentos			Famílias			Indivíduos Residentes					
	2001	2011	(%)	2001	2011	(%)	2001	2011	(%)	2001		2011		% (HM)	% (M)
										HM	H	HM	H		
Vila do Porto	3446	3510	1,9	3515	3615	2,8	1816	2016	11	5578	2759	5552	2681	-0,47	-2,9

Tabela “Edifícios”

Quadro 2: Edifícios, alojamentos, famílias e população residentes por ilha segundo os resultados dos censos de 2011															
Município	Edifícios			Alojamentos			Famílias			Indivíduos Residentes					
	2001	2011	(%)	2001	2011	(%)	2001	2011	(%)	2001		2011		% (HM)	% (M)
										HM	H	HM	H		
Santa Maria	3446	3510	1,9	3515	3615	2,8	1816	2016	11	5578	2759	5552	2681	-0,47	-2,9

Anexo 8 - Tabelas “Requerente” e de “Controlo Prévio” (de análise dos dados)

Controlo Prévio (licenciamento, autorização e comunicação prévia) de operações urbanísticas, moradias unifamiliares, Freguesia de Almagreira.															
Requerente	Entrada na CMVP	Projeto de Arquitetura				Projetos de Engenharia de Especialidades				Procedimento = Alvará Inicial			Período (mês)	Localidade	Lote
		Informado	Aprovado	Notificado	Dias	Informado	Aprovado	Notificado	Dias	Licença	Autoriz.	C. Prévia			
1	08.03.2002	09.05.2003	15.05.2003	23.05.2003	14	10.11.2003	17.11.2003	25.11.2003	15	2004			26	Almagre	
2	16.07.2004	04.08.2004	16.08.2004	19.08.2004	15	04.03.2005	18.04.2005	27.04.2005	53	2005			13	Praia	
3	29.11.2004	26.11.2004	30.11.2004	07.12.2004	11	17.11.2004	30.11.2004	07.12.2004	20		2005		10	Praia	5
4	26.01.2005	26.01.2005	15.03.2005	17.03.2005	47	23.02.2005	15.03.2005	17.03.2005	24		2005		2	Praia	6
5	22.03.2005	07.04.2005	18.04.2005	26.04.2005	19	20.01.2006	31.01.2006	06.02.2006	16		2006		12	Praia	
6	17.05.2005	02.06.2005	30.08.2005	02.09.2005	90 a	18.08.2005	30.08.2005	02.09.2005	14		2005		4	Praia	4
7	30.12.2005	12.01.2006	31.01.2006	06.02.2006	25	20.01.2006	31.01.2006	06.02.2006	16	2006			5	Almagre	
8	19.09.2006	28.09.2006	16.10.2006	19.10.2006	21	30.04.2007	15.05.2007	16.05.2007	16	2008			24	Praia	
9	18.10.2006	25.10.2006	15.01.2007	22.01.2007	87 a	19.10.2007	15.01.2007	22.01.2007	93		2007		6	LNascent	2
10	02.07.2008	25.07.2008	15.09.2008	16.09.2008	51 l	15.12.2008	03.06.2009	08.06.2009	173	2010			18	Almagre	

Controlo Prévio (licenciamento, autorização e comunicação prévia) de operações urbanísticas, moradias unifamiliares, Freguesia de Santa Bárbara															
Requerente	Entrada na CMVP	Projeto de Arquitetura				Projetos de Engenharia de Especialidades				Procedimento = Alvará Inicial			Período (mês)	Localidade	Lote
		Informado	Aprovado	Notificado	Dias	Informado	Aprovado	Notificado	Dias	Licença	Autoriz.	C. Prévia			
11	06.06.2005	09.06.2005	15.06.2005	24.06.2005	15	03.05.2006	04.07.2006	06.07.2006	63	2006			18	Desterro	
12	04.01.2006	12.01.2006	16.01.2006	18.01.2006	6	12.06.2006	04.07.2006	06.07.2006	24	2007			18	S lourenço	
13	11.04.2006	26.04.2006	30.05.2006	08.06.2006	42	06.06.2006	30.08.2006	07.09.2006	93	2006			6	Arrebentão	
14	02.05.2008	27.08.2008	01.09.2008	03.09.2008	6	03.03.2009	16.03.2009	17.03.2009	14	9/2009			11	T de Igreja	

Controlo Prévio (licenciamento, autorização e comunicação prévia) de operações urbanísticas, moradias unifamiliares, Freguesia de Santo Espírito.															
Requerente	Entrada na CMVP	Projeto de Arquitetura				Projetos de Engenharia de Especialidades				Procedimento = Alvará Inicial			Período (mês)	Localidade	Lote
		Informado	Aprovado	Notificado	Dias	Informado	Aprovado	Notificado	Dias	Licença	Autoriz.	C. Prévia			
15	07.11.2006	07.11.2006	15.01.2007	24.01.2007	77 1	22.01.2007	16.04.2007	19.04.2007	87	2007			9	Malbusca	
16	22.05.2007	25.07.2007	30.07.2007	07.08.2007	12	14.09.2007	15.10.2007	17.10.2007	33	2007			6	Maia	
17	24.03.2008	11.06.2008	16.06.2008	18.06.2008	7	18.04.2008	16.06.2008	18.06.2008	60			2008	4	Maia	2
18	29.10.2009	14.01.2010	25.01.2010	26.01.2010	12	12.01.2010	25.01.2010	26.01.2010	14			2010	3	Maia	1
19	26.07.2010	12.08.2010	20.09.2010	23.09.2010	41	12.08.2010	20.09.2010	23.09.2010	41			2010	5	Maia	3

