



MUNICÍPIO DE SEIA
PRESIDÊNCIA

PROPOSTA 54/2025
EXTENSÃO DO RGEU A TODO O CONCELHO DE SEIA

Considerando que:

- só com o Regulamento Geral das Edificações Urbanas (RGEU) passou a ser exigível o licenciamento municipal das edificações - art.º 1.º: "A execução de novas edificações ou de quaisquer obras de construção civil, reconstrução, ampliação, alteração, reparação ou demolição de edificações e obras existentes, e bem assim os trabalhos que impliquem alteração da topografia local, dentro de perímetro urbano e das zonas rurais de proteção fixadas para as sedes do concelho e para as demais localidades sujeitas por lei a plano de urbanização e expansão, subordinar-se-ão às disposições do presente regulamento";

- para que se aplicasse o RGEU à restante área do concelho, teria que o Município torná-lo extensível por deliberação municipal e, em todos os casos, às edificações de carácter industrial ou de utilização coletiva – parágrafo único do artigo 1.º do RGEU;

- o Decreto-Lei nº 166/70, de 15 de abril, (licenciamento de obras particulares) não alterou esta exigência;

- importa ao Município de Seia averiguar a partir de que data foi aplicado o RGEU a todo o concelho, e numa segunda fase, se ao abrigo da vigência do Decreto-Lei n.º 166/70 existiu alguma deliberação nesse sentido;

- consultado o serviço de Arquivo Municipal, constatou-se a existência de um Código de Posturas Municipais de 1882, que sofreu alterações em 14 de junho de 1951 (anterior à Publicação do RGEU em agosto desse mesmo ano). Após essa data não foi encontrada qualquer referência a deliberação sobre a extensão do RGEU a todo o concelho, até 1989 quando foi aprovado em sessão de Câmara no dia 12 de dezembro de 1988 e no dia 8 de fevereiro de 1989 e em Assembleia Municipal no dia 10 de fevereiro de 1989) publicitado em edital em 15 de fevereiro desse mesmo ano, um novo código de posturas municipais, o qual incluía um capítulo relativo a essa matéria.

É necessário, assim, clarificar a existência de uma deliberação nos órgãos competentes, que se denota fulcral para se determinar a data a partir da qual se poderá exigir licença de construção, nos termos do RGEU, a toda a extensão do concelho de Seia.

A partir do Regime Jurídico do Licenciamento Municipal de Obras Particulares, Decreto-Lei n.º 445/91, de 15 de outubro, que entrou em vigor 90 dias após a sua publicação, a licença de construção e a licença de utilização foi exigível para todas as edificações em todo o território nacional, exceto as isentas, independentemente da existência ou não de deliberação municipal de extensão ou de Regulamento.

O Município tem-se confrontado ao longo dos anos com problemas em matéria de emissão de licenças/autorizações de utilização de imóveis construídos/alterados ao longo de décadas, e que até à recente aprovação do Decreto-Lei n.º 10/2024 de 8 de janeiro, não poderiam ser transacionados, para a realização de obras de reabilitação. Situação que ainda hoje se mantém quando exista a necessidade de recurso a crédito bancário.

Uma vez que se trata de uma temática com uma interpretação pouco uniforme, que tem suscitado algumas dúvidas no plano jurídico, o Município através da Unidade de Administração Territorial solicitou um parecer jurídico interpretativo à CCDR-C, que veio corroborar a tese defendida pelos Serviços técnicos municipais (UAT), com a da emissão do Parecer **USJAAL _DAJ 68** de 3 de março de 2025.

