MUNICÍPIO DE CAMINHA

Regulamento n.º 562/2023

Sumário: Aprova o Regulamento Municipal para Instrução dos Processos de Legalização de Operações Urbanísticas Sujeitas a Licenciamento ou Comunicação Prévia.

Regulamento Municipal para Instrução dos Processos de Legalização de Operações Urbanísticas Sujeitas a Licenciamento ou Comunicação Prévia

Preâmbulo

Com a publicação e entrada em vigor do Decreto-Lei n.º 136/2014, de 9 de setembro, que procedeu a mais uma alteração ao Regime Jurídico da Urbanização e Edificação (RJUE) estabelecido pelo Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, consagrou-se pela primeira vez a figura da legalização como uma das medidas de tutela e reposição da legalidade urbanística.

Substituiu-se o conceito de medidas de tutela de legalidade urbanística, pelo de medidas de tutela e reposição da legalidade urbanística, conceito que pretende esclarecer melhor a finalidade destas medidas que é, na sua essência, a reintegração da ordem administrativa violada.

Ou seja, pela primeira vez o legislador reconhece e cria uma figura própria a aplicar às construções que se encontram iniciadas ou já concluídas, sem que tenha sido obtido o competente título, deixando assim nestes casos os Municípios de ter de lançar mão das figuras próprias do controlo prévio, com as dificuldades daí resultantes.

A título exemplificativo, e tomando por base o ilícito urbanístico e a construção ilegal no ordenamento jurídico espanhol, a doutrina e jurisprudência têm uma interpretação segundo a qual, depois de decorrido certo prazo, esse período de tempo não torna a obra legal, ficando sim numa situação de "persistência tolerada, mas insuscetível de legalização". As obras não passam a ser legais, mas antes "legalmente consentidas", como refere Alexandra Gonçalves.

Este regime integra construções não legais no ordenamento jurídico, quer porque construídas antes da entrada em vigor de um determinado plano que as tornou ilegais, quer por terem sido construídas ilegalmente.

Já no ordenamento jurídico francês, a competência para ordenar a demolição, ao contrário do que se passa no nosso ordenamento jurídico, é exclusiva das autoridades judiciais, mais precisamente do juiz penal, uma vez que em França existe um direito penal do urbanismo.

Voltando ao nosso regime, mais precisamente ao âmbito de aplicação da legalização, a primeira questão que se coloca prende-se precisamente com a evolução legislativa e com a exigência de título que admita a execução da operação urbanística. Mais concretamente, prende-se com apurar se à data da construção era ou não exigível a existência de um título para realizar aquela operação urbanística.

Concluindo-se pela desnecessidade da existência de qualquer título, temos de concluir não estar perante nenhuma operação urbanística ilegal e, em consequência, não ser necessária a adoção de qualquer medida de tutela e reposição da legalidade urbanística. Caso contrário, estaremos então perante uma construção ilegal.

Por isso é que se fala nas "declarações anteriores a 1951" passadas pelos Municípios e que servem como prova em como determinadas edificações ou utilizações não são operações urbanísticas ilegais, apenas não possuem qualquer título porque, há data, não era exigido qualquer licenciamento ou ato de controlo prévio das mesmas.

No âmbito das operações urbanísticas ilegais e da figura da legalização, é necessário fazer referência à figura da garantia do existente e da sua aplicação prática, até porque antes de concluir pela ilegalidade de uma operação urbanística a administração tem de fazer aplicar esta figura, concluindo se a mesma está ou não abrangida pela garantia do existente.

O instituto da garantia do existente — desde que construído de modo legal — tem o seu fundamento na garantia constitucional da propriedade privada plasmada no n.º 1, do artigo 62.º da Constituição da República Portuguesa (CRP) e nos princípios da não retroatividade das disposições

dos planos urbanísticos e da proteção da confiança, os quais estão ínsitos no princípio do Estado de Direito Democrático, previstos nos artigos 2.º e alínea *b*), do artigo 9.º da CRP.

O artigo 60.º do RJUE corresponde à consagração, no nosso ordenamento jurídico, do princípio da garantia do existente — desde que construído de modo legal — na sua vertente passiva, ativa e funcional.

Ou seja, uma edificação que, apesar de cumprir à data da respetiva construção todas as normas materiais em vigor, designadamente as dos instrumentos de planeamento, mas em relação à qual o interessado não obteve a respetiva licença ou autorização, deverá considerar-se erigida ao abrigo do direito anterior para efeitos de aplicação do regime instituído nesta norma.

O n.º 2, do artigo 60.º do RJUE corresponde à consagração do princípio da garantia do existente na sua vertente ativa, que configura um desvio ao princípio "tempus regit actum". A garantia do existente na sua vertente ativa é entendida como o fundamento para a obtenção de um direito à autorização para a realização de obras de reparação, desde que permaneça intacta a identidade do edifício originário. Com efeito, tratando-se de uma edificação existente relativamente à qual o interessado pretenda promover obras de reconstrução ou de alteração, poderá não ser exigida, na medida em que não seja possível, o cumprimento de novas exigências legais e regulamentares entradas em vigor supervenientemente à construção originária.

Admite-se, assim, que possam ser licenciadas obras de reconstrução ou de alteração que não cumpram as regras em vigor no momento da decisão, desde que tais obras se refiram a edificações existentes e que sejam anteriores à entrada em vigor dessas normas e que não originem ou agravem a desconformidade com as normas em vigor à data da decisão, ou tenham como resultado a melhoria das condições de segurança ou salubridade da edificação.

