

PROCEDIMENTO SIMPLIFICADO PARA A LEGALIZAÇÃO

(medidas para a restauração da legalidade urbanística, aprovadas por unanimidade em reunião de câmara de 12 de setembro de 2024)

O Decreto-lei nº 10/2024, de 8 de janeiro, e o Regime Jurídico da Urbanização e Edificação (RJUE), nos artigos 102º e 102º-A, estabelecem um procedimento especial, mais célere, que permite a legalização de operações urbanísticas ilegais/clandestinas, caso seja possível assegurar a sua conformidade com as disposições legais e regulamentares em vigor.

Relativamente à questão da legalização de edificações existentes, anteriores a 2013, é omissivo, estando os requisitos descritos no Regulamento do Plano Diretor Municipal (RPDMF), no artigo 97º.

Tendo em conta que, nos termos do nº 7, do artigo 102º-A do RJUE, cabe a cada município levar a cabo, através dos seus regulamentos, a implementação do procedimento que considerarem mais adequado, abaixo segue o procedimento transitório que a Câmara Municipal do Funchal (CMF) adotou até que seja aprovado um regulamento definitivo, conforme deliberado em reunião de câmara de 12 de setembro de 2024.

PROCEDIMENTO SIMPLIFICADO PARA A LEGALIZAÇÃO

- I. Nos pedidos de legalização não é admitido o procedimento de comunicação prévia, nem de informação prévia, dada a natureza destes ser contrária à autorização pretendida.

- II. Para a prova da data de construção, com expressa exceção de todo e qualquer documento particular declarativo, são atendíveis meios de prova documental fidedignos, designadamente:
 - a) Levantamentos aerofotogramétricos (ortofotomapa, cartografia, etc.) 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 ou documentos demonstrativos relevantes.

- III. Ao presente procedimento aplica-se o saneamento e apreciação liminar estabelecido no artigo 11º do RJUE.

IV. Legalizações de obras concluídas sem a realização de obras de adaptação ou de correção

- a) A deliberação final do procedimento de legalização pelo município decide simultaneamente sobre a legalização da obra e sobre a utilização pretendida;
- b) Os termos de responsabilidade subscrito pelo autor do projeto e coordenador de acordo com a Portaria nº 71-A/2024, de 27 de fevereiro, deve incluir que *“corresponde ao levantamento fiel do existente, sem obras a realizar cuja obra a legalizar equipara-se a uma construção tipo com um prazo de execução de _____”,* nos termos dos métodos tradicionais, definidos em **VII** presente procedimento;
- c) A instrução do pedido está dispensada da entrega dos seguintes elementos do Anexo I da Portaria nº 71-A/2024, de 27 de fevereiro;
- Plantas com extratos das plantas constituintes dos planos territoriais aplicáveis, que será junto ao processo pela CMF, em formato digital, 3.a) e b);
 - Estudo que ateste ou demonstre que a execução das obras se conforma com o Regulamento Geral do Ruído, aprovado pelo Decreto-Lei nº 9/2007, de 17 de janeiro, na sua redação atual (15.h); 16.f); 17.f);
 - Ficha de elementos estatísticos (15.i); 18.l); 19.h); 20.f), que será enviado ao INE pela CMF;
 - Calendarização da execução da obra (16.g); 17.l); 19.f); 20.d);
 - Projetos de especialidades 16.d); 17.h); 18; 19. e); 20.b);
 - Estimativa do custo total da obra 16.h); 17.j); 19.g); 20.e);
 - Pormenores da construção 17.b) iv);
 - Relatório de Avaliação de Vulnerabilidade sísmica 17.d);
 - Estimativa de encargos urbanístico 17.k);
 - Plano de Prevenção e Gestão de Resíduos de Construção e Demolição (PPGRCD)19.d);
 - Ponto 18: substituição dos projetos das especialidades por: termo de responsabilidade subscrito por técnico habilitado que declare que a obra cumpre as necessárias condições de estabilidade e segurança das construções e caso se aplique, a entrega do comprovativo de pagamento do fornecimento do serviço (água, electricidade, infraestruturas de

telecomunicações, etc.) e deve entregar a certificação de gás por entidade credenciada, caso tenha este tipo de energia;