Assim,

De forma a desburocratizar este tipo de procedimentos, garantido todavia o cumprimento do enquadramento legal e regulamentar e numa lógica de encontro entre o interesse público do Município, já estabelecido em programas específicos como sejam a estratégia local de habitação, entende-se que deverá a presente matéria ser levada à apreciação dos órgãos da autarquia, tendo por base a deliberação de 1989, na medida em que se trata de uma decisão de aplicação do RGEU com extensibilidade a todo o território do concelho. Ou seja, que a partir de 16 de fevereiro de 1989, no Concelho de Seia, qualquer edificação nova, reconstruída, alterada ou ampliada e ainda aquelas mencionadas no art.º 1.º do RGEU (exceto as identificadas como isentas) estariam sujeitas a licença municipal, sem limite de circunscrição territorial.

Pelo que proponho,

- que o Município, delibere que as construções anteriores a 16 de fevereiro de 1989, dia seguinte à publicitação em edital da Deliberação de Assembleia Municipal de 10 de fevereiro de 1989, que aprovou o Código de Posturas (condição de eficácia) no dia 15 desse mesmo mês, e identificadas em cartografia anterior ou por outro meio adequado de prova nos termos gerais do direito, sem processo de obras e/ou licenças de utilização, possam ser consideradas como constitutivas de direitos para efeitos de aplicação do regulamento do Plano Diretor Municipal (zonamento e condicionantes), desde que:

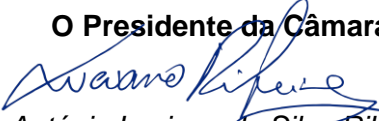
- a) Sejam anteriores a 1951, ano da entrada em vigor do RGEU;
- b) Se posteriores a 1951, tenham sido erigidas fora das áreas identificadas no RGEU como sujeitas a licenciamento, e desde que não se tratem de edificações de carácter industrial ou de utilização coletiva.

Uma vez que corresponde à data em que é assumida e publicitada uma posição política e técnico-administrativa, relativamente aos processos de licenciamento a aplicar à totalidade do concelho, e à aplicação inequívoca do RGEU. E que a instrução do pedido seja realizada nos termos da minuta de formulário em anexo, cabendo ao requerente fazer prova da data da construção/isenção do respetivo prédio urbano.

Após a sua aprovação, submeter a presente proposta nos termos da alínea ccc) do n.º 1 do artigo 33.º do Anexo I à Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, à apreciação da Assembleia Municipal para os efeitos do disposto nas alíneas g) e r) do n.º 1 do Artigo 25.º do Anexo.

Seia, 17 de abril de 2025

O Presidente da Câmara



António Luciano da Silva Ribeiro

ANEXO
Minuta de Formulário

Exmo. Senhor Presidente da Câmara Municipal de Seia,

O Requerente (nome) _____,
com Residência/Sede em _____,
Código Postal _____ - _____ Localidade _____
Concelho _____, Contribuinte/NIPC n.º _____, com Cartão
de Cidadão/BI/CPC n.º _____, Telefone _____, E-mail
_____, Representado por

_____,
Residente em _____,
Código Postal _____ - _____ Localidade _____,
Concelho _____, Contribuinte/NIPC n.º _____, com Cartão
de Cidadão / BI n.º _____. Na qualidade de proprietário,
arrendatário, outro _____, do prédio da fração, sito _____

_____ n.º
_____, na Freguesia/União de Freguesias
_____, descrito na Conservatória do Registo
Predial, sob o n.º _____ inscrito na matriz predial urbana sob o
artigo _____, vem solicitar a V. Ex.^a se digne emitir certidão, que o prédio
foi edificado em data anterior à aplicação do Regulamento Geral das Edificações
Urbanas (RGEU)*, para efeitos de _____.

Antecedentes, para o local existe processo de obras:

A) não.

B) sim, Processo n.º _____/_____ (ou mais, identificar todos)

Elementos instrutórios:

A) Identificação civil e fiscal do requerente.

