

# PROJETO DE REGULAMENTO DE EDIFICAÇÕES PREEXISTENTES E LEGALIZAÇÕES

## [PROPOSTA]

### NOTA JUSTIFICATIVA

A nova redação do Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação (RJUE), aprovada pelo Dec. Lei nº 136/2014, de 9 de setembro, veio introduzir importantes alterações, nomeadamente, na organização das **medidas de tutela da legalidade urbanística** e previsão de **medidas de restauração da legalidade urbanística** que privilegiam a legalização em detrimento da adoção de medidas de cariz mais gravoso, como a demolição.

*Com efeito, o legislador introduziu aqui importantes modificações, com a finalidade de permitir a regularização das operações urbanísticas ilegais sempre que os interesses em causa, de natureza pública e também de natureza privada, não impeçam tal possibilidade.*

Assim, o artigo 102º -A do RJUE, aditado pelo citado Dec. Lei nº 136/2014, estabelece um mecanismo que, sendo um meio de restauração da legalidade que surge na sequência de uma situação ilegal, conceda ao particular a possibilidade de obter a regularização das operações urbanísticas, permitindo alguma simplificação ao nível procedimental e material.

Deste modo, a legalização pressupõe que o procedimento não deve ser exatamente igual àquele que precede a realização de uma obra nova, pelo que a Câmara Municipal poderá delinear um procedimento específico, que responda às necessidades de cada uma das situações detetadas.

Neste âmbito, a importância das *edificações legalmente preexistentes* assume um especial relevo o qual, aliás, o RJUE procurou responder com o regime diferenciado fixado no artigo 60º.

Concomitantemente é necessário definir um regime procedimental que permita, com a objectividade possível, identificar as *edificações preexistentes*, que poderão beneficiar de um tratamento urbanístico em regra mais favorável, desde logo pela aplicação do princípio *tempus regit actum*.

De resto, o artigo 3º, nºs 1 e 2, al. e), do RJUE, estipula que os regulamentos municipais devem *“fixar os critérios e trâmites do reconhecimento de que as edificações construídas se conformam com as regras em vigor à data da sua construção, assim como do licenciamento ou comunicação prévia de obras de reconstrução ou de alteração das edificações para efeitos da aplicação do regime da garantia das edificações existentes;”*

Do mesmo modo, o nº 7 do artigo 102-A do mencionado diploma legal, referindo-se à legalização de operações urbanísticas ilegais e ao respetivo procedimento que, como se referiu, permite alguma simplificação, preceitua que os municípios devem aprovar os *regulamentos necessários para concretizar e executar o disposto no mesmo artigo, “devendo, designadamente, concretizar os procedimentos em função das operações urbanísticas e pormenorizar, sempre que possível, os aspetos que envolvam a formulação de valorações próprias do exercício da função administrativa, em especial os morfológicos e estéticos.”*

Ora, a presente proposta de regulamento visa, no essencial, dar cumprimento às exigências do RJUE nesta matéria, ou seja, o estabelecimento de um regime de garantia das edificações existentes, e a definição de procedimentos de legalização voluntária e oficiosa.

Assim, atento o exposto, e ao abrigo do poder regulamentar próprio dos municípios fixado, além do mais, no citado artigo 3º do RJUE, propomos que no uso do poder regulamentar conferido às autarquias locais pelo artigo 241º da Constituição da

Republica Portuguesa, nos termos do disposto na alínea k), do n.º1 do artigo 33º do Anexo à Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, seja aprovada a proposta de regulamento e para efeitos do disposto no artigo 101º do Decreto-Lei n.º 4/2015, de 7 de janeiro (Código do Procedimento Administrativo), submeta o projeto de “Regulamento de Edificações Preexistentes e Legalizações” a discussão pública, pelo prazo de 30 dias.

## **REGULAMENTO DE EDIFICAÇÕES PREEXISTENTES E LEGALIZAÇÕES**

### **CAPÍTULO I**

#### **Disposições gerais**

##### **Artigo**

##### **1.º**

##### **Lei habilitante**

O Regulamento de Edificações Preexistentes e Legalizações do Município de Mesão Frio é elaborado nos termos do artigo 241.º da Constituição da República Portuguesa, do artigo 25.º, n.º 1, alínea g) da Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro e do artigo 3.º, n.º 1 e 2, alínea e), e artigo 102.º-A, n.º 7 do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, na sua atual redação.

##### **Artigo**

##### **2.º**

##### **Âmbito e objeto**

1 – O presente Regulamento regula os critérios procedimentos destinados a certificar as preexistências legais no Município de Mesão Frio, para efeitos de aplicação do artigo 60.º do Regime Jurídico da Urbanização e Edificação e legislação avulsa.

2 – São igualmente regulados os procedimentos de legalização voluntária e oficiosa de edificações, de modo a ajustar as exigências procedimentais e instrutórias geralmente aplicáveis às especificidades das operações de legalização.

CAPÍTULO II  
**Edificações legalmente preexistentes**

Artigo  
3.º

**Preexistência legal**

Consideram-se preexistências legais todos os edifícios que disponham de título administrativo válido e eficaz e aqueles que sejam anteriores à data de aplicação do Regime Geral das Edificações Urbanas no Município de Mesão Frio, de 7 de agosto de 1951.

Artigo  
4.º

**Prova da preexistência**

- 1 – Sem prejuízo da colaboração prestada pelos serviços do Município de Mesão Frio, a prova da preexistência legal compete ao seu titular.
- 2 – A prova daquela preexistência, de que depende a emissão da correspondente certidão, deve incidir sobre a localização, implantação e área de construção do edifício preexistente, ainda que este se possa encontrar num estado de ruína.
- 3 – São admitidos todos os meios de prova, posto que da sua combinação resultem provados todos os elementos objetivos referidos no número anterior.

Artigo 5.º

**Emissão da certidão**

- 1 – O pedido de emissão da certidão pode ser feito por quem detiver legitimidade urbanística para o efeito ou por qualquer interessado, aplicando-se, neste último caso, o disposto nos artigos 14.º, n.º 3 e 4 do Regime Jurídico da Urbanização e Edificação.
- 2 – É possível a emissão de certidão parcial, que ateste que apenas parte do edifício corresponde a uma preexistência legal, devendo aquela parte ser devidamente identificada.

## CAPÍTULO III

### **Legalização**

#### Artigo

#### 6.º

#### **Noção**

1 – Os particulares, o Município ou outras autoridades com competência atribuída por lei, podem requerer ou propor o desencadear de procedimentos administrativos tendentes à legalização, nos termos previstos no Regime Jurídico da Urbanização e Edificação e no presente Regulamento.

2 – Por legalização entende-se o procedimento específico que visa a adequação de operações urbanísticas executadas sem a adoção do procedimento legal a que se encontravam adstritas, às regras jurídicas que lhes são aplicáveis.

3 – A legalidade das operações urbanísticas que não se encontram submetidas a um procedimento específico para a sua realização, podem, desde que cumpridas as normas legais e regulamentares aplicáveis, e após sujeição a vistoria, ser objeto de certificação por parte da Câmara Municipal.

#### Artigo

#### 7.º

#### **Iniciativa**

1 – Quando se verifique a realização de operações urbanísticas ilegais, se for possível assegurar a sua conformidade com as disposições legais e regulamentares aplicáveis, a Câmara Municipal notifica os interessados para a legalização das operações urbanísticas, fixando um prazo adequado para o efeito.

2 – O prazo referido no número anterior não pode ser inferior a 15 dias, não devendo, salvo em casos excepcionais decorrentes da complexidade da operação ilegal realizada, ultrapassar três meses, prorrogável por período idêntico ao inicialmente concedido.

3 – A ordem de legalização é antecedida de audição do interessado, que dispõe de 15 dias a contar da data da sua notificação para se pronunciar sobre o conteúdo da mesma.

4 – Decorrido o prazo referido no n.º 2 ou outro prazo fixado na sequência de audiência prévia, sem que o procedimento de legalização se mostre iniciado, o presidente da Câmara Municipal ordena a execução de trabalhos de correção ou alteração, a demolição da obra ou a reposição do terreno por conta do infrator nos termos previstos no Regime Jurídico da Urbanização e Edificação, podendo ainda dar início ao procedimento de legalização oficiosa.

## Artigo

### 8.º

#### **Instrução**

1 – O procedimento de legalização deve ser instruído com os elementos previstos na Portaria que define os elementos instrutores dos pedidos de realização de operações urbanísticas de licenciamento ou comunicação prévia, consoante o que fosse aplicável à pretensão concreta do requerente, com as especificidades constantes dos números seguintes.

2 – É dispensada, nos casos em que não haja obras de ampliação ou de alteração a realizar, a apresentação dos seguintes elementos:

- a) Calendarização da execução da obra;
- b) Estimativa do custo total da obra;
- c) Documento comprovativo da prestação de caução;
- d) Apólice de seguro de construção;
- e) Apólice de seguro que cubra a responsabilidade pela reparação dos danos emergentes de acidentes de trabalho;
- f) Títulos habilitantes para o exercício da atividade de construção válidos à data da construção da obra;
- g) Livro de obra;
- h) Plano de segurança e saúde.

3 – Nos casos em que haja lugar a obras de ampliação ou de alteração, os elementos indicados no número anterior apenas se referem às obras realizadas no âmbito do procedimento de legalização.

4 – Caso não sejam apresentados todos os elementos instrutórios exigíveis, é aplicável o disposto no artigo 11.º do Regime Jurídico da Urbanização e Edificação.

#### Artigo

#### 9.º

#### **Informação**

1 – O interessado na legalização da operação urbanística pode solicitar à Câmara Municipal informação sobre os termos em que esta se deve processar, devendo a Câmara Municipal fornecer essa informação no prazo máximo de 15 dias, suspendendo-se, neste caso, os prazos previstos no artigo 7.º.

2 – Para efeitos do disposto no número anterior, o interessado deve, pelo menos, apresentar a memória descritiva e justificativa sumária relativa ao edifício a legalizar e plantas que caracterizem suficientemente o edifício existente.

#### Artigo

#### 10.º

#### **Normas técnicas aplicáveis**

1 – Pode ser dispensado o cumprimento de normas técnicas relativas à construção cujo cumprimento, à data do ato de legalização, se tenha tornado impossível ou que não seja razoável exigir, desde que se verifique terem sido cumpridas as condições técnicas vigentes à data da realização da operação urbanística em questão, competindo ao requerente fazer a prova de tal data.

2 – Para efeitos do número anterior, a prova deve ser conduzida de acordo com os critérios previstos no artigo 4.º do presente Regulamento.

3 – A memória descritiva e justificativa apresentada deve expressamente indicar as normas técnicas e os projetos de especialidade cuja dispensa se requer, e proceder a uma fundamentação clara e concreta da impossibilidade ou desproporcionalidade de cumprimento das normas atualmente vigente, de preferência por recurso a projeções de custos.

4 – Considera-se dispensada a entrega dos seguintes projetos de especialidades, nas seguintes condições:

- a) Projeto de estabilidade, quando substituído por termo de responsabilidade passado por técnico legalmente habilitado para o efeito, em que este se responsabilize pelos aspetos estruturais da obra realizada;
- b) Projeto de alimentação e distribuição de energia elétrica ou ficha eletrotécnica, caso o edifício já se encontre alimentado diretamente pela rede de distribuição e disso seja apresentada a respetiva prova;
- c) Projeto de Instalações telefónicas e telecomunicações, caso o edifício já se encontre alimentado diretamente pela rede de distribuição e disso seja apresentada a respetiva prova;
- d) Projeto de redes prediais de águas e esgotos, caso o edifício já se encontre com contrato de fornecimento de água;
- e) Estudo de comportamento térmico, caso o requerente apresente certificado emitido no âmbito do Sistema Nacional de Certificação Energética,
- f) Projeto acústico, caso o requerente apresente certificado comprovativo da verificação por ensaios do cumprimento do Regulamento Geral do Ruído, ou quando substituído por termo de responsabilidade passado por técnico legalmente habilitado para o efeito, que ateste da conformidade da obra com o Regulamento Geral do Ruído.

Artigo

11.º

### **Demais normas aplicáveis**

1 – São observadas as normas legais e regulamentares relativas ao ordenamento e planeamento do território e à arquitetura do edifício vigentes à data do ato de legalização.



2 – No caso previsto no número anterior, são levadas a cabo as consultas, certificações, aprovações ou pareceres externos, nos termos previstos no artigo 13.º do Regime Jurídico da Urbanização e Edificação.

#### Artigo

#### 12.º

#### **Apreciação municipal**

1 – O Município adotará, na apreciação técnica dos pedidos de legalização, o princípio da máxima manutenção do existente, em especial quanto aos aspetos morfológicos e estéticos do edifício, procurando, no entanto, adequá-los, sempre que possível, à envolvente.

2 – O procedimento integra, sempre que necessário para a comprovação das condições de dispensa das normas técnicas, uma vistoria ao edifício.

3 – Caso da vistoria resulte a necessidade de efetuar obras de correção ou adaptação no edifício existente, o interessado terá de alterar os projetos correspondentes e a executar as obras, suspendendo-se o prazo de apreciação do pedido de legalização pelo prazo concedido para a realização daquelas obras.

#### Artigo

#### 13.º

#### **Ato**

#### **administrativo**

1 – A Câmara Municipal é o órgão competente para a prática do ato de delegação, com faculdade de delegação no presidente da Câmara e com faculdade de subdelegação nos vereadores.

2 – A Câmara Municipal delibera sobre o pedido de legalização no prazo máximo de 45 dias, a contar da entrega de todos os elementos instrutórios exigíveis 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 da data para a receção destes atos.

3 – Caso a Câmara Municipal não delibere no prazo previsto no número anterior, pode o interessado usar dos mecanismos administrativos e judiciais para reagir contra a omissão da Administração.

#### Artigo

14.º

#### **Título**

1 – É emitido, até 5 dias após o pagamento das taxas devidas, um alvará de legalização.

2 – As taxas referidas no número anterior devem ser pagas até um ano após a emissão do ato de legalização, com possibilidade de prorrogação por idêntico período, sob pena de caducidade do ato de legalização, em termos análogos aos previstos no artigo 71.º do Regime Jurídico da Urbanização e Edificação.

3 – O alvará de legalização deve mencionar expressamente que aquela edificação foi legalizada, ao abrigo de um procedimento especial previsto e regulado neste Regulamento Municipal.

4 – Sempre que o particular o solicite e entregue os elementos instrutórios necessários para o efeito, a deliberação final do procedimento de legalização pronuncia-se simultaneamente sobre a legalização da obra e da utilização pretendida, emitindo-se simultaneamente o alvará de legalização e o alvará da autorização de utilização.

#### Artigo

15.º

#### **Legalização oficiosa**

1 – Nos casos em que os interessados não promovam as diligências necessárias à legalização voluntária das operações urbanísticas, a Câmara Municipal pode proceder oficiosamente à legalização, sempre que a

ilegalidade em causa seja meramente formal, não carecendo de obras de correção ou alteração.

2 – A faculdade concedida no número anterior apenas é exercida quando estejam em causa obras que não impliquem a realização de cálculos de estabilidade.

3 – O recurso à legalização oficiosa deve ser notificado aos proprietários do imóvel, não podendo ser ordenada caso estes a ela expressamente se oponham no prazo de 15 dias a contar da notificação.

4 – Nos casos referidos no número anterior, deve o Município ordenar imediatamente as demais medidas de reposição da legalidade urbanística cabíveis no caso, designadamente a sua demolição.

5 – À legalização oficiosa são aplicáveis, com as devidas adaptações, as demais normas previstas no presente Regulamento, sendo o ato de legalização efetuado sob reserva de direitos de terceiros, o que deve constar expressamente na certidão de legalização emanada pela Câmara Municipal.

## Artigo

### 16.º

#### **Regras excepcionais e especiais**

1 – À legalização de operações urbanísticas sujeitas ao disposto em leis especiais aplica-se o disposto na presente parte em tudo o que não seja expressamente contrariado pelo respetivo regime especial.

2 – O disposto no presente Regulamento não prejudica as exigências legais especificamente dirigidas ao exercício de atividades económicas sujeitas a regime especial que se pretendam instalar e fazer funcionar nos edifícios a legalizar ou legalizados.

CAPÍTULO IV  
**Disposições finais**

Artigo  
17.º

**Taxas**

1 – As taxas pela emissão da certidão e da realização de vistorias ou de outras diligências instrutórias, no âmbito do Capítulo II do presente Regulamento, são as previstas no Regulamento de Taxas do Município de Mesão Frio.

2 – Até ao estabelecimento de taxas específicas, as taxas a cobrar no âmbito dos procedimentos de legalização são as previstas nos procedimentos de licenciamento para edificações similares.

3 – Caso o requerente, tendo sido notificado para o pagamento das taxas devidas, não proceda ao respetivo pagamento, é promovido o procedimento de execução fiscal do montante liquidado.

Artigo  
18.º

**Entrada em vigor**

O presente regulamento entra em vigor no dia posterior à sua publicação nos termos legais.