- Número do alvará, ou do certificado, ou número de outro título habilitante emitido pelo IMPIC, I. P., que confira habilitações adequadas à natureza ou valor da obra 19.i);
- Termos de responsabilidade assinados pelo diretor de fiscalização de obra e pelo diretor de obra 19.j);
- Ponto 21: dispensado;
- Número do alvará, ou do certificado, ou número de outro título habilitante emitido pelo IMPIC, I. P., que confira habilitações adequadas à natureza ou valor da obra, quando as operações de loteamento incluam obras de urbanização,
- O cálculo e a prestação de caução, quando esta seja exigível, são efetuados nos termos do Regulamento Municipal de Taxas e Compensações, nas Operações Urbanísticas do Município do Funchal (RMTCOUMF), publicado no Jornal Oficial da Região Autónoma da Madeira n.º 39, II série, de 25 de fevereiro de 2011;
- Apólice de seguro que cubra a responsabilidade pela reparação dos danos emergentes de acidentes de trabalho, nos termos previstos na Lei n.º 98/2009, de 4 de setembro, na sua redação atual;
- Comprovativo de contratação do diretor de obra;
- Apólice de seguro de construção quando legalmente exigido;
- Termo de responsabilidade assinado pelo diretor de fiscalização de obra;
- Termo de responsabilidade assinado pelo diretor de obra;
- Comprovativo da contratação de seguro de responsabilidade civil do diretor de fiscalização de obra e do diretor de obra, nos termos da Lei n.º 31/2009, de 3 de julho, na sua redação atual.

V. Legalizações de obras concluídas com a realização de obras de adaptação ou de correção

- a) Será emitida a licença que deve ser requerida no prazo definido no n.º 2 do art. 71º do RJUE, considerando a data do deferimento do pedido;
- b) Os termos de responsabilidade subscrito pelo autor do projeto e coordenador de acordo com a Portaria n.º 71-A/2024, de 27 de fevereiro, deve incluir que *“corresponde ao levantamento fiel do existente, com obras a realizar cuja obra a legalizar equipara-se a uma construção tipo com um prazo de execução de*

_____”, nos termos dos métodos tradicionais, definidas em **VII** presente procedimento;

- c) A instrução do pedido está dispensada da entrega dos seguintes elementos do Anexo I da Portaria nº 71-A/2024, de 27 de fevereiro;
- Plantas com extratos das plantas constituintes dos planos territoriais aplicáveis, que será junto ao processo pela CMF, em formato digital, 3.a) e b);
 - Estudo que ateste ou demonstre que a execução das obras se conforma com o Regulamento Geral do Ruído, aprovado pelo Decreto-Lei nº 9/2007, de 17 de janeiro, na sua redação atual (15.h); 16.f); 17.f). A exceção a esta condição, é no caso de obras a realizar estejam sujeitas a controlo prévio;
 - Ficha de elementos estatísticos (15.i); 18.l); 19.h); 20.f), que será enviado ao INE pela CMF. A exceção a esta condição, é no caso de obras a realizar estejam sujeitas a controlo prévio;
 - Projetos de especialidades 16.d); 17.h); 18; 19. e); 20.b). A exceção a esta condição, é no caso de obras a realizar estejam sujeitas a controlo prévio;
 - Relatório de Avaliação de Vulnerabilidade Sísmica 17.d). A exceção a esta condição, é no caso as obras a realizar estejam sujeitas a controlo prévio;
 - Estimativa de encargos urbanístico 17.k). A exceção a esta condição, é no caso de obras a realizar estejam sujeitas a controlo prévio;
 - Ponto 18: substituição dos projetos das especialidades por: termo de responsabilidade subscrito por técnico habilitado que declare que a obra cumpre as necessárias condições de estabilidade e segurança das construções e caso se aplique, a entrega do comprovativo de pagamento do fornecimento do serviço (água, electricidade, infraestruturas de telecomunicações, etc.) e deve entregar a certificação de gás por entidade credenciada, caso tenha este tipo de energia. A exceção a esta condição, é no caso de obras a realizar estejam sujeitas a controlo prévio.