Controlo Prévio (licenciamento, autorização e comunicação prévia) de operações urbanísticas, moradias unifamiliares, Freguesia de São Pedro.															
Requerente	Entrada na CMVP	Projeto de Arquitetura				Projetos de Engenharia de Especialidades				Procedimento = Alvará Inicial			Período (mês)	Localidade	Lote
		Informado	Aprovado	Notificado	Dias	Informado	Aprovado	Notificado	Dias	Licença	Autoriz.	C. Prévia			
20	21.05.2003	11.12.2003	15.12.2003	31.12.2003	20	19.01.2004	30.01.2004	05.02.2004	16	2004			14	Paul de C	
21	04.06.2003	04.06.2003	30.06.2006	14.07.2003	40	04.06.2003	30.06.2006	14.07.2003	40	2004			14	Canaviais	
22	17.06.2004	17.06.2004	30.07.2004	12.08.2004	55	06.01.2005	17.05.2005	24.05.2005	138	2005			11	Jogo	
23	25.11.2004	26.11.2004	30.11.2004	20.12.2004	24	09.05.2005	17.05.2005	24.05.2005	15	2005			10	Rosa Alt	
24	30.05.2005	09.06.2005	15.06.2005	22.06.2005	13	16.08.2005	16.08.2005	23.08.2005	7	2005			5	Banda Al	
25	24.01.2006	26.01.2006	31.01.2006	06.02.2006	10	03.02.2006	03.04.2006	06.04.2006	63	2006			8	Saramago	
26	18.05.2006	26.06.2006	04.07.2006	10.07.2006	14	31.05.2006	04.07.2006	10.07.2006	39		2006		6	Roças	4
27	30.06.2006	30.06.2006	04.07.2006	10.07.2006	10	28.08.2006	30.08.2006	07.09.2006	9	2008			21	São José	
28	20.07.2006	30.08.2006	02.10.2006	09.10.2006	39	15.09.2006	02.10.2006	09.10.2006	24		2006		4	Roças	3
29	27.01.2007	04.07.2007	16.07.2007	17.07.2007	13	19.09.2007	01.10.2007	04.10.2007	15	2008			18	Alto N.	
30	07.02.2007	13.02.2007	15.02.2007	02.03.2007	19	22.02.2007	30.04.2007	02.05.2007	70	2007			6	São José	
31	30.12.2009	14.01.2010	15.01.2010	19.01.2010	5	31.05.2010	01.06.2010	02.06.2010	2	2010			7	Chã	

Controlo Prévio (licenciamento, autorização e comunicação prévia) de operações urbanísticas, moradias unifamiliares, Freguesia de Vila do Porto.

Requerente	Entrada na CMVP	Projeto de Arquitetura				Projetos de Engenharia de Especialidades				Procedimento = Alvará Inicial			Período (mês)	Localidade	Lote
		Informado	Aprovado	Notificado	Dias	Informado	Aprovado	Notificado	Dias	Licença	Autoriz.	C. Prévia			
32	06.02.2001	08.10.2001	15.10.2001	17.10.2001	9	21.02.2002	01.03.2002	06.03.2002	15	2003			26	Valverde	
33	05.07.2002	12.08.2002	30.08.2002	05.09.2002	23	22.08.2002	30.08.2002	05.09.2002	14		2003		11	Santana	1
34	29.04.2003	10.07.2003	15.07.2003	22.07.2003	12	05.11.2003	02.12.2003	18.12.2003	43	2004			18	Flor R A	
35	19.05.2003	04.06.2003	16.06.2003	27.06.2003	23	10.07.2003	15.07.2003	22.07.2003	12	2003			2	Flor da R	
36	14.06.2004	02.07.2004	30.07.2004	16.08.2004	44	04.03.2005	15.03.2005	21.03.2005	17	2005			12	Santana	
37	14.06.2004	14.06.2004	30.07.2004	12.08.2004	58 l	06.01.2005	17.05.2005	24.05.2005	138	2005			11	Jogo	
38	20.09.2004	13.10.2004	15.11.2004	18.11.2004	35	08.10.2004	15.11.2004	18.11.2004	40		2004		2	C. Teixeira	3
39	22.02.2005	19.05.2005	15.06.2005	20.06.2005	31	03.06.2005	15.06.2005	20.06.2005	17	2005			4	C. Teixeira	
40	22.11.2005	06.12.2005	20.12.2005	27.12.2005	21	01.02.2006	15.02.2006	17.02.2006	16	2006			6	Flor da R	
41	29.11.2005	08.02.2006	15.02.2006	27.02.2006	19	22.02.2006	03.04.2006	06.04.2006	44	2006			6	C Labrego	
42	10.01.2006	12.01.2006	15.03.2006	17.03.2006	65 a	19.01.2006	15.03.2006	17.03.2006	58		2006		6	Santana	3
43	20.02.2006	22.03.2006	03.04.2006	10.04.2006	18	07.06.2006	04.07.2006	10.07.2006	33	2007			17	Santana	
44	30.03.2006	04.04.2006	16.06.2006	21.06.2006	77 a	02.05.2006	16.06.2006	21.06.2006	49		2007		15	CJTomé	2
45	19.04.2006	26.04.2006	30.05.2006	02.06.2006	36	02.05.2006	30.05.2006	02.06.2006	30		2007		14	C. Teixeira	1
46	31.05.2006	29.06.2006	17.07.2006	20.07.2006	21	06.10.2006	16.10.2006	19.10.2006	13	2006			5	PS Pedro	
47	24.01.2007	24.01.2007	30.01.2007	08.02.2007	14	26.01.2007	30.01.2007	08.02.2007	12		2007		2	Fornos	2
48	05.06.2007	14.04.2008	30.04.2008	02.05.2008	18	25.03.2008	30.04.2008	02.05.2008	37			2008	15	P M Dias	2
49	05.06.2007	12.08.2008	18.08.2008	22.08.2008	10	25.03.2008	18.08.2008	22.08.2008	147			2008	15	P M Dias	10
50	02.12.2008	26.01.2009	30.03.2009	01.04.2009	65 l	28.10.2009	02.11.2009	06.11.2009	8	2010			14	Casal	
51	11.12.2008	15.12.2008	16.02.2009	23.01.2009	38	15.12.2008	16.02.2009	23.01.2009	38			2010	3	P S Pedro	3
52	05.06.2007	14.04.2008	30.04.2008	30.04.2008	16	25.03.2008	30.04.2008	30.04.2008	35			2008	14	P M Dias	13

