

## Instruções de Serviço

### Processos de Legalização de Obras de Edificação

– DL 555/99, de 16/12, com a redação do DL nº 136/2014, de 09/09

### Preâmbulo

Nos termos do REGIME JURÍDICO DA URBANIZAÇÃO E EDIFICAÇÃO (DL n.º 555/99, de 16 de Dezembro, com a redação introduzida pelo DL nº 136/2014, de 09/09), o procedimento de legalização deve ser instruído com os elementos exigíveis em função da pretensão concreta do requerente, a câmara municipal pode solicitar a entrega dos documentos e elementos, nomeadamente os projetos das especialidade e respetivos termos de responsabilidade ou os certificados de aprovação emitidos pelas entidades certificadoras competentes, que se afigurem necessários, designadamente, para garantir a segurança e saúde públicas.

Desta forma, os procedimentos de legalização constituem processos próprios, devidamente autonomizados, existindo especificamente para esse fim, e em resultado dos quais deverá resultar ser comprovada a garantia efetiva do cumprimento da segurança e saúde públicas. Assim, em respeito pelo normativo legal e de forma a permitir uma atuação sempre igual, proporcional, promovendo a segurança e confiança jurídicas do particular, define-se o procedimento para instrução destes processos:

- Requerimento com pedido expresso de legalização para efeitos de autorização de utilização, instruído com os seguintes elementos:

- 1 - Certidão da descrição e de todas as inscrições em vigor emitida pela conservatória do registo predial referente ao prédio ou prédios abrangidos, ou indicação do código de acesso à certidão permanente do registo predial; quando omissos, a respetiva certidão negativa do registo predial, acompanhada da caderneta predial onde constem os correspondentes artigos matriciais. Sempre que tal comprovação não resulte diretamente dos elementos referenciados, adicionalmente, deverão ser apresentados documentos comprovativos da qualidade de titular de qualquer direito que lhe confira a faculdade de realização da operação ou da atribuição dos poderes necessários para agir em sua representação;
- 2 – Documento legalmente adequado que comprove a idade ou ano da construção objeto da pretensão;
- 3 - Delimitação da área da pretensão e sua área de enquadramento em planta de localização fornecida pela câmara municipal ou planta de localização à escala 1:1.000, com indicação das coordenadas geográficas dos limites dessa área, no sistema de coordenadas geográficas utilizado pelo município;
- 4 – Extratos das cartas de Ordenamento e Condicionantes, com a delimitação da área objeto da pretensão;
- 5 - Levantamento topográfico, sempre que tenha ocorrido alteração da topografia e/ou da implantação das construções, à escala de 1:200, ou de 1:500 devidamente cotado, que identifique o prédio e a respetiva área, assim como o espaço público envolvente (vias, passeios, estacionamento, árvores e infraestruturas ou instalações aí localizadas, incluindo postes, tampas, sinalização e mobiliário urbano);
- 6 - Planta de implantação, desenhada sobre o levantamento topográfico, indicando a construção e as áreas impermeabilizadas e os respetivos materiais e, quando houver alterações na via pública, planta dessas alterações;
- 7 - Memória descritiva contendo:
  - a) Área objeto do pedido;
  - b) Caracterização do procedimento de legalização, com indicação expressa da data de construção, da respetiva integração urbana e paisagística e das condições de habitabilidade, segurança e salubridade;
  - c) Enquadramento da pretensão nos planos territoriais aplicáveis;
  - d) Indicação das condicionantes para um adequado relacionamento formal e funcional com a envolvente, incluindo com a via pública e as infraestruturas ou equipamentos aí existentes;
  - e) Programa de utilização das edificações, quando for o caso, incluindo a área a afetar aos diversos usos;
  - f) Áreas destinadas a infraestruturas, equipamentos, espaços verdes e outros espaços de utilização coletiva e respetivos arranjos, quando estejam previstas;
  - k) Levantamento fotográfico que permita a caracterização do procedimento de legalização;

g) Quadro sinóptico identificando a superfície total do terreno objeto da operação e, em função do procedimento de legalização em causa, a área total de implantação, a área de implantação do edifício, a área total de construção, a área de construção do edifício, o número de pisos, a altura da fachada, as áreas a afetar aos usos pretendidos e as áreas de cedência, assim como a demonstração do cumprimento de outros parâmetros constantes de normas legais e regulamentares aplicáveis;

7 - Pareceres, autorizações ou aprovações das entidades externas cuja consulta seja obrigatória nos termos da lei;

8) Projeto de arquitetura, incluindo:

(i) Plantas à escala de 1:50 ou de 1:100 contendo as dimensões e áreas e utilizações de todos os compartimentos, bem como a representação do mobiliário fixo e equipamento sanitário;

(ii) Alçados à escala de 1:50 ou de 1:100 com a indicação das cores e dos materiais dos elementos que constituem as fachadas e a cobertura, bem como as construções adjacentes, quando existam;

(iii) Cortes longitudinais e transversais à escala de 1:50 ou de 1:100 abrangendo o terreno, com indicação do perfil existente, bem como das cotas dos diversos pisos, da cota de soleira e dos acessos ao estacionamento;

(iv) Pormenores de construção, à escala adequada, esclarecendo a solução construtiva adotada para as paredes exteriores do edifício e sua articulação com a cobertura, vãos de iluminação/ventilação e de acesso, bem como com o pavimento exterior envolvente;

(v) Discriminação das partes do edifício correspondentes às várias frações e partes comuns, valor relativo de cada fração, expressa em percentagem ou permilagem, do valor total do prédio, caso se pretenda que o edifício fique sujeito ao regime da propriedade horizontal.

(vi) O projeto deverá ser acompanhado pelo respetivo termo de responsabilidade subscrito por técnico legalmente habilitado para subscrição do projeto de arquitetura que comprove que a arquitetura referente à obra concluída e objeto da presente legalização se conforma com as normas legais e regulamentares em vigor à data da sua construção, acompanhado de declaração que ateste a qualificação profissional exigível para a elaboração e subscrição do projeto de arquitetura.

Adicionalmente e nos termos legais e tendo por objetivo comprovar a efetiva segurança e saúde públicas:

10) Estabilidade, escavação e contenção periférica: Termo de responsabilidade subscrito por técnico legalmente habilitado para o efeito, em que o mesmo ateste que o edifício executado e concluído observa as normas técnicas gerais e específicas da construção e reúne boas condições de resistência, estabilidade e segurança de acordo com a legislação aplicável atual ou ao tempo da construção, nos termos do disposto no artº 102º-A nº 5 do DL nº 555/99, de 16/12, com a redação introduzida pelo dl nº 136/2014, de 09/09, Acompanhado de documento legalmente adequado que ateste a qualificação profissional exigível para o efeito;

11) Alimentação e distribuição de energia elétrica: termo de responsabilidade subscrito por técnico legalmente habilitado para o efeito, em que o mesmo ateste que o edifício executado e concluído observa as normas técnicas gerais e específicas aplicáveis à alimentação e distribuição de energia elétrica, acompanhado de documento legalmente adequado que ateste a qualificação profissional exigível para o efeito. Ou, certificado de inspeção da instalação atualizado;

12) Instalação de Gás: termo de responsabilidade subscrito por técnico legalmente habilitado para o efeito, em que o mesmo ateste que o edifício executado e concluído observa as normas técnicas gerais e específicas aplicáveis à instalação e distribuição de gás, reunindo a sua utilização as necessárias condições de segurança, acompanhado de documento legalmente adequado que ateste a qualificação profissional exigível para o efeito. Ou certificado de inspeção atualizado;

13) Distribuição de água e Drenagem de Águas Residuais: termo de responsabilidade subscrito por técnico legalmente habilitado para o efeito, em que o mesmo ateste que o edifício executado e concluído observa as normas técnicas gerais e específicas aplicáveis à rede predial de distribuição de água e drenagem de águas residuais, reunindo a sua utilização as necessárias condições de higiene e salubridade;

14) Os documentos referenciados entre os parágrafos 10 a 13 poderão ser substituídos pelos respetivos projetos, acompanhados de termos de responsabilidade e de documento legalmente adequado que ateste a qualificação profissional exigível para o efeito;

15) Em função da pretensão em apreciação poderão os serviços, exigir outros elementos tidos como relevantes para garantia da segurança e saúde públicas;

16) Ficha de elementos estatísticos previstos na Portaria n.º 235/2013, de 24 de julho;

Emissão do título:

O título efetivamente só será emitido após conferência, pelos serviços, dos elementos constantes dos parágrafos que antecedem, e desde que comprovadamente a legalização não implique qualquer obra, designadamente obras de correção e estejam asseguradas a segurança e saúde públicas.

No título da autorização de utilização a emitir dever-se-á fazer menção expressa de que o edifício foi sujeito a procedimento de legalização nos termos do disposto no artº 102º-A do DL nº 555/99, de 16/12, com a redação introduzida pelo DL nº 136/2014, de 09/09.

Ponte de Sor, 17 de julho de 2019