

NORMA TÉCNICA

ELEMENTOS PARA A INSTRUÇÃO DO PEDIDO DE LEGALIZAÇÃO

Como apresentar o pedido através da plataforma?

1. aderir aos serviços on-line;
2. reunir todos os elementos aplicáveis à operação urbanística definidos na presente norma técnica;
3. obter o ficheiro zip no construtor, escolhendo o procedimento LEG , grupo “Iniciais” e o requerimento aplicável ao tipo de operação (loteamento/edificação/edificação de vedação/alteração de fachada/remodelação de terreno);
3. aceder à secção "entrega e consulta", escolher formulários, urbanismo e "Legalização ";
4. escolher o formulário consoante o tipo de operação (loteamento/edificação/edificação de vedação/alteração de fachada/remodelação de terreno) preencher os dados necessários e anexar o ficheiro obtido no construtor;
5. submeter o formulário. Este pedido está sujeito ao pagamento de taxa de apreciação, calculada no ato da submissão. Utilizar a referência MB fornecida no formulário para completar o pedido.

Para qualquer esclarecimento adicional encontra-se disponível o e-mail nopaper@gaiurb.pt ou o contacto telefónico 227660258 (9h00 às 12h30 – 13h30 às 17h00).

PEDIDO DE LEGALIZAÇÃO DE OPERAÇÃO DE LOTEAMENTO, SEM OBRAS DE URBANIZAÇÃO	2
PEDIDO DE LEGALIZAÇÃO DE ALTERAÇÃO A LOTEAMENTO, SEM OBRAS DE URBANIZAÇÃO	4
PEDIDO DE LEGALIZAÇÃO DE OBRAS DE EDIFICAÇÃO	6
PEDIDO DE LEGALIZAÇÃO DE OBRAS DE ALTERAÇÃO DE FACHADA	9
PEDIDO DE LEGALIZAÇÃO DE VEDAÇÃO	12
PEDIDO DE TRABALHOS DE REMODELAÇÃO DE TERRENO	15



GAIURB,EM
URBANISMO E HABITAÇÃO



*A presente norma contempla os elementos instrutórios-regra para os pedidos de legalização. Nos termos do n.º 7 do artigo 20.º do Regulamento Municipal de Urbanização e Edificação, poderão ser exigidos outros elementos quando a edificação existente ou a sua utilização assim o justificar, ou existir enquadramento factual ou legal que assim o imponha.

PEDIDO DE LEGALIZAÇÃO DE OPERAÇÃO DE LOTEAMENTO SEM OBRAS DE URBANIZAÇÃO

Documentos de identificação

- Certidão da conservatória do registo comercial caso o requerente seja uma empresa. Em alternativa poderá ser indicado o código para consulta on-line.

Caderneta predial atualizada com a matriz atualizada com referência a 31 de dezembro;

Documentos comprovativos da qualidade de titular de qualquer direito que lhe confira a faculdade de realização da operação urbanística:

- **Certidão** válida e atualizada da descrição predial e de todas as inscrições em vigor emitida pela conservatória do registo predial referente ao prédio ou prédios abrangidos. Em alternativa poderá ser indicado o código para consulta on-line

Outros documentos que demonstrem a legitimidade:

- Escritura de compra e venda, escritura de doação, escritura de usufruto;
- Testamento;
- Contrato de arrendamento ou contrato de comodato (último recibo da renda);
- Procuração assinada pelo proprietário do imóvel/prédio que confira poderes ao requerente para realizar a operação urbanística;
- Caderneta Predial.

Ficha Estatística preenchida com os dados referentes à operação urbanística (Operação de Loteamento – Legalização) – caso aplicável - utilizando-se o modelo respetivo disponível na secção de requerimentos,

Memória descritiva e justificativa*, contendo a descrição os parâmetros construtivos associados para os lotes constituídos (área máxima de implantação, área máxima de construção, área mínima destinada a estacionamento, a cêrcea máxima da construção e a finalidade dos lotes) e o enquadramento da pretensão nos planos municipais e especiais de ordenamento do território existentes;

***Nota:**

- **Todas as folhas que compõem este ficheiro pdf devem conter no canto superior direito um espaço reservado aos serviços, com uma dimensão de 90x40mm** – norma gráfica layouts - disponível em <https://www.gaiurb.pt/p/balcaovirtual> - secção Normas e Manuais.