53	05.06.2007	14.04.2008	30.04.2008	02.05.2008	18	25.03.2008	30.04.2008	02.05.2008	37			2009	29	P M Dias	14
54	05.06.2007	14.04.2008	30.04.2008	02.05.2008	18	25.03.2008	30.04.2008	02.05.2008	37			2008	15	P M Dias	17
55	05.06.2007	14.04.2008	30.04.2008	30.04.2008	16	25.03.2008	30.04.2008	30.04.2008	35			2008	13	P M Dias	27
56	05.06.2007	14.04.2008	30.04.2008	02.05.2008	18	25.03.2008	30.04.2008	02.05.2008	37			2008	16	P M Dias	36
57	29.02.2008	14.04.2008	30.04.2008	30.04.2008	16	25.03.2008	30.04.2008	30.04.2008	35			2008	7	P M Dias	5
58	02.12.2008	26.01.2009	30.03.2009	01.04.2009	65 l	28.10.2009	02.11.2009	06.11.2009	8	2010			14	Casal	
59	29.12.2009	09.02.2010	18.02.2010	23.02.10	14	09.02.2010	18.02.2010	23.02.1010	14			2010	3	P M Dias	30
60	30.12.2009	09.02.2010	18.02.2010	23.02.2010	14	02.02.2010	18.02.2010	23.02.2010	21			2010	5	P M Dias	3
61	9.06.2010	18.06.2010	03.08.2010	13.08.2010	55 c	18.06.2010	03.08.2010	13.08.2010	55			2010	2	P M Dias	4
62	26.07.2010	12.08.2010	20.09.2010	23.09.2010	41 c	12.08.2010	20.09.2010	23.09.2010	41			2010	5	Santana	6
63	17.08.2010	21.10.2010	28.10.2010	03.11.2010	12	28.09.2010	28.10.2010	03.11.2010	35			2010	3	P M Dias	8
64	31.08.2010	08.09.2010	05.11.2010	11.11.2010	63 c	07.09.2010	05.11.2010	11.11.2010	64			31/2010	3	P M Dias	32

Legendas:

Controlo Prévio = Definir tipo de Procedimento (licença, autorização, comunicação prévia, autorização de utilização);

Aprovação = Aceitação do pedido ou da pretensão ou da pretensão pela Câmara Municipal;

Entrada na CMVP = Data em que o requerente requereu à Câmara Municipal a pretensão de construir;

Aprovação do pedido = Data a que foi aprovado o pedido pela Câmara Municipal menos data da informação do técnico (parecer favorável);

Período = Data de obtenção do alvará menos data de entrada do pedido;

Procedimento (licença, autorização, comunicação prévia) dá origem a um alvará de construção;

Autorização de utilização = Dá origem a um alvará de permissão de utilização de um edifício ou fração autónoma;

Informação (parecer favorável) = Possível com entrega de todos os elementos necessários à instrução do pedido;

Pedido = Pretensão de construir;

Requerente = Promotor ou dono da obra;

Informado = Data em que a pretensão de construir teve pareceres favoráveis dos técnicos e/ou de entidades exteriores à Câmara Municipal;

Aprovado = Data em que a pretensão de construir foi aprovada pela Câmara Municipal;

Notificado = Data em que o requerente teve conhecimento que o seu projeto foi aprovado pela Câmara Municipal;

Dias = É o número de dias entre o "Informado" e o "Notificado";

a = 4 Autorizações aprovados fora de prazo (aprovado - informado), pela Câmara Municipal;

c = 3 Comunicações prévia aprovados fora de prazo (aprovado - informado), pela Câmara Municipal;

l = 5 Licenciamentos aprovados fora de prazo (aprovado - informado), pela Câmara Municipal;

Período (mês) é o espaço de tempo em meses entre a informação e a obtenção do alvará de construção;

Lote = corresponde a identificação do lote;

Autorização de utilização n.º __/20__ de __ de ____, Chã = Após conclusão das obras o requerente não se requereu alvará.