Importa aqui referir que o legislador reconhece, ainda, outra exceção a esta regra geral do "tempus regit actum" a propósito do regime jurídico das medidas preventivas.

Com efeito, o artigo 134.º do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT) confirma esta regra, determinando que as medidas preventivas, como regulamentos administrativos que são, só se aplicam para o futuro, devendo ficar salvaguardados os atos administrativos que tenham sido praticados em data anterior à sua entrada em vigor. Contudo, excluiu a sua aplicação às licenças relativamente às quais tenha existido informação prévia favorável, sendo a administração obrigada a licenciar em conformidade com tal informação e, portanto, em desconformidade com as medidas preventivas em vigor.

Há casos em que a construção é ilegal apenas porque não obteve o respetivo ato autorizativo, não colocando assim em causa as normas urbanísticas vigentes e não afetando o interesse público, pois não impede a prossecução dos compromissos urbanísticos assumidos pela entidade competente.

Nestes casos, verifica-se apenas ausência de impulso procedimental por parte do particular que impede o exercício da função administrativa quanto à aferição do cumprimento dos parâmetros urbanísticos e consequente atribuição do direito a construir que, caso tivesse ocorrido, sempre seria admitido.

A legalização surge como contraponto à demolição da construção. Com efeito, a Administração, perante uma construção ilegal, deve, em respeito pelo princípio da proporcionalidade, proceder à apreciação sobre a viabilidade ou inviabilidade da legalização da operação realizada ilegalmente.

O artigo 102.º-A do RJUE dá resposta a um conjunto de questões práticas que se vinham colocando relativamente ao procedimento de legalização, nomeadamente às que dizem respeito à instrução do mesmo e às normas mobilizáveis na sua apreciação. Verifica-se que o procedimento de legalização não tem de ser instruído com todos os elementos exigíveis na realização de uma operação nova.

Ou seja, exige-se a entrega de documentos que visem comprovar o cumprimento, por parte da operação ilegal, de regras que visam salvaguardar a segurança e saúde das pessoas, admitindo-se a dispensa dos documentos comprovativos do cumprimento de regras destinadas a garantir o conforto e a comodidade dos utilizadores da construção em causa.

Dispensa-se, ainda, nos casos em que não haja lugar a obras de ampliação ou de alteração, a apresentação de documentos que se prendem com essa execução, como sejam, a calendarização da execução da obra, a estimativa do custo total da obra, o documento comprovativo da prestação de caução, a apólice de seguro de construção, a apólice de seguro que cubra a responsabilidade pela

reparação dos danos emergentes de acidentes de trabalho, os títulos habilitantes para o exercício da atividade de construção válidos à data da realização da obra, bem como o plano de segurança e saúde.

O procedimento de legalização difere dos outros procedimentos (licenciamento e comunicação prévia) também quanto às normas a utilizar. Com efeito, o n.º 5, do artigo 102.º-A do RJUE admite a dispensa do cumprimento de normas técnicas relativas à construção em vigor no momento da legalização e cujo cumprimento se tenha tornado impossível ou que não seja razoável exigir, desde que se verifique terem sido cumpridas as normas técnicas vigentes à data da realização da operação em causa.

Ora, a solução adotada pelo Decreto-Lei n.º 136/2014 de 9 de setembro ficou aquém do pretendido no artigo 59.º da Lei n.º 31/2014, de 30 de maio, Lei que estabelece as Bases Gerais de Política Pública de Solos, do Ordenamento do Território e do Urbanismo (LBPOTU). Com efeito, refere a citada norma, sob a epígrafe "regularização de operações urbanísticas" que:

"1 — A lei estabelece um procedimento excecional para a regularização de operações urbanísticas realizadas sem o controlo prévio a que estavam sujeitas bem como para a finalização de operações urbanísticas inacabadas ou abandonadas pelos seus promotores.

2 — A regularização das operações urbanísticas não prejudica a aplicação de sanções e de medidas de tutela da legalidade urbanística, bem como o cumprimento dos planos intermunicipais e municipais e demais normas legais e regulamentares em vigor à data em que tenham lugar.

3 — Sem prejuízo do disposto no número anterior, a lei pode dispensar o cumprimento de requisitos de legalidade relativos à construção cuja aplicação se tenha tornado impossível ou que não seja razoável exigir, assegurando o cumprimento dos requisitos atinentes à saúde pública e à segurança de pessoas e bens."

É assim claro, notório e evidente que o n.º 2 da citada norma se refere à data das operações urbanísticas, não à data da regularização/legalização.

A norma é clara ao referir "tenham lugar" — se dissesse respeito à data da regularização a norma teria de referir "tenha lugar".

Da leitura atenta do artigo 102.º-A do RJUE ressalta o facto de o legislador ter deixado a concretização de inúmeras questões fundamentais na mão dos Municípios, atribuindo-lhes, para o efeito, um poder regulamentar com vista à concretização e execução do procedimento de legalização.

Ora, nos termos do n.º 1, do artigo 102.º-A do RJUE, a legalização é aplicável sempre que se verifique a existência de uma operação urbanística violadora da ordem vigente, independentemente da ilegalidade ser formal ou material. Nesse sentido, deve recorrer-se a esta medida sempre que perante uma determinada operação urbanística ilegal se conclua que é possível assegurar a sua conformidade com as disposições legais e regulamentares aplicáveis à data da construção, tendo assim o Município uma obrigação prévia de realizar esta apreciação.