VI. Condições de apresentação dos pedidos são as definidas na Portaria n.º 71-A/2024, de 7 de fevereiro, considerando o seguinte:

- a) O processo digital deve corresponder ao processo físico (2 cópias) em papel e deve ser entregue em suporte de armazenamento CD/DVD/PenDrive;
- b) O Levantamento topográfico deve ser georreferenciado e ligado ao sistema de coordenadas do município. Deve incluir indicação da entidade ou do técnico responsável, contacto, comprovativo de habilitação e data da execução. Deve respeitar o seguinte:

Tipo	Designação	Formato	escala
Não editável	Levantamento topográfico	DWFx ou PDF	1/100 ou 1/200
	Planta de Implantação desenhada sobre o Levantamento topográfico		1/100 ou 1/200
Editável	Levantamento topográfico	DWG	1/100
	Planta de Implantação desenhada sobre o Levantamento topográfico		1/100

- c) Os documentos comprovativos de pagamentos, certificados, termos de responsabilidade subscritos pelos técnicos ou entidades, juntamente com o comprovativo do seguro de responsabilidade civil, devem ser organizados num único ficheiro designado de esp_termos_certificados.

VII. Os prazos de execução a considerar nas legalizações, devem ter como referência uma construção tipo nos métodos tradicionais da seguinte forma:

- a) Habituação, Comercio e/ou Serviços:
até 150 m² – de 4 a 8 meses
de 150 m² a 400 m² – de 8 a 12 meses
sup. a 400 m² – de 12 a 18 meses
- b) Indústria e Armazéns:
até 250 m² – de 4 a 8 meses
de 250 m² a 500 m² – de 8 a 12 meses
sup. a 500 m² – de 12 a 18 meses
- c) Empreendimentos Turísticos/Estabelecimentos Hoteleiros e Loteamentos:
de 12 a 24 meses;
- d) Outras Edificações:
por cada 100 m² - 6 meses.

VIII. Legalização integrada em lote

- a) Os pedidos de legalização de construções inseridas em lote, obedecem ao procedimento aqui fixado, descrito nos pontos **I a VII**, com as ressalvas descritas nos pontos seguintes;
- b) Os pedidos de legalização de construções inseridas em lote, são obrigatoriamente acompanhados com o pedido de alteração do lote,

estabelecido no art. 27º do RJUE que deve estar instruído de acordo com a Portaria nº 71-A/2024, de 27 de fevereiro, sempre que necessário, para garantir a respetiva conformidade legal.

IX. Cedências para o domínio público

- a) As cedências ao município, são escrituradas antes da resposta à utilização, no decurso do processo de legalização;
- b) Quando haja lugar a cedências ao município, o pedido deve ser instruído com a respetiva planta de cedências, com a indicação da área a ceder.

X. Títulos e respostas dos pedidos de legalização

- a) No procedimento simplificado para a legalização, referido em **IV**, há lugar à emissão resposta para a utilização após operação urbanística sujeita a controlo prévio, de acordo com o Anexo XV da Portaria nº 71-A/2024, 27 de fevereiro;
- b) No procedimento simplificado para a legalização, referido em **V**, há lugar à emissão de licença segundo o modelo do Anexo III, Anexo V, Anexo VI e Anexo VII, de acordo com a situação.

XI. Regime de taxas

- a) Nos procedimentos de legalização aplica-se o RMTCOUMF;
- b) São considerados no cálculo das taxas regulamentares os prazos teóricos fixados em **VII** desta proposta;
- c) Nos casos referidos no ponto **IV** supra, quando não há a realização de obras de correção ou de adaptação, são cobradas no mesmo momento as taxas devidas pela legalização da obra, pela utilização pretendida e ligação de coletores nos termos do artigo 46º do Regulamento Geral das Taxas, Outras Receitas e Licenças Municipais do Município do Funchal, quando aplicável.
- d) Nos casos referidos no ponto **V** supra, quando há a realização de obras de correção ou de adaptação, são cobradas em momentos distintos as taxas regulamentares devidas:
 - Pela legalização da obra e ligação de coletores nos termos do artigo 46º do Regulamento Geral das Taxas, Outras Receitas e Licenças Municipais do Município do Funchal, quando aplicável;
 - Pela utilização, após a conclusão da obras nos termos do artigo 28º do RMTCOUMF.