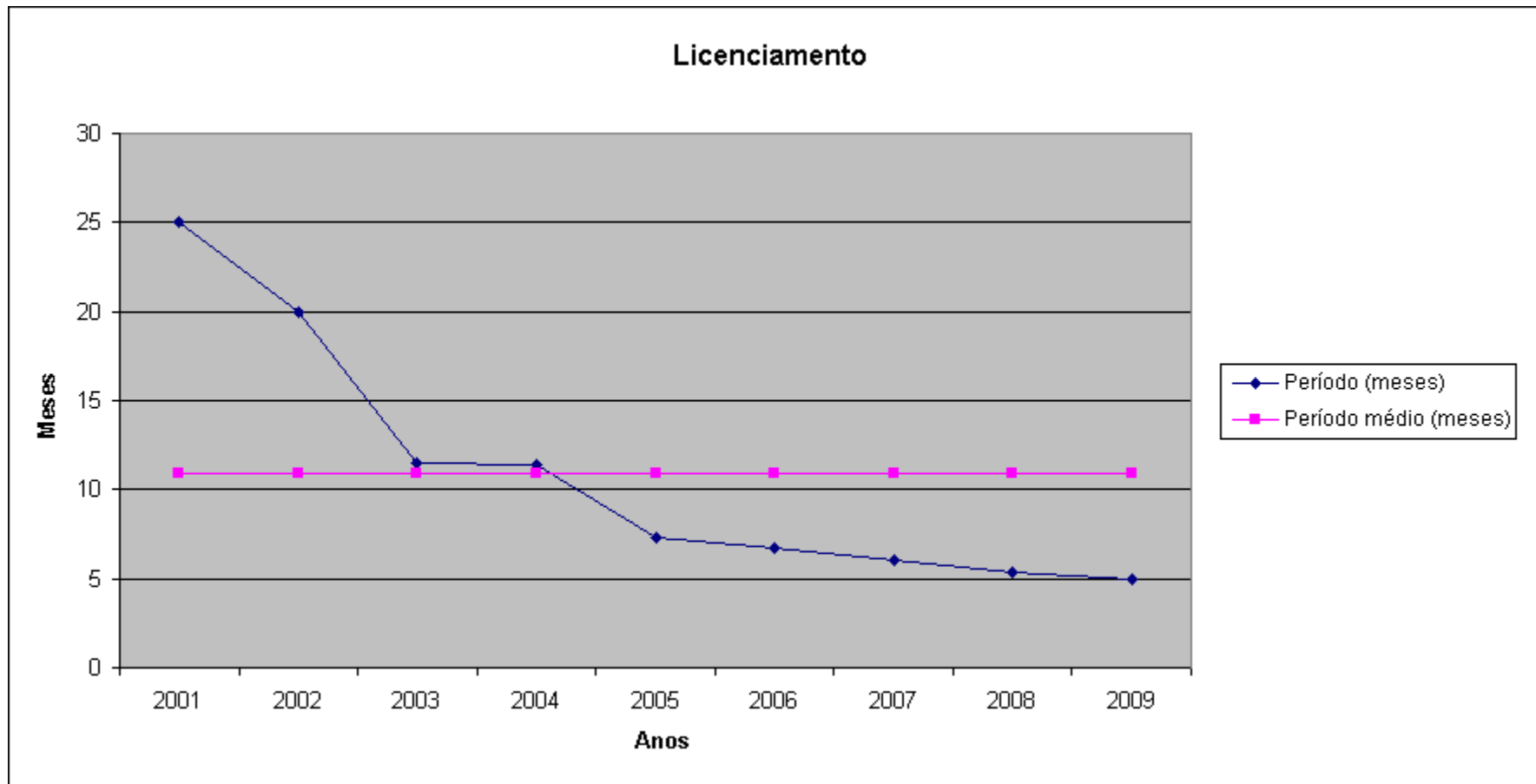
Anexo 9 - Tabelas “Controlo Prévio”

Controlo Prévio (Licenciamentos entre os anos 2001 e 2011) de operações urbanísticas, moradias unifamiliares, concelho de Vila do Porto.						
Requerente	Entrada na CMVP	Controlo Prévio				Local
		Licenciamento	Período (mês)	P. médio(mês)	Autorização de utilização	
32	06.02.2001	Licenciamento 2003, de 13/03	25	25	Autorização de utilização 2004, de 5/03	Valverde,
Período médio Anual (1 Licenciamento)			25			
1	08.03.2002	Licenciamento 2004, de 5/05	20	20	Autorização de utilização n.º __/20__, de _	Almagre
Período médio Anual (1 Licenciamento)			20			
34	29.04.2003	Licenciamento 2004, de 11/10	16	11,5	Autorização de utilização 2007, de 3/01	Santana
35	19.05.2003	Licenciamento 2003, de 30/06	2	11,5	Autorização de utilização 2005, de 18/03	Fda Rosa
20	21.05.2003	Licenciamento 2004, de 13/07	14	11,5	Autorização de utilização 2005, de 23/12	Paulo de Cima
21	04.06.2003	Licenciamento 2004, de 9/08	14	11,5	Autorização de utilização 2009, de 14/01	Canaviais,
Período médio Anual (4 Licenciamento)			11,5			
36	14.06.2004	Licenciamento 2005, de 1/06	12	11,4	Autorização de utilização n.º __/20__, de _	Santana
37	14.06.2004	Licenciamento 2005, de 24/05	11	11,4	Autorização de utilização 2010, de 30/07	Jogo
22	17.06.2004	Licenciamento 2005, de 24/05	11	11,4	Autorização de utilização 2010, de 30/07	Jogo,
2	16.07.2004	Licenciamento 2005, de 25/08	13	11,4	Autorização de utilização 2008 de 9/12	Praia Formosa
23	25.11.2004	Licenciamento 2005, de 26/09	10	11,4	Autorização de utilização 2008, de 3/07	Rosa Alta
Período médio Anual (5 Licenciamento)			11,4			
39	22.02.2005	Licenciamento 2005, de 21/06	4	7,33	Autorização de utilização n.º __/20__, de _	C. Teixeira
24	30.05.2005	Licenciamento 2005, de 3/10	5	7,33	Autorização de utilização 2006, de 3/11	Banda Além
11	06.06.2005	Licenciamento 2006 de 28/12	18	7,33	Autorização de utilização n.º __/20__, de _	Desterro
40	22.11.2005	Licenciamento 2006, de 24/05	6	7,33	Autorização de utilização n.º __/20__, de _	Flor da Rosa
41	29.11.2005	Licenciamento 2006, de 5/05	6	7,33	Autorização de utilização n.º __/20__, de _	Canada do Labrego