Planta de Localização à escala 1/5000 com a delimitação da área objeto da operação e sua área de enquadramento, com indicação das coordenadas geográficas dos limites da área da operação urbanística, no sistema de coordenadas geográficas utilizado pelo município.

Levantamento Topográfico do terreno, em formato DWG/DXF, à escala de 1:500, devidamente cotado, que identifique o prédio e a respetiva área, assim como o espaço público envolvente numa faixa mínima de 50 metros (vias, passeios, estacionamentos, árvores e infraestruturas ou instalações aí localizadas, incluindo postes, tampas, sinalização e mobiliário urbano). O levantamento topográfico, em planimetria e altimetria, deve estar referenciado ao Sistema de coordenadas PT-TM06/ETRS89 (EPSG: 3763) - **norma de representação de levantamento topográfico e planta de implantação** disponível em - <https://www.gaiurb.pt/p/balcaovirtual> (secção Normas e Manuais/ Levantamentos topográficos e Planta de implantação).

***Nota:**

Para esclarecer dúvidas que subsistam sobre este tema poderá consultar o vídeo disponível em <https://www.gaiurb.pt/pages/644>

Planta de síntese (formato DWG/DXF e PDF/PDF-A*) à escala de 1:1.000 ou superior, elaborada sobre levantamento topográfico atualizado, podendo constar na sua representação apenas o seguinte:

- a) A delimitação do prédio ou prédios a lotear;
- b) A identificação das áreas de cedência ao domínio público ou privado municipal;
- c) A identificação dos limites dos lotes e respetiva numeração;
- d) Quadro de áreas caracterizador das áreas acima referidas.

*** Nota:**

- Todas as peças desenhadas que compõem o projeto devem ser apresentadas num único ficheiro com os layouts separados por folha.
- As folhas devem conter no canto superior direito um espaço reservado aos serviços, com uma dimensão de 90x40mm e não podem ser geradas com espaço em branco excedentário e desenquadradas com o enquadramento do desenho – Regras específicas de layouts - disponível em <https://www.gaiurb.pt/p/balcaovirtual> (secção Normas e Manuais/Regras específicas de layouts)

Termo de responsabilidade subscrito pelo **autor do projeto**, quanto ao cumprimento das disposições legais e regulamentares aplicáveis, segundo o regime da qualificação profissional dos técnicos responsáveis pela elaboração e subscrição de projetos (modelos disponíveis na secção de requerimentos) acompanhado de declaração de inscrição válida em associação pública de natureza profissional;

Fotografias esclarecedoras do enquadramento da pretensão, apresentando um registo envolvente a partir de diferentes ângulos;

Comprovativo da data de realização da operação urbanística, nos termos do nº 5 do artigo 102º-A do DL 555/99 de 16 de Dezembro na sua atual redação:

- 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;

- Caderneta predial do(s) artigo(s) matricial(ais), respetivos, e/ou requerimento de inscrição do prédio na matriz;

- Escritura de compra e venda do(s) prédio(s) ou outro documento que permita concluir pela existência da operação urbanística na data apontada;

- Títulos existentes;

- Outros documentos que comprovem a data de construção;

Pareceres, autorizações ou aprovações de entidades externas ao Município (opcional e quando aplicável).

Consultas a entidades externas – Portal SIRJUE
(Elementos instrutórios obrigatórios aplicáveis a cada entidade externa)

No conjunto de plantas, que retirou on-line, poderá verificar se a operação urbanística se encontra abrangida por alguma condicionante.



Se em resultado dessa análise, a operação urbanística estiver sujeita a consulta de alguma entidade externa (consulta feita pela Gaiurb através do portal do SIRJUE), deverá ainda complementar o pedido com os elementos instrutórios descritos na norma “Consultas entidades externas – elementos instrutórios específicos” disponível em <https://www.gaiurb.pt/p/balcaovirtual> (Normas e Manuais).