O procedimento e instrução de legalização encontra-se regulado no n.º 2, do artigo 102.º-A do RJUE, dispondo apenas que "o procedimento de legalização deve ser instruído com os elementos exigíveis em função da pretensão concreta do requerente", não concretizando quais as regras a seguir pela entidade decisora na formação da vontade pública.

Ou seja, recai sobre os Municípios a tarefa de concretizar qual a tramitação a seguir no procedimento de legalização, informando o particular interessado desses trâmites.

Por outro lado, e no que à dispensa de elementos diz respeito, o n.º 4, do artigo 102.º-A identifica de forma clara quais os elementos que são dispensados nos pedidos de legalização que não impliquem a realização de obras de ampliação ou de alteração, percebendo-se facilmente esta dispensa, já que todos os elementos estão relacionados com a concreta execução dos trabalhos.

Relativamente à figura da legalização o legislador não definiu um procedimento a adotar para esta figura deixando essa tarefa para os Municípios levarem a cabo nos seus regulamentos municipais, concedendo-lhes a oportunidade de tratarem nos seus regulamentos o procedimento que entenderem ser mais adequado, nomeadamente levando em linha de conta o tipo de ilegalidades que possuem no seu território, dado que o país é, nesta matéria, muito díspar.

Assim, devem ser os regulamentos municipais a tratar estas questões, concretizando melhor esta figura, nomeadamente no que à instrução, tramitação e procedimento para a dispensa de normas técnicas diz respeito.

Verifica-se assim que, independentemente do estabelecido nos artigos 102.º e 102.º-A do RJUE, o legislador concedeu liberdade total aos Municípios para aferir caso a caso a figura da legalização.

Nesta tarefa podem e devem os Municípios socorrer-se de regimes especiais de legalização, como é o caso do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU), sendo nosso entendimento que à legalização de obras ilegais e clandestinas deverá aplicar-se analogicamente o regime previsto no artigo 51.º do RJRU, com as necessárias adaptações ao caso em concreto da legalização.

Com efeito, o RJRU, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 307/2009 de 23 de outubro, alterado pela Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto e, mais recentemente, pelo Decreto-Lei n.º 136/2014, de 9 de setembro, estipula, no seu artigo 51.º, sob a epígrafe "Proteção do existente", que:

"1 — A emissão da licença ou a admissão de comunicação prévia de obras de reconstrução ou alteração de edifício inseridas no âmbito de aplicação do presente decreto-lei não podem ser recusadas com fundamento em normas legais ou regulamentares supervenientes à construção originária, desde que tais operações:

a) Não originem ou agravem a desconformidade com as normas em vigor; ou

b) Tenham como resultado a melhoria das condições de segurança e de salubridade da edificação; e

c) Observem as opções de construção adequadas à segurança estrutural e sísmica do edifício.

2 — As obras de ampliação inseridas no âmbito de uma operação de reabilitação urbana podem ser dispensadas do cumprimento de normas legais ou regulamentares supervenientes à construção originária, sempre que da realização daquelas obras resulte uma melhoria das condições de desempenho e segurança funcional, estrutural e construtivo da edificação, sendo observadas as opções de construção adequadas à segurança estrutural e sísmica do edifício, e o sacrifício decorrente do cumprimento das normas legais e regulamentares vigentes seja desproporcionado em face da desconformidade criada ou agravada pela realização daquelas."

Da leitura da norma citada conclui-se que a Administração não pode indeferir o licenciamento de obras de reconstrução ou de alteração em edifícios abrangidos pelo diploma em causa com fundamento na violação de normas legais ou regulamentares que se encontrem atualmente em vigor.

Estamos assim perante um claro e evidente "desvio" ao princípio "tempus regit actum" que nos diz que as licenças e autorizações devem ser apreciadas e emitidas à luz da lei vigente à data em que é feita essa apreciação (artigo 67.º do RJUE).

O regime em causa aplica-se a edifícios situados nas áreas definidas como sendo uma área de reabilitação urbana.

Contudo, o artigo 77.º-A do RJRU vem alargar o âmbito de aplicação do diploma, dizendo que o regime estabelecido aplica-se também às operações de reabilitação que cumpram determinados requisitos e tenham por objeto edifícios ou frações, localizados ou não em áreas de reabilitação urbana.

Os requisitos exigidos são os seguintes:

a) Edifícios cuja construção tenha sido concluída há pelo menos 30 anos e;

b) Nos quais, em virtude da sua insuficiência, degradação ou obsolescência, designadamente no que se refere às suas condições de uso, solidez, segurança, estética ou salubridade, se justifique uma intervenção de reabilitação destinada a conferir adequadas características de desempenho e de segurança funcional, estrutural e construtiva.