7	30.12.2005	Licenciamento 2006, de 24/05	5	7,33	Autorização de utilização 2007, de 11/06	Ladeiras do Nascente		
Período médio Anual (6 Licenciamento)			7,33					
12	04.01.2006	Licenciamento 2007 de 19/07	18	0	6,75	Autorização de utilização n.º __/20__, de _	São Lourenço	
25	24.01.2006	Licenciamento 2006, de 11/09	8	6,75	6,75	Autorização de utilização 2008, de 6/05	Saramago,	
43	20.02.2006	Licenciamento 2007, de 10/07	17	17	6,75	Autorização de utilização n.º __/20__, de _	Santana	
13	11.04.2006	Licenciamento 2006 de 11/10	6	6,75	6,75	Autorização de utilização 2008, de 10/03	Arrebetão	
46	31.05.2006	Licenciamento 2006, de 20/10	5	6,75	6,75	Autorização de utilização 2007 de 1/10	PSPedro	
27	30.06.2006	Licenciamento 2008, de 18/03	9	6,75	6,75	Autorização de utilização 2010 de 17/08	São José	
8	19.09.2006	Licenciamento 2008, de 2/05	20	0	6,75	6,75	Autorização de utilização 2010 de 16/08	Praia Formosa
15	07.11.2006	Licenciamento 2007, de 9/08	9	9	6,75	6,75	Autorização de utilização 2009, de 17/12	Malbusca
Período médio Anual (8 Licenciamento)			6,75					
29	27.01.2007	Licenciamento 2008, de 11/07	6	6	6	6	Autorização de utilização 2009 de 18/08	Alto Nascente
30	07.02.2007	Licenciamento 2007, de 8/08	6	6	6	6	Autorização de utilização 2010 de 10/02	São José
16	22.05.2007	Licenciamento 2007 de 16/11	6	6	6	6	Autorização de utilização 2009 de 14/05	Maia
Período médio Anual (3 Licenciamento)			6					
14	02.05.2008	Licenciamento 2009 de 23/04	5	5,33	5,33	5,33	Autorização de utilização 2010, de 6/08	Termo de Igreja
10	02.07.2008	Licenciamento 2010, de 3/02	5	5,33	5,33	5,33	Autorização de utilização 2012, de 17/05	Ladeiras do Nascente
50	02.12.2008	Licenciamento 2010, de 3/02	6	6	5,33	5,33	Autorização de utilização 2012, de 14/08	Casal
Período médio Anual (3 Licenciamento)			5,33					
59	18.02.2009	Licenciamento 2010, de 3/02	4	5	5	5	Autorização de utilização 2012, de 28/08	Valverde,
31	30.12.2009	Licenciamento 2010, de 9/07	6	6	5	5	Autorização de utilização n.º __/20__, de _	Chã,
Período médio Anual (2 Licenciamento)			5					
Total de Licenciamentos							33	

Controlo Prévio (Licenciamentos entre os anos 2001 e 2011) de operações urbanísticas, moradias unifamiliares, concelho de Vila do Porto.

Total Requerente	Anos	Controlo Prévio			Local
		Licenciamentos	Período (mês)	P. médio(mês)	
33	2001	Licenciamento	25	10,92	Autorização de utilização
	2002	Licenciamento	20	10,92	Autorização de utilização
	2003	Licenciamentos	11,5	10,92	Autorização de utilizações
	2004	Licenciamentos	11,4	10,92	Autorização de utilizações
	2005	Licenciamentos	7,33	10,92	Autorização de utilizações
	2006	Licenciamentos	6,75	10,92	Autorização de utilizações
	2007	Licenciamentos	6	10,92	Autorização de utilizações
	2008	Licenciamentos	5,33	10,92	Autorização de utilizações
	2009	Licenciamentos	5	10,92	Autorização de utilizações
Período médio de Licenciamentos			10,92		



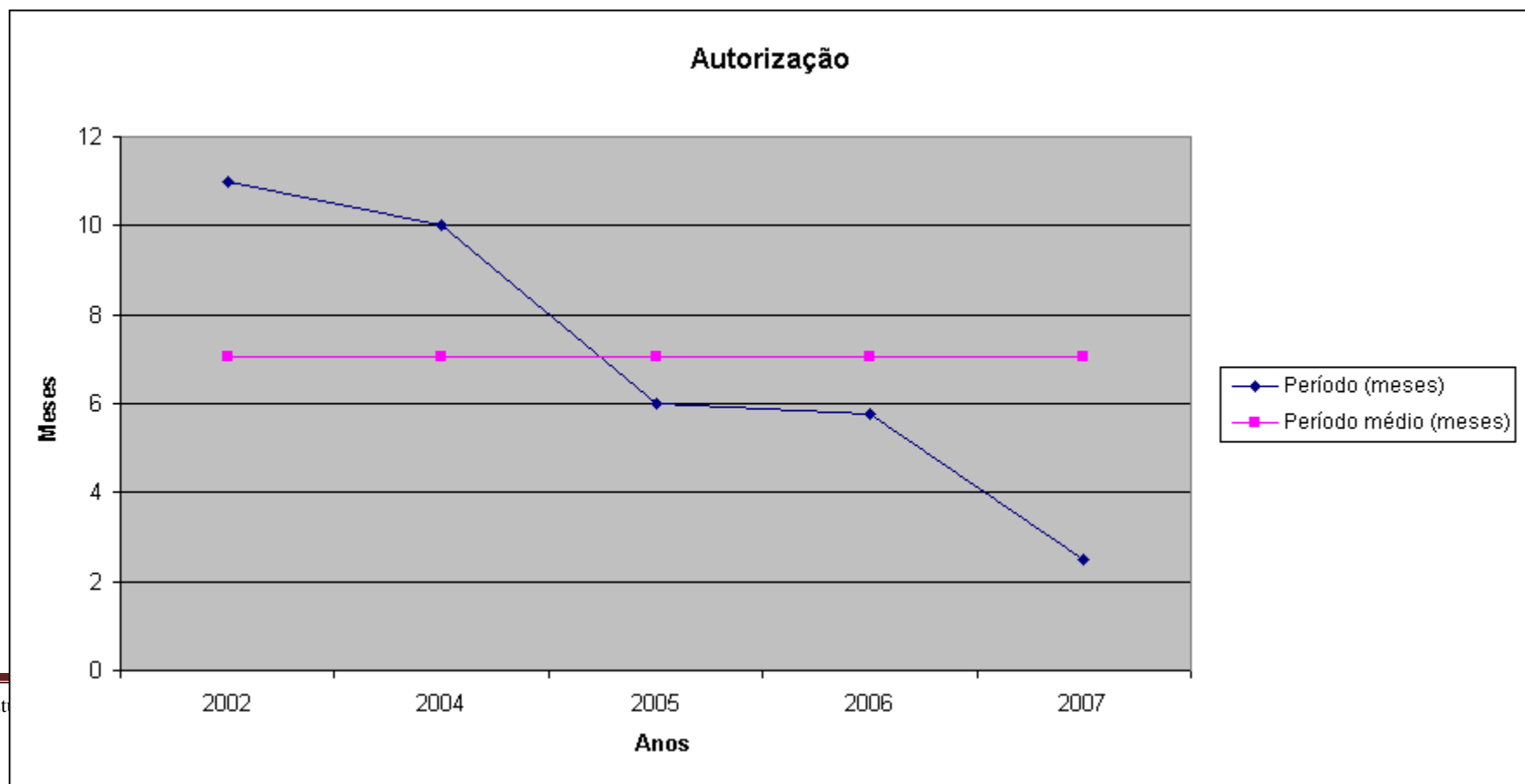
Pela análise da tabela de licenciamento constata-se que houve uma evolução positiva de 25 meses em 2001 para 5 meses em 2009, tempo necessário a obtenção de alvará de construção, com impacto na melhoria do tempo necessário desde o pedido ao início de construção;