B) Certidão da Conservatória do Registo Predial, atualizada e/ou código de acesso.
Indicação da Caderneta Predial Urbana (com descrição do artigo matricial e data da
sua inscrição);

D) Cópia da informação da matriz, suporte papel do artigo originário, quando o mesmo
não resulte da anexação de freguesias ocorrida em 2012, emitida pelo Serviço de
Finanças;

E) Delimitação do prédio em planta de localização/topográfica à escala 1:10.000,
podendo as mesmas ser obtidas gratuitamente no WEBSig do Município

F) Extratos das plantas de ordenamento e condicionantes do Plano Diretor Municipal;

- G) Levantamento topográfico do imóvel, com delimitação dos artigos matriciais e de todas existentes na propriedade, sejam elas de génese legal ou ilegal;
- H) Identificação de cadastro predial ou sua ausência;
- I) Fotografias atualizadas e a cores da edificação, sob diferentes ângulos de todas as fachadas;
- J) Documentos comprovativos da data de construção ou da existência da edificação, anterior à aplicação do RGEU, designadamente: (fotografias, publicações, Ortofotomapas, Escrituras, Documentos particulares autenticados, etc...)
- K) Outras declarações (a preencher) : _____

-O(A) subscritor(a) declara que o prédio foi edificado em data anterior à aplicação do RGEU, não tendo sido executadas, posteriormente a essa data, obras sujeitas a licenciamento, nomeadamente, obras de reconstrução, ampliação e/ou alteração, que resultaram em modificações importantes das características do imóvel.

- Mais informa que para os efeitos pretendidos, autoriza que os serviços desse Município acedam ao prédio em causa.

- Em caso de necessidade de realização de Vistoria pelos serviços técnicos do Município, o subscritor assume os custos da mesma (tabela de Taxas)

- O(A) subscritor(a), sob compromisso de honra e consciente de incorrer em eventual responsabilidade penal caso preste falsas declarações, declara que os dados constantes do presente requerimento correspondem à verdade.

*** Pressupostos para enquadramento do pedido para efeitos de emissão de certidão, em como o edifício é anterior à aplicação do RGEU, encontrando-se isento de autorização de utilização, são adotados os seguintes procedimentos:**

i) Nas ex-Freguesia de Seia (e apenas na localidade de Seia, sede de Concelho à data da publicação do RGEU), deverá ser comprovado que o edifício foi construído/ampliado/alterado, antes da entrada em vigor do RGEU, a de 7 de agosto de 1951;

ii) No restante concelho, deverá ser comprovado que o edifício foi construído/ampliado/alterado antes de 16 de fevereiro 1989, data em que a Câmara Municipal deliberou com a publicação do seu Código de Posturas aplicar a todo o concelho o regime de licenciamento de obras, previsto no Decreto-Lei n.º 166/70 de 15 de abril, nos termos da alínea b) do n.º 1 do seu artigo 1.º;

iii) Independentemente da localização, para as edificações de carácter industrial ou de utilização coletiva, deverá ser comprovado que o edifício foi construído/ampliado/alterado, antes da entrada em vigor do RGEU, a de 7 de agosto de 1951, nos termos do disposto no parágrafo único do seu artigo 1.º;

iv) Caso sejam identificadas obras posteriores nomeadamente alterações e/ou ampliações, ou edificações construídas após 16 de fevereiro de 1989 sem a respetiva

autorização municipal, a certidão poderá ser emitida apenas para a(s) área(s) existente(s) antes da aplicação do RGEU, impondo-se um prazo de 60 dias para o proprietário do imóvel proceder à reposição da legalidade urbanística.

Pede deferimento,

Seia, _____ de _____ de 20____

Assinatura,

Assinatura reconhecida nos termos gerais de direito ou assinatura digital qualificada.

Informações adicionais

1. Os dados pessoais recolhidos neste pedido são necessários, única e exclusivamente, para dar cumprimento ao disposto no artigo 102.º do Código do Procedimento Administrativo (CPA), no artigo 17.º do Decreto-Lei n.º 135/99, de 22 de abril e/ou ao previsto na legislação específica aplicável ao pedido formulado.
2. O tratamento dos dados referidos no ponto 1 por parte do Município de Seia respeitará a legislação em vigor em matéria de proteção de dados pessoais