PEDIDO DE LEGALIZAÇÃO DE ALTERAÇÃO DE LOTEAMENTO SEM OBRAS DE URBANIZAÇÃO

Documentos de identificação

- Certidão da conservatória do registo comercial caso o requerente seja uma empresa. Em alternativa poderá ser indicado o código para consulta on-line.

Documentos comprovativos da qualidade de titular de qualquer direito que lhe confira a faculdade de realização da operação urbanística:

- Certidão válida e atualizada da descrição predial e de todas as inscrições em vigor emitida pela conservatória do registo predial referente ao prédio ou prédios abrangidos. Em alternativa poderá ser indicado o código para consulta on-line

Outros documentos que demonstrem a legitimidade:

- Escritura de compra e venda, escritura de doação, escritura de usufruto;
- Testamento;
- Contrato de arrendamento ou contrato de comodato (último recibo da renda);
- Procuração assinada pelo proprietário do imóvel/prédio que confira poderes ao requerente para realizar a operação urbanística;
- Caderneta Predial.

Caderneta predial atualizada, com a matriz atualizada com referência a 31 de dezembro;

Memória descritiva e justificativa, contendo a descrição dos novos parâmetros construtivos associados para o lote a alterar;

* Nota:

- **Todas as folhas que compõem este ficheiro pdf devem conter no canto superior direito um espaço reservado aos serviços, com uma dimensão de 90x40mm** – norma gráfica layouts - disponível em <https://www.gaiurb.pt/p/balcaovirtual> - secção Normas e Manuais.

Planta de Localização à escala 1/5000 com a delimitação da área objeto da operação e sua área de enquadramento, com indicação das coordenadas geográficas dos limites da área da operação urbanística, no sistema de coordenadas geográficas utilizado pelo município.

Planta de síntese em formato **DWG/DXF**, à escala 1/1000 da operação de loteamento onde devem ser assinalados os elementos caracterizadores do existente e as edificações a legalizar, utilizando as cores convencionais (cor preta para o existente, cor azul para legalizações) -

Projeto de arquitetura*, em formato PDF/PDF-A, contendo os seguintes elementos:

- Planta de síntese à escala 1/1000 da operação de loteamento onde devem ser assinalados os elementos caracterizadores do existente e as edificações a legalizar, utilizando as cores convencionais (cor preta para o existente, cor azul para legalizações);

- Perfis caracterizadores dos elementos a legalizar (se aplicável);

* Nota:

- Todas as peças desenhadas que compõem o projeto devem ser apresentadas num único ficheiro com os layouts separados por folha.
- As folhas devem conter no canto superior direito um espaço reservado aos serviços, com uma dimensão de 90x40mm e não podem ser geradas com espaço em branco excedentário e desenquadradas com o enquadramento do desenho – Regras específicas de layouts - disponível em <https://www.gaiurb.pt/p/balcaovirtual> (secção Normas e Manuais/Regras específicas de layouts)



GAIURB,EM
URBANISMO E HABITAÇÃO



Termo de responsabilidade subscrito pelo **autor do projeto**, quanto ao cumprimento das disposições legais e regulamentares aplicáveis, segundo o regime da qualificação profissional dos técnicos responsáveis pela elaboração e subscrição de projetos (modelos disponíveis na secção de requerimentos) acompanhado de declaração de inscrição válida em associação pública de natureza profissional;

Fotografias com enquadramento no local;

Comprovativo da data de realização da operação urbanística, nos termos do nº 5 do artigo 102º - A do DL 555/99 de 16 de Dezembro na sua atual redação:

- 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;

- Caderneta predial do(s) artigo(s) matricial(ais), respetivos, e/ou requerimento de inscrição do prédio na matriz;

- Escritura de compra e venda do(s) prédio(s) ou outro documento que permita concluir pela existência da operação urbanística na data apontada;

- Títulos existentes;

- Outros documentos que comprovem a data de construção;

Nos termos do n.º 2 do artigo 7.º do Regulamento Municipal Urbanização e Edificação deve proceder à **identificação de todos os proprietários dos lotes que integram o alvará de loteamento e respetivas moradas**, que habilite a posterior notificação pelos serviços municipais, conforme n.º 3 do artigo 27.º do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, na sua atual redação. Este procedimento será dispensado no caso dos interessados, através de qualquer intervenção no procedimento, revelarem perfeito conhecimento dos termos da alteração pretendida.