Controlo Prévio (Autorização entre os anos de 2001e 2007) de operações urbanísticas, moradias unifamiliares, concelho de Vila do Porto.

Requerente	Entrada na CMVP	Controlo Prévio			Local	
		Autorização	Período (mês)	P. médio(mês)		Autorização de utilização
33	05.07.2002	Autorização 2003, de 27/06	11	11	Autorização de utilização n.º __/20__, de _	Santana
Período médio Anual (1 Autorização)			11			
3	29.11.2004	Autorização 2005, de 29/09	10	10	Autorização de utilização 2005, de 29/11	Praia Formosa
Período médio Anual (1 Autorização)			10			
4	26.01.2005	Autorização 2005, de 16/03	2	6	Autorização de utilização 2005 de 2/11	Praia Formosa
5	22.03.2005	Autorização 2006, de 31/03	12	6	Autorização de utilização 2009, de 10/08	Praia Formosa
6	17.05.2005	Autorização 2005, de 28/09	4	6	Autorização de utilização 2007, de 18/01	Praia Formosa
Período médio Anual (3 Autorizações)			6			
42	10.01.2006	Autorização 2006, de 6/07	6	5,5	Autorização de utilização n.º __/20__, de _	Santana
26	18.05.2006	Autorização 2006, de 8/11	6	5,5	Autorização de utilização 2011, de 7/04	Outeiro,
28	20.07.2006	Autorização 2006, de 8/11	4	5,5	Autorização de utilização 2008, de 1/07	Outeiro,
9	18.10.2006	Autorização 2007, de 10/04	6	5,5	Autorização de utilização 2009, de 6/03	Almagreira
Período médio Anual (4 Autorizações)			5,5			
47	24.01.2007	Autorização 2007, de 15/03	2	2,5	Autorização de utilização n.º __/20__, de _	Fornos
48	24.01.2007	Autorização 2007, de 16/03	2	2,5	Autorização de utilização n.º __/20__, de _	Fornos
55	05.06.2007	Autorização 2008, de 15/07	2	2,5	Autorização de utilização 2010, de 23/09	P MDias
56	05.06.2007	Autorização 2008, de 9/10	4	2,5	Autorização de utilização 2010, de 30/07	P MDias
Período médio Anual (4 Autorizações)			2,5			
Total de Autorizações						13

Controlo Prévio (Autorização entre os anos de 2001e 2007) de operações urbanísticas, moradias unifamiliares, concelho de Vila do Porto.