Estipula ainda que as operações urbanísticas de reabilitação abrangidas pela citada norma devem, cumulativamente:

a) Preservar as fachadas principais do edifício com todos os seus elementos não dissonantes, com possibilidade de novas aberturas de vãos ou modificação de vãos existentes ao nível do piso térreo, nos termos previstos nas normas legais e regulamentares e nos instrumentos de gestão territorial aplicáveis;

b) Manter os elementos arquitetónicos e estruturais de valor patrimonial do edifício, designadamente abóbodas, arcarias, estruturas metálicas ou de madeira;

c) Manter o número de pisos acima do solo e no subsolo, bem como a configuração da cobertura, sendo admitido o aproveitamento do vão da cobertura como área útil, com possibilidade de abertura de vãos para comunicação com o exterior, nos termos previstos nas normas legais e regulamentares e nos instrumentos de gestão territorial aplicáveis; e

d) Não reduzir a resistência estrutural do edifício, designadamente ao nível sísmico, e observar as opções de construção adequadas à segurança estrutural e sísmica do edifício.

Constata-se assim que este regime aplica-se às obras de conservação, obras de alteração, obras de reconstrução, obras de construção ou de ampliação, na medida em que sejam condicionadas por circunstâncias preexistentes, desde que satisfaçam as seguintes condições cumulativas:

i) Não ultrapassem os alinhamentos e a cércea superior das edificações confinantes mais elevadas;

ii) Não agravem as condições de salubridade ou segurança de outras edificações; e

iii) Estarmos perante edifícios ou frações que se destinem a ser afetos, total ou predominantemente, ao uso habitacional, sendo que, para este efeito, se considera cumprido quando pelo menos 50 % da sua área se destine a habitação e a usos complementares, designadamente estacionamento, arrecadação ou usos sociais.

O regime em análise deverá, com as devidas adaptações, aplicar-se ao regime de legalização de obras, de modo a tornar mais simples, mas acima de tudo mais justa a atuação dos Municípios.

Com o RGEU e com os diplomas subsequentes que culminaram no atual RJUE, a edificação e a construção passaram a estar disciplinadas por uma vasta e complexa teia de normativos. Com esta normatização, muitas construções, algumas que inclusive não estavam sujeitas a controlo prévio, deixaram de estar conformes com as normas que entretanto entraram em vigor, tendo aumentado ao longo das últimas décadas as situações de obras desconformes com o ordenamento jurídico.

Com efeito, quando alguém requer a aprovação de um projeto correspondente a obras já realizadas, não pretende uma autorização para exercer o direito de construir, mas uma aprovação para manter o ilegalmente realizado por falta de prévio licenciamento, cf. Ac. STA de 29-052007, Proc. n.º 0761/04.

Com a entrada em vigor do DL n.º 136/2014 deixou de se exigir a recomposição integral, passando apenas a exigir-se a recomposição “na medida do possível”.

A consagração da legalização no RJUE vem no seguimento da LBPOTU, embora nesta se refira “regularização” de operações urbanísticas (artigo 59.º) enquanto no RJUE se utiliza a expressão “legalização”.

O artigo 59.º n.º 1 da LBPOTU, no tocante à regularização de operações urbanísticas consagrou que:

“1 — A lei estabelece um procedimento excecional para a regularização de operações urbanísticas realizadas sem o controlo prévio a que estavam sujeitas bem como para a finalização de operações urbanísticas inacabadas ou abandonadas pelos seus promotores”.

Explicitando, ainda que “a lei pode dispensar o cumprimento de requisitos de legalidade relativos à construção cuja aplicação se tenha tornado impossível ou que não seja razoável exigir, assegurando o cumprimento dos requisitos atinentes à saúde pública e à segurança de pessoas e bens.”

Acresce que o n.º 2, do artigo 59.º da LBPOTU estabelece a distinção entre a regularização das operações urbanísticas, a qual não se confunde nem prejudica o cumprimento dos planos intermunicipais e municipais e demais normas legais e regulamentares em vigor à data em que tenham lugar as operações urbanísticas.

Esta última expressão “tenham lugar” apenas pode ter como sujeito as operações urbanísticas irregulares e não a regularização dessas operações (pois se assim fosse dir-se-ia “tenha lugar” a regularização).

Assim, a regularização de obras ilegais deverá ser efetuada de acordo com as normas vigentes à data da construção ilegal, desde que se assegure o cumprimento dos requisitos atinentes à saúde pública e à segurança.

Outra questão relevante que nos surge é o facto de o legislador ter dispensado a conformidade com as normas técnicas relativas à construção, cujo cumprimento 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, cf. n.º 5, do artigo 102.º-A do RJUE.

Não nos parece que tenha sido esta a vontade do legislador enunciada no artigo 59.º LBPOTU, verificando-se um certo exagero que poderá impedir a tão desejada legalização. O espírito da Lei vai no sentido de que a questão seja apreciada à data da construção, mas ao nível material, não ao nível formal, tanto mais que a nível formal é praticamente impossível analisar a situação com o rigor que se exige.

As alterações criadas têm de ir ao encontro da vontade do legislador de simplificação administrativa e que como tal deverão ser levadas em consideração pelos Municípios, ou seja, os Municípios não deverão ficar indiferentes a esta vontade do legislador, estando antes obrigados a aplicar e concretizar, sempre que tal seja possível, esta vontade do legislador.

Desse modo, o n.º 5, do artigo 102.º-A do RJUE aplica-se às construções que são formalmente ilegais, mas que à data cumpriam todas as normas materiais aplicáveis (mas que já não cumprem atualmente).

Para as construções erigidas entre a entrada em vigor do RGEU e 29-11-1995, o Município apenas pode superar as ilegalidades existentes caso se mostrem cumpridas as disposições legais previstas no RGEU.