Nos casos em que se revele impossível a identificação dos interessados e ainda no caso de o número de interessados ser superior a 15, a notificação será feita por edital a afixar nos locais do estilo, sem prejuízo da publicidade do pedido, prevista no artigo 12.º Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, na sua atual redação.

Pareceres, autorizações ou aprovações de entidades externas ao Município (opcional e quando aplicável).

Consultas a entidades externas – Portal SIRJUE
(Elementos instrutórios obrigatórios aplicáveis a cada entidade externa)

No conjunto de plantas, que retirou on-line, poderá verificar se a operação urbanística se encontra abrangida por alguma condicionante.

Se em resultado dessa análise, a operação urbanística estiver sujeita a consulta de alguma entidade externa (consulta feita pela Gaiurb através do portal do SIRJUE), deverá ainda complementar o pedido com os elementos instrutórios descritos na norma “Consultas entidades externas – elementos instrutórios específicos” disponível em <https://www.gaiurb.pt/p/balcaovirtual> (Normas e Manuais).

PEDIDO DE LEGALIZAÇÃO DE OBRAS DE EDIFICAÇÃO

Documentos de identificação

- Certidão da conservatória do registo comercial caso o requerente seja uma empresa. Em alternativa poderá ser indicado o código para consulta on-line.

Documentos comprovativos da qualidade de titular de qualquer direito que lhe confira a faculdade de realização da operação urbanística:

- **Certidão** válida e atualizada da descrição predial e de todas as inscrições em vigor emitida pela conservatória do registo predial referente ao prédio ou prédios abrangidos. Em alternativa poderá ser indicado o código para consulta on-line

Outros documentos que demonstrem a legitimidade:

- Escritura de compra e venda, escritura de doação, escritura de usufruto;
- Testamento;
- Contrato de arrendamento ou contrato de comodato (último recibo da renda);
- Procuração assinada pelo proprietário do imóvel/prédio que confira poderes ao requerente para realizar a operação urbanística;
- Caderneta Predial.
- Documento comprovativo da autorização da assembleia de condóminos para a referida obra, aprovada por maioria representativa de dois terços do valor total do prédio (aplicável às obras a realizar em edifícios que estejam em regime de propriedade horizontal).

Caderneta predial atualizada, com a matriz atualizada com referência a 31 de dezembro;

Ficha estatística preenchida com os dados referentes à operação urbanística (Q3 - Obra de Edificação) e Q4 (utilização de edificações) – caso aplicável - utilizando-se o modelo respetivo disponível na secção de requerimentos;

Memória descritiva e justificativa*, esclarecendo devidamente a pretensão;

*** Nota:**

- **Todas as folhas que compõem este ficheiro pdf devem conter no canto superior direito um espaço reservado aos serviços, com uma dimensão de 90x40mm** – norma gráfica layouts - disponível em <https://www.gaiurb.pt/p/balcaovirtual> - secção Normas e Manuais.

Planta de Localização à escala 1/5000 com a delimitação da área objeto da operação e sua área de enquadramento, com indicação das coordenadas geográficas dos limites da área da operação urbanística, no sistema de coordenadas geográficas utilizado pelo município.

Projeto de arquitetura*, em formato PDF/PDF-A, contendo os seguintes elementos:

- Planta de implantação desenhada sobre levantamento topográfico do terreno e terrenos adjacentes numa faixa mínima de 10 metros, à escala de 1:200 ou superior, incluindo o arruamento de acesso e o arranque das construções adjacentes, com indicação das dimensões e área do terreno bem como os afastamentos da(s) construção(ões) aos limites do terreno e às construções vizinhas, áreas impermeabilizadas e respetivo material, de acordo com as especificações da **norma municipal de representação gráfica NG-01**;
- Plantas à escala de 1:50 ou 1:100 contendo as dimensões e áreas e usos de todos os compartimentos, bem como a representação do mobiliário fixo e equipamento sanitário;
- Inserir quadro de áreas com os dados numéricos da operação urbanística, nos elementos gráficos, onde se encontrem representadas as plantas dos diferentes pisos, de acordo com o modelo disponível em Minutas - termos, declarações;
- Caso esteja(m) previsto(s) explicitamente estabelecimento(s), deverão ainda ser representados em planta os seguintes aspetos:



- Representação do traçado das condutas e a localização das unidades constituintes do sistema de climatização previsto;
 - Representação do traçado da(s) conduta(s) do sistema de extração de fumos e cheiros, pormenorizando a respetiva ligação ao exterior
- e) Alçados do conjunto à escala de 1:50 ou 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, devendo as cores da proposta fazer referência à paleta de cores RAL ou outra referência que permita aferir com rigor o proposto.
- f) Alçados de todas as vedações, à escala de 1:50 ou 1:100, com indicação das cores e dos materiais que constituem as referidas vedações, indicando o arranque das construções adjacentes bem como as diferenças altimétricas relativamente aos terrenos vizinhos, devendo as cores da proposta fazer referência à paleta de cores RAL ou outra referência que permita aferir com rigor o proposto.
- g) Cortes longitudinais e transversais à escala de 1:50 ou 1:100 abrangendo o terreno, com indicação do perfil existente e o proposto, e das cotas dos diversos pisos, indicando o arranque das construções adjacentes, bem como as diferenças altimétricas relativamente aos terrenos vizinhos
- h) Representação do posto de armazenamento e abastecimento de combustíveis e outros derivados de petróleo (que eventualmente poderá ser um posto de garrafas), nos casos em que não exista rede de abastecimento de gás no arruamento em que se apoia a pretensão e esteja prevista a utilização da instalação de gás, apresentando se for exigível o respetivo projeto de acordo com o Anexo III do D.L. 267/2002, de 26 de Novembro, alterado pelo D.L. 389/2007, de 30 de Novembro, alterado pelo D.L. 267/2002, de 6 de Outubro, estando ainda sujeita a autorização pela entidade competente para o licenciamento da instalação, a execução e entrada de funcionamento das redes e ramais de distribuição ligados a posto GPL e outros derivados de petróleo, nos termos do disposto no art.º 4 dos diplomas anteriormente referidos.
- i) Um exemplar do projeto de arquitetura com a identificação dos elementos caracterizadores do existente e as edificações a legalizar, utilizando as cores convencionais (cor preta para o existente, cor azul para legalizações);

*** Nota:**

- Todas as peças desenhadas que compõem o projeto devem ser apresentadas num único ficheiro com os layouts separados por folha.
- As folhas devem conter no canto superior direito um espaço reservado aos serviços, com uma dimensão de 90x40mm e não podem ser geradas com espaço em branco excedentário e desenquadradas com o enquadramento do desenho – Regras específicas de layouts - disponível em <https://www.gaiurb.pt/p/balcaovirtual> (secção Normas e Manuais/Regras específicas de layouts)

Planta referente à propriedade horizontal, em formato PDF/PDF-A, onde se verifique a 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 ou declaração a indicar que não pretende que o prédio fique afeto ao regime de PH (se aplicável);

Termo de responsabilidade subscrito pelo **autor do projeto** quanto ao cumprimento das disposições legais e regulamentares aplicáveis (modelos disponíveis na secção de requerimentos) acompanhado de declaração de inscrição válida em associação pública de natureza profissional;

Termo de responsabilidade com identificação do sistema estrutural utilizado e de eventuais patologias da construção, elaborado por técnico com habilitação legal, que garanta os aspetos estruturais, de segurança e salubridade da edificação;

Termo de responsabilidade da conformidade da obra executada com o projeto apresentado e com as normas legais e regulamentares aplicáveis.

Fotografias esclarecedoras do enquadramento do edifício abrangido pelo pedido, apresentando um registo envolvente a partir de diferentes ângulos.