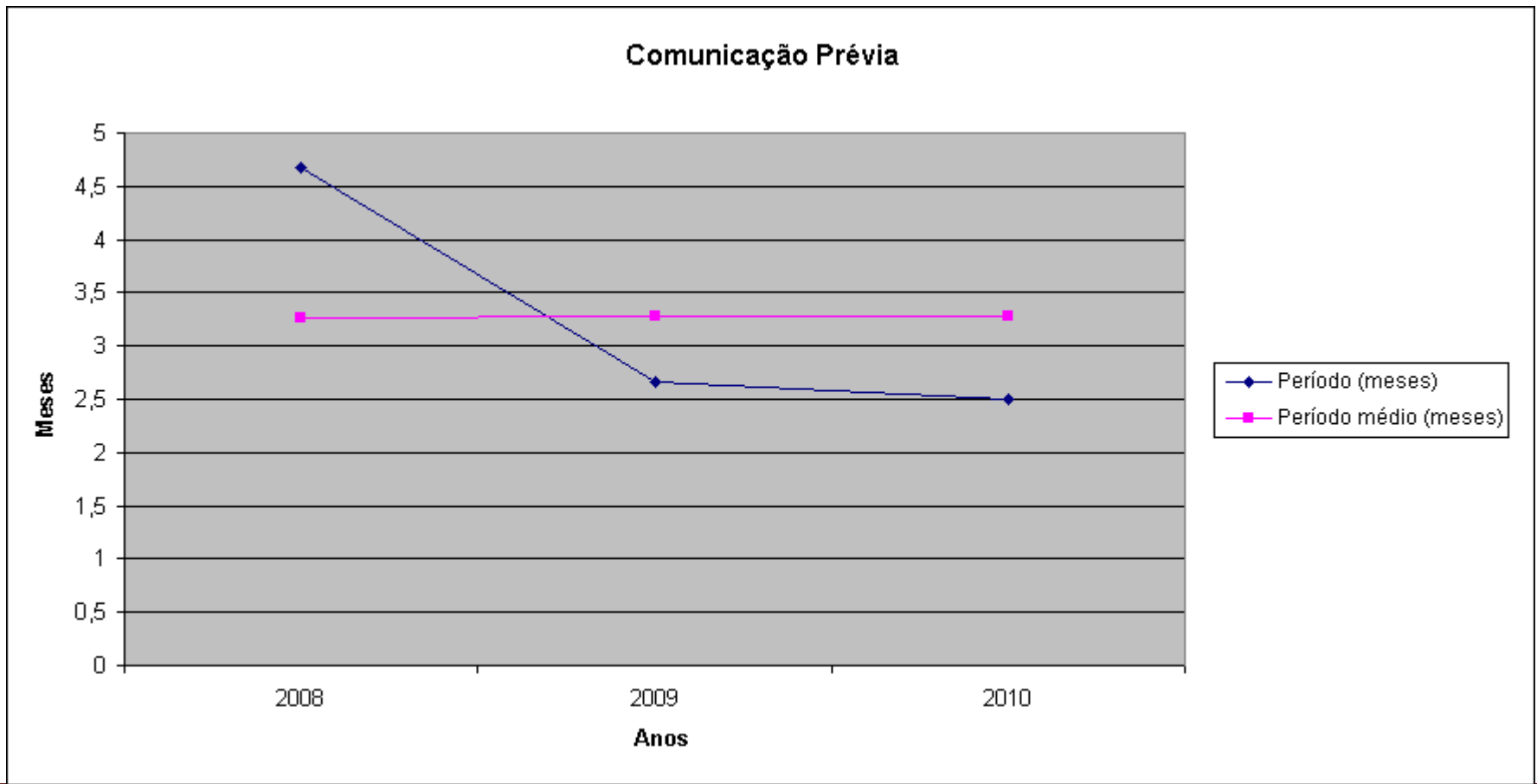
Total Requerente	Anos	Controlo Prévio				Local
		Autorização	Período (mês)	P. médio(mês)	Autorização de utilização	
13	2002	Autorização	11	7,05	Autorização de utilização	Ilha de Santa Maria Açores
	2004	Autorização	10	7,05	Autorização de utilização	
	2005	Autorizações	6	7,05	Autorização de utilizações	
	2006	Autorizações	5,5	7,05	Autorização de utilizações	
	2007	Autorizações	2,5	7,05	Autorização de utilizações	
Período médio de Autorizações			7			



Pela análise da tabela de autorização constata-se que houve uma evolução positiva de 11 meses em 2002 para 2,5 meses em 2007, tempo necessário a obtenção de alvará de construção com impacto na melhoria do tempo necessário desde o pedido ao início de construção;

Controlo Prévio (Comunicação prévia entre os anos de 2007e 2011) de operações urbanísticas, moradias unifamiliares, concelho de Vila do Porto.						
Requerente	Entrada na CMVP	Controlo Prévio				Local
		Comunicação prévia	Período (mês)	P. médio(mês)	Autorização de utilização	
57	29.02.2008	Comunicação prévia 2008, de 23/09	7	4,67	Autorização de utilização 2009, de 7/12	P MDias
17	24.03.2008	Comunicação prévia 2008, de 7 /07	4	4,67	Autorização de utilização 2009 de 1/07	Maia
58	11.12.2008	Comunicação prévia 2009, de 23/03	3	4,67	Autorização de utilização 2011 de 28/04	PSPedro
Período médio Anual (3 Comunicações Prévias)			4,67			
18	29.10.2009	Comunicação prévia 2010, de 1/02	3	2,67	Autorização de utilização 2012, de 3/08	Maia
60	02.11.2009	Comunicação prévia 2010, de 20/01	2	2,67	Autorização de utilização n.º __/20__, de _	P M Dias
61	29.12.2009	Comunicação prévia 2010, de 18/03	3	2,67	Autorização de utilização 2012, de 28/08	P M Dias
Período médio Anual (3 Comunicações Prévias)			2,67			
62	26.07.2010	Comunicação prévia 2010, de 13/12	3	2,5	Autorização de utilização n.º __/20__, de _	Santana
19	26.07.2010	Comunicação prévia 2010, de 13/12 5	0	2,5	Autorização de utilização n.º __/20__, de _	Maia
63	19.11.2010	Comunicação prévia 2011, de 28/02	3	2,5	Autorização de utilização 2012, de 10/08	Santana
64	31.08.2010	Comunicação prévia 2010, de 15/11	4	2,5	Autorização de utilização 2011, de 31/03	P M Dias
Período médio Anual (4 Comunicações Prévias)			2,5			
Total de Comunicações Prévias						10

Controlo Prévio (Comunicação prévia entre os anos de 2007e 2011) de operações urbanísticas, moradias unifamiliares, concelho de Vila do Porto.						
Total Requerente	Anos	Controlo Prévio				Local
		Comunicação prévia	Período (mês)	P. médio(mês)	Autorização de utilização	
10	2008	Comunicações prévias	4,67	3,28	Autorização de utilizações	Ilha de Santa Maria Açores
	2009	Comunicações prévias	2,67	3,28	Autorização de utilizações	
	2010	Comunicações prévias	2,5	3,28	Autorização de utilizações	
Período médio de Comunicações Prévias			3,28			



Pela análise da tabela de comunicação prévia constata-se que houve uma evolução positiva de 4,67 meses em 2008 para 2,5 meses em 2010, tempo necessário a obtenção de alvará de construção, com impacto na melhoria do tempo necessário desde o pedido ao início de construção.