Para as construções erigidas entre 29-11-1995 e 14-02-2017, o Município apenas pode superar as ilegalidades existentes caso essas ilegalidades sejam formais, pois se estivermos perante ilegalidades materiais não existe possibilidade de legalização.

Nota justificativa

Nos termos do disposto no n.º 1 do artigo 3.º do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, com a redação que lhe foi conferida pelo Decreto-Lei n.º 136/2014, de 9 de setembro, no exercício do seu poder regulamentar próprio, os Municípios aprovam regulamentos municipais de urbanização e edificação.

O Município de Caminha possui o seu Regulamento Municipal de Urbanização e Edificação publicado em 04-06-2015, regulamento esse que teve como objetivo regular um conjunto de matérias relacionadas com a urbanização e edificação, desenvolvendo uma disciplina de orientação a todos os intervenientes no território, no sentido da promoção da desejada equidade e justiça do ambiente urbano no Município de Caminha.

O Regulamento Municipal de Urbanização e Edificação do Concelho de Caminha estabeleceu desde o momento da sua génese a preocupação de identificar e regulamentar as matérias que eram suscetíveis de afetar a Natureza, o meio ambiente, a estética das povoações, a sua adequada inserção no ambiente urbano e a beleza das paisagens.

Contudo, com a publicação do Decreto-Lei n.º 136/2014, de 9 de setembro, que procede à 13.ª alteração ao Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, e com a entrada em vigor da 1.ª revisão ao Plano Diretor Municipal de Caminha (PDM) levada a cabo em 14-02-2017, tornou-se necessária a criação do presente regulamento de modo a fazer face a este novo contexto.

Assim, a principal inovação do presente regulamento prende-se com a definição e criação de um procedimento de modo a repor a legalização de operações urbanísticas sujeitas a licenciamento, em consonância com o previsto no artigo 102.º do RJUE e em complementaridade com o já previsto na 1.ª revisão do PDM.

CAPÍTULO I

Legalização

SECÇÃO I

Âmbito e disposições gerais

Artigo 1.º

Âmbito

1 — O presente regulamento aplica-se às operações urbanísticas sujeitas a licenciamento ou comunicação prévia realizadas entre a data de entrada em vigor do RGEU e 14 de fevereiro de 2017, ficando expressamente excluída a sua aplicação às operações realizadas após esta data, as quais deverão seguir a tramitação de licença administrativa fixada no RJUE.

2 — Na presente secção é definido o procedimento referente à legalização como medida para repor a legalidade urbanística quando se verifique a realização de operações urbanísticas ilegais nos termos do n.º 1, do artigo 102.º do RJUE, designadamente:

a) Em desconformidade com as normas legais em vigor à data da sua concretização (ilegalidade formal);

b) Sem os necessários atos administrativos de controlo prévio;

c) Em desconformidade com os respetivos atos administrativos de controlo prévio;

d) Ao abrigo de ato administrativo de controlo prévio revogado ou declarado nulo;

e) Em desconformidade com as condições da comunicação prévia.

Artigo 2.º

Disposições gerais

1 — Sem prejuízo do disposto nos números seguintes, esta medida só é aplicável se as operações urbanísticas realizadas se encontrarem em conformidade com as disposições legais em vigor à data da sua construção, ou se for possível assegurar a conformidade das operações urbanísticas realizadas com as disposições legais atualmente em vigor.

2 — Pode o Município dispensar o cumprimento de normas técnicas relativas à construção, quando entender que o seu cumprimento se tenha tornado impossível ou que não seja razoável exigir, nomeadamente em matéria de acessibilidades térmica e acústica.

3 — Para efeitos do disposto no número anterior, compete ao requerente apresentar documentos que comprovem de forma inequívoca a data da realização da operação urbanística em causa.

Artigo 3.º

Legalizações de atividades, usos e construções não licenciadas

1 — Nas parcelas onde se localizem atividades ou usos não licenciados posteriores à data da entrada em vigor do RGEU, mas cuja ilegalidade resulta apenas de não terem sido sujeitos ao procedimento de controlo preventivo legalmente exigido (ilegalidade formal), podem estas construções ser objeto de legalização, ficando sujeitas às normas constantes do presente artigo.

2 — As legalizações mencionadas no número anterior devem obedecer aos seguintes requisitos:

a) Salvaguarda das condições higienossanitárias e ou salubridade, das instalações técnicas e de gestão ambiental, a verificar pelas entidades competentes;

b) Garantia de exigências de ordem funcional, ambiental e paisagística.

3 — O Município, mediante vistoria requerida pelos interessados, pode licenciar as edificações existentes com uso habitacional, quando haja divergências com os usos admitidos na área em que as mesmas se integram, desde que, cumulativamente:

a) Seja verificada a sua existência através da cartografia anterior à publicação do PDM, ocorrida a 29 de novembro de 1995 ou, sendo a edificação posterior a este e realizada sem controlo prévio legalmente exigido, desde que seja comprovada a sua conformidade material com aquele instrumento de planeamento;

b) Seja comprovada a correspondência entre os documentos que instruem o processo de controlo e as construções existentes, no caso das edificações realizadas em momento anterior ao PDM de 1995;

c) Seja garantida por técnico legalmente habilitado para o efeito a estabilidade e a segurança das construções;

d) Sejam cumpridos os requisitos mínimos estabelecidos na legislação aplicável à data da respetiva construção;

4 — As instalações agropecuárias podem ser legalizadas quando cumpram todos os requisitos legais para a respetiva atividade e desde que observem as seguintes disposições:

a) Cumpram com o previsto no n.º 2 do presente artigo; e

b) Assegurem a ligação a sistemas de tratamento e recolha de efluentes, quando existentes, ou, quando tal não suceda, procedam à criação de fossas estanques, ou adotem outras soluções que assegurem que os efluentes têm um tratamento e destino adequados.

Artigo 4.º

Normas Aplicáveis

1 — Às operações urbanísticas cuja data de concretização tenha ocorrido entre a entrada em vigor do RGEU e 14 de fevereiro de 2017, a legalização reger-se-á pelas disposições legais em vigor à data da construção, não se aplicando a legislação superveniente.

2 — Para prova da data da construção são aceites os meios de prova referidos no n.º 4, do artigo 5.º do presente regulamento.

Artigo 5.º

Proteção do existente

1 — O procedimento de legalização segue a tramitação da licença prevista no RJUE.

2 — O deferimento da licença de reconstrução ou alteração de edifício inseridas no âmbito de aplicação do presente regulamento não pode ser recusado com fundamento em normas legais ou regulamentares supervenientes à construção originária, sempre que tais operações:

a) Não originem ou agravem a desconformidade com as normas em vigor à data da construção; ou

b) Tenham como resultado a melhoria das condições de segurança e de salubridade da edificação;

c) Observem as opções de construção adequadas à segurança estrutural e sísmica do edifício; e

d) Resultem uma melhoria das condições de desempenho e segurança funcional, estrutural e construtiva da edificação, sendo observadas as opções de construção adequadas à segurança estrutural e sísmica do edifício.

3 — Os requerimentos de licenciamento devem conter sempre declaração dos autores dos projetos que identifique as normas técnicas ou regulamentares em vigor que não foram aplicadas e a fundamentação da sua não observância.

4 — Com expressa exceção de todo e qualquer documento particular declarativo, bem como dos certificados emitidos pelas juntas de freguesia, são atendíveis os meios de prova documental fidedignos, designadamente:

a) Levantamentos aerofotogramétricos, fotografias e mapas do cadastro;
b) Verificação de indícios claros de existência das obras e da data da sua realização através de relatório elaborado por Arquiteto ou Engenheiro Civil, no qual seja demonstrada e tecnicamente fundamentada a idade da mesma;
c) Escrituras públicas e outros contratos.

Artigo 6.º

Legalização de operações urbanísticas

1 — O presente regulamento estabelece um procedimento excecional para a legalização de operações urbanísticas realizadas até 14 de fevereiro de 2017 sem o controlo prévio a que estavam sujeitas, bem como para a finalização de operações urbanísticas ilegais que se encontrem inacabadas ou abandonadas pelos seus promotores.
2 — A legalização das operações urbanísticas não prejudica o cumprimento dos planos intermunicipais e municipais e demais normas legais e regulamentares em vigor à data em que essas operações urbanísticas tiveram lugar.
3 — Sem prejuízo do disposto no número anterior, pode-se dispensar o cumprimento de requisitos de legalidade relativos à construção cuja aplicação se tenha tornado impossível ou que não seja razoável exigir, desde que se assegure o cumprimento dos requisitos atinentes à saúde pública e à segurança de pessoas e bens.

Artigo 7.º

Procedimento

1 — O procedimento de legalização de operações urbanísticas obedece ao previsto no disposto no artigo 8.º do RJUE, com as necessárias adaptações.
2 — Sempre que da apreciação da pretensão se conclua não ser necessária a realização de obras de correção ou adaptação, a deliberação final do procedimento de legalização pelo Município decide simultaneamente sobre a legalização da obra e sobre a utilização pretendida.
3 — Sempre que da apreciação da pretensão se conclua ser necessária a realização de obras de correção, de adaptação ou outras, a legalização será precedida da emissão de licença especial de legalização que titule a construção.
4 — O alvará de licença especial de legalização que titula a construção deverá ser requerido no prazo de 30 dias úteis a contar do deferimento do pedido de legalização, o qual deverá ser precedido do pagamento das taxas devidas.
5 — As obras a realizar deverão ficar concluídas no prazo proposto, o qual não poderá exceder 24 (vinte e quatro) meses, sem qualquer possibilidade de prorrogação do prazo concedido.
6 — O alvará de autorização de utilização deverá ser requerido no prazo de 30 dias úteis a contar do deferimento do pedido de legalização nos casos previstos no precedente n.º 2, ou no prazo de 30 dias úteis a contar do final do prazo do alvará de licença especial de legalização, nos casos previstos no precedente n.º 4, sendo que em ambos os casos deverá ser precedido do pagamento das taxas devidas.
7 — Do alvará de autorização de utilização deverá constar menção expressa de que o edifício a que respeita foi objeto de legalização.
8 — As taxas relativas ao prazo são sempre liquidadas sobre o eventual ou efetivo período de construção, presumindo-se, no mínimo:

a) Moradias unifamiliares — dois anos;
b) Edifícios de habitação coletiva, comércio e ou serviços — três anos;

c) Outras edificações:

i) Até 100,00 m^2 de área bruta de construção — um ano;
ii) Superior a 100,00 m^2 de área bruta de construção — dois anos;

d) Muros de vedação e de suporte a terras — um mês por cada 50,00 m^2 de área de construção.