Último recibo da empresa responsável pelo abastecimento de água ou projeto do sistema de drenagem de águas residuais domésticas e residuais pluviais, e abastecimento de água nomeadamente com indicação do



GAIURB,EM
URBANISMO E HABITAÇÃO



modo de ligação às redes públicas, elaborado e com termo de responsabilidade de técnico com habilitação legal;

Último recibo da empresa responsável pela comercialização de eletricidade ou projeto de alimentação e distribuição de energia elétrica, elaborado e com termo de responsabilidade de técnico com habilitação legal;

Projeto de segurança contra incêndios ou ficha de segurança contra incêndios em edifícios, quando aplicável;

Comprovativo da data de realização da operação urbanística, bem como, das construções existente no terreno, nos termos do nº 5 do artigo 102º - A do DL 555/99 de 16 de Dezembro na sua atual redação:

- 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;
- Caderneta predial do(s) artigo(s) matricial(ais), respetivos, e/ou requerimento de inscrição do prédio na matriz;
- Escritura de compra e venda do(s) prédio(s) ou outro documento que permita concluir pela existência da operação urbanística na data apontada;
- Títulos existentes;
- Outros documentos que comprovem a data de construção;

Pareceres, autorizações ou aprovações de entidades externas ao Município (opcional e quando aplicável).

Consultas a entidades externas – Portal SIRJUE

(Elementos instrutórios obrigatórios aplicáveis a cada entidade externa)

No conjunto de plantas, que retirou on-line, poderá verificar se a operação urbanística se encontra abrangida por alguma condicionante.

Se em resultado dessa análise, a operação urbanística estiver sujeita a consulta de alguma entidade externa (consulta feita pela Gaiurb através do portal do SIRJUE), deverá ainda complementar o pedido com os elementos instrutórios descritos na norma “Consultas entidades externas – elementos instrutórios específicos” disponível em <https://www.gaiurb.pt/p/balcaovirtual> (Normas e Manuais).

COM OBRA A EXECUTAR:

Estimativa do custo total da obra – o valor deve ser indicado no espaço definido para o efeito no documento requerimento;

Calendarização da execução da obra - o prazo deve ser indicado no espaço definido para o efeito no documento requerimento e de acordo com os prazos mínimos determinados nº 1 do artigo 14º do Regulamento Municipal de Urbanização e Edificação:

- Obras de ampliação - mínimo 2 meses / máximo 6 meses;
- Obras de construção de edificações destinadas a habitação, comércio e serviços, indústria e armazém: mínimo 12 meses / máximo 36 meses;



GAIURB,EM
URBANISMO E HABITAÇÃO



Projetos de especialidades necessários à execução da obra, acompanhados dos respetivos termos de responsabilidade dos técnicos autores técnicos autores e do coordenador dos projetos quanto ao cumprimento das normas legais e regulamentares aplicáveis – consultar norma técnica disponível em <https://www.gaiurb.pt/p/balcaovirtual> – secção de requerimentos / Aditamentos /apresentação de projeto de especialidades;

Comprovativo de prestação de caução* destinada a garantir a execução das obras no domínio público.

As cauções previstas no Regime Jurídico da Urbanização e no Regulamento Municipal de Urbanização e Edificação, destinadas a garantir a boa e regular execução das obras de urbanização e das obras no domínio público, podem ser prestadas da seguinte forma:



1. Por garantia bancária;
2. Por seguro-caução;
3. Por depósito em dinheiro na Tesouraria da Câmara Municipal de Vila Nova de Gaia;
4. Por depósito em dinheiro efetuado em Portugal, em qualquer instituição de crédito, à ordem da Câmara Municipal de Vila Nova de Gaia;
5. Pela hipoteca sobre bens imóveis propriedade do requerente;
6. Pela hipoteca sobre prédios resultantes da operação de loteamento.

Nota*: as condições particulares das garantias bancárias e seguros caução constam do Anexo III do Regulamento Municipal de Urbanização e Edificação disponível para consulta em <https://www.gaiurb.pt/> no separador Legislação.



GAIURB,EM
URBANISMO E HABITAÇÃO



PEDIDO DE LEGALIZAÇÃO DE