Os requerentes n.ºs 8, 12, 43 e 50, cujos pedidos foram rejeitados ou caducados por insuficiência instrutória ou por desconformidades com os planos de ordenamento do território. Posteriormente reapreciados (incluídos no cálculo das médias).						
12	04.01.2006	Licenciamento 2007 de 19/07	18		Autorização de utilização n.º __/20 __, de _	São Lourenço
43	20.02.2006	Licenciamento 2007, de 10/07	17		Autorização de utilização n.º __/20 __, de _	Santana
8	19.09.2006	Licenciamento 2008, de 2/05	20		Autorização de utilização 2010 de 16/08	Praia Formosa
50	02.12.2008	Licenciamento 2010, de 3/02	13		Autorização de utilização n.º 30/2012, de 14/08	Arca Furada
Posteriormente Aprovados (Licenciamentos)				Total		4

Os requerentes n.ºs 38, 44, 45, cujos pedidos foram rejeitados ou caducados por insuficiência instrutória ou por desconformidades com o alvará de loteamento = 3. Posteriormente reapreciados.						
38	20.09.2004	Autorização 2005, de 18/11	14		Autorização de utilização n.º __/20 __, de _	Santana
44	30.03.2006	Autorização 2007, de 8/06	15		Autorização de utilização n.º __/20 __, de _	C Jtomé
45	19.04.2006	Autorização 2007, de 8/06	14		Autorização de utilização n.º __/20 __, de _	C. Teixeira
Posteriormente Aprovados (Autorização)				Total		3

Os requerentes n.ºs 49, 50, 51, 52 e 53, cujos pedidos foram rejeitados ou caducados por insuficiência instrutória ou por desconformidades com o alvará de loteamento = 5. Posteriormente reapreciados.						
49	05.06.2007	Autorização 2008, de 4/09	15		Autorização de utilização 2012, de 14/03	P MDias
50	05.06.2007	Autorização 2008, de 11/12	18		Autorização de utilização 2011, de 9/02	P MDias
51	05.06.2007	Autorização 2008, de 6/08	14		Autorização de utilização 2009, de 16/12	P MDias
52	05.06.2007	Autorização 2009, de 19/11	17		Autorização de utilização 2010, de 16/12	P MDias
53	05.06.2007	Autorização 2008, de 3/09	15		Autorização de utilização 2009, de 7/12	P MDias
Posteriormente Aprovados (Autorização)				Total		5

Anexo 10

«Definições, nos termos do artigo 2.º do RJUE, entende-se por:

- 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 solo com carácter de permanência;
- b) «Obras de construção» as obras de criação de novas edificações;
- c) «Obras de reconstrução sem preservação das fachadas» as obras de construção subsequentes à demolição total ou parcial de uma edificação existente, das quais resulte a reconstituição da estrutura das fachadas, da cércea e do número de pisos;
- d) «Obras de ampliação» as obras de que resulte o aumento da área de pavimento ou de implantação, da cércea ou do volume de uma edificação existente;
- e) «Obras de alteração» as obras de que resulte a modificação das características físicas 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, sem aumento da área de pavimento ou de implantação ou da cércea;
- f) «Obras de conservação» as obras destinadas a manter uma edificação nas condições existentes à data da sua construção, reconstrução, ampliação ou alteração, designadamente as obras de restauro, reparação ou limpeza;
- g) «Obras de demolição» as obras de destruição, total ou parcial, de uma edificação existente;
- h) «Obras de urbanização» as obras de criação e remodelação de infraestruturas destinadas a servir diretamente os espaços urbanos ou as edificações, designadamente arruamentos viários e pedonais, redes de esgotos e de abastecimento de água, eletricidade, gás e telecomunicações, e ainda espaços verdes e outros espaços de utilização coletiva;
- i) «Operações de loteamento» as ações que tenham por objeto ou por efeito a constituição de um ou mais lotes destinados, imediata ou subsequentemente, à edificação urbana e que resulte da divisão de um ou vários prédios ou do seu reparcelamento;
- j) «Operações urbanísticas» as operações materiais de urbanização, de edificação, utilização dos edifícios ou do solo desde que, neste último caso, para fins não exclusivamente agrícolas, pecuários, florestais, mineiros ou de abastecimento público de água;

- l) «Trabalhos de remodelação dos terrenos» as operações urbanísticas não compreendidas nas alíneas anteriores que impliquem a destruição do revestimento vegetal, a alteração do relevo natural e das camadas de solo arável ou o derrube de árvores de alto porte ou em maciço para fins não exclusivamente agrícolas, pecuários, florestais ou mineiros;
- m) «Obras de escassa relevância urbanística» as obras de edificação ou demolição que, pela sua natureza, dimensão ou localização tenham escasso impacte urbanístico;
- n) «Obras de reconstrução com preservação das fachadas» as obras de construção subsequentes à demolição de parte de uma edificação existente, preservando as fachadas principais com todos os seus elementos não dissonantes e das quais não resulte edificação com cêrcea superior à das edificações confinantes mais elevadas;
- o) «Zona urbana consolidada» a zona caracterizada por uma densidade de ocupação que permite identificar uma malha ou estrutura urbana já definida, onde existem as infra -estruturas essenciais e onde se encontram definidos os alinhamentos dos planos marginais por edificações em continuidade.»

FIM