Artigo 8.º

Tramitação do procedimento

1 — A tramitação dos procedimentos de legalização de operações urbanísticas inicia-se através de requerimento acompanhado dos respetivos elementos instrutórios referidos nos artigos seguintes, através do sistema eletrónico previsto no artigo 8.º-A do RJUE.

2 — Até à implementação e disponibilidade do sistema informático referido no número anterior, recorre-se aos suportes digitais disponibilizados pelo Município.

3 — Para efeitos do disposto no presente artigo, serão disponibilizados no portal do Município, requerimentos, normas de instrução de processos, minutas de termos de responsabilidade e demais declarações.

SECÇÃO II

Informação

Artigo 9.º

Pedido de informação

Não é possível requerer previamente ao Município informação sobre a viabilidade da legalização de determinada operação urbanística e os termos em que a mesma se deve processar.

SECÇÃO III

Pedido de Legalização

Artigo 10.º

Instrução de pedido de legalização

1 — O pedido de legalização inicia-se através de requerimento dirigido ao presidente da Câmara Municipal, do qual deve constar a identificação do requerente, incluindo o domicílio ou sede, bem como a indicação da qualidade de titular de qualquer direito que lhe confira a faculdade de legalizar a operação urbanística.

2 — O requerimento de legalização deverá ser instruído com os elementos definidos na Portaria n.º 113/2015, de 22 de abril, com as especificidades previstas nos números seguintes.

3 — Nos casos em que não haja lugar à realização de obras de reconstrução, ampliação ou de alteração, será dispensada 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) Termos de responsabilidade do diretor de obra e diretor de fiscalização;

h) Livro de obra;
i) Plano de segurança e saúde;

4 — Na situação de legalização de obras cuja execução necessite de projetos de especialidade e respetivos termos, podem ser juntos apenas os necessários à segurança e saúde públicas, exceto quando o enquadramento factual ou legal exija a junção de outros.

5 — Nos casos em que as construções a legalizar se mostrem concluídas e não se preveja a realização de qualquer tipo de obras, é dispensada ainda a junção de:

a) Projeto de estabilidade, quando substituído por termo de responsabilidade passado por técnico legalmente habilitado para o efeito, em que este se responsabilize pela aparente conformidade dos 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 (fotocópia do último recibo comprovativo do pagamento à entidade responsável pelo fornecimento de energia elétrica);

c) Projeto de gás, sendo substituído por certificado de inspeção de instalação de gás que ateste que o edifício é servido pela rede de gás e sua conformidade, emitido por pessoa/entidade habilitada para o efeito;

d) Projeto de redes prediais de águas e esgotos, caso o edifício já se encontre com contrato de fornecimento de água e disso seja apresentada a respetiva prova (fotocópia do contrato ou do último recibo comprovativo do pagamento à entidade responsável pelo abastecimento de água);

e) Projeto de águas pluviais, dispensado quando seja substituído por termo de responsabilidade passado por técnico legalmente habilitado para o efeito em que este se responsabilize pela aparente conformidade da obra realizada;

f) Projeto de arranjos exteriores, quando substituído por termo de responsabilidade passado por técnico legalmente habilitado para o efeito em que este se responsabilize pela aparente conformidade da obra executada;

g) 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 (fotocópia do último recibo comprovativo do pagamento à empresa de telecomunicação e/ou audiovisuais);

h) Certificado energético:

i) Até 30-06-2008 qualquer classe energética.
ii) Após 01-07-2008 deverá obedecer a uma classe energética mínima C.

i) Projeto de segurança contra incêndios em edifícios ou ficha de segurança, podendo ser substituídos por termo de responsabilidade passado por técnico legalmente habilitado para o efeito. Para edifícios erigidos depois de 31 de dezembro de 2008, de 2.ª categoria de risco ou superior, o projeto é de apresentação obrigatória, devendo este ser acompanhado de parecer da autoridade nacional de emergência e proteção civil (ANEPC);

j) Projeto acústico, caso o requerente apresente certificado comprovativo da verificação por ensaios do cumprimento do Regulamento Geral do Ruído em vigor à data da construção, ou quando substituído por termo de responsabilidade passado por técnico legalmente habilitado para o efeito em que este se responsabilize pela aparente conformidade da obra realizada. Quando o edifício seja geminado, em banda, ou disponha de mais do que uma fração ou unidade suscetível de utilização independente, o certificado comprovativo da verificação por ensaios do cumprimento do Regulamento Geral do Ruído é de apresentação obrigatória;

k) Projeto de instalações eletromecânicas e de transporte de pessoas ou mercadorias, caso o requerente apresente certificado de conformidade emitido por entidade acreditada.

6 — Nos casos em que se proceda à entrega dos projetos referidos no número anterior, os termos de responsabilidade dos autores deverão declarar que o edifício existente cumpre com o projeto apresentado.

7 — Poderá dispensar-se a apresentação de alguns dos elementos referidos nas alíneas *a*) a *k*) do n.º 5 do presente artigo, desde que à data da construção não haja previsão legal da sua exigência, ou, face à utilização prevista, o mesmo não se aplique.

8 — Caso não sejam apresentados todos os elementos instrutórios exigíveis, é aplicável o disposto no artigo 12.º do presente regulamento.

Artigo 11.º

Termos de responsabilidade

1 — Das declarações dos autores dos projetos deve constar que foram observadas as normas legais e regulamentares em vigor aplicáveis à operação urbanística, ou, caso o seu cumprimento seja impossível ou que não seja razoável exigir, que conhecem e foram cumpridas as condições técnicas vigentes à data da realização da operação urbanística.

2 — Das declarações mencionadas no número anterior deve constar ainda referência à conformidade do projeto com o Plano municipal do ordenamento do território (PMOT) eficaz (caso exista) ou o alvará de loteamento.

Artigo 12.º

Saneamento

1 — Compete ao presidente da Câmara Municipal, por sua iniciativa ou por indicação do gestor de procedimento, decidir as questões de ordem formal e processual que possam obstar ao conhecimento do pedido.

2 — No prazo de 30 dias úteis a contar da apresentação do requerimento, o presidente da Câmara Municipal profere despacho:

a) De aperfeiçoamento do pedido, sempre que o requerimento não contenha a identificação do requerente, do pedido ou da localização da operação urbanística a legalizar, bem como no caso de faltar documento instrutório exigível que seja indispensável ao conhecimento da pretensão e cuja falta possa ser oficiosamente suprimida;

b) Da rejeição liminar, oficiosamente ou por indicação do gestor de procedimento, quando da análise dos elementos instrutórios resultar que o pedido é manifestamente contrário às normas legais e regulamentares aplicáveis.

3 — No caso previsto na alínea *a*) do número anterior, o requerente é notificado, por uma única vez, para, no prazo de 20 dias úteis, corrigir ou completar o pedido, ficando suspensos os termos ulteriores do procedimento, sob pena de rejeição liminar.

4 — Não ocorrendo rejeição liminar ou convite para corrigir ou completar o pedido, no prazo previsto no n.º 2, considera-se desde logo excluído o deferimento tácito.

Artigo 13.º

Disposições gerais sobre a consulta a entidades externas

Com a exceção do disposto na alínea *a*), do n.º 2, do artigo 3.º do presente regulamento, a aplicação do presente regulamento dispensa a consulta às entidades externas prevista nos artigos 13.º, 13.º-A e 13.º-B do RJUE.

Artigo 14.º

Deliberação final

Compete ao presidente da Câmara Municipal deliberar sobre o pedido de legalização.

Artigo 15.º

Apreciação técnica

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

2 — O procedimento integra a apresentação dos termos de responsabilidade mencionados no artigo 11.º do presente regulamento, sendo os mesmos necessários para a comprovação das condições de dispensa de normas técnicas, assim como da necessidade de realização de obras de correção e/ou alteração.

Artigo 16.º

Ato administrativo de legalização e título

1 — O presidente da Câmara Municipal delibera sobre o pedido de legalização no prazo de 60 dias úteis a contar da entrega de todos os elementos instrutórios exigíveis.

2 — A deliberação referida no número anterior pode ser de:

a) Deferimento do pedido, concedendo-se o prazo de 30 dias úteis para levantamento do alvará de obras, caso a elas haja lugar, prazo esse prorrogável por uma única vez por idêntico período;

b) Indeferimento do pedido, seguindo o procedimento previsto no artigo 106.º e seguintes do RJUE.

3 — A deliberação final de deferimento do pedido de legalização consubstancia um ato (ato de legalização) para reposição da legalidade da operação urbanística, que deverá conter, nomeadamente, as seguintes menções especiais:

a) Que as operações urbanísticas foram sujeitas ao procedimento de legalização;

b) Quais as operações urbanísticas objeto de legalização;

c) O uso da faculdade concedida pelo n.º 5, do artigo 102.º-A do RJUE, quando aplicável.

4 — Nas operações urbanísticas sujeitas unicamente ao procedimento de legalização, sem necessidade de obras a realizar, pode o interessado, no requerimento inicial, requerer simultaneamente a respetiva autorização de utilização.

5 — Na situação referida no número anterior deve o requerente juntar ao processo todos os elementos aplicáveis ao pedido de autorização de utilização previstos na Portaria n.º 113/2015, de 22 de abril, com as necessárias adaptações previstas no artigo 10.º do presente regulamento.

6 — O alvará de obras ou de autorização de utilização deve mencionar expressamente que aquela edificação foi legalizada ao abrigo do presente procedimento especial.

CAPÍTULO II

Disposições finais

Artigo 17.º

Taxas

1 — A legalização de operações urbanísticas prevista no presente regulamento está sujeita ao pagamento de taxas previstas no Regulamento de Taxas Urbanísticas do Município de Caminha e Regulamento de Cobrança de Taxa pela Realização, Manutenção e Reforço de Infraestruturas Urbanísticas (TMU), aplicando-se as taxas em vigor à data de deferimento do pedido.

2 — 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

Norma revogatória

1 — São revogadas todas as disposições regulamentares anteriormente emanadas pelo Município sobre as matérias a que se reporta o presente regulamento.

2 — Consideram-se ainda revogadas todas as disposições regulamentares que contrariem o disposto no presente regulamento.

Artigo 19.º

Aplicação

O previsto no presente diploma prevalece sobre toda e qualquer outra disposição legal no âmbito da legalização de obras ilegais.

Artigo 20.º

Entrada em vigor

O presente regulamento entra em vigor no quinto dia após a sua publicação em *Diário da República.*

5 de maio de 2023. — O Presidente da Câmara Municipal, *Rui Miguel Rio Tinto Lages*, Dr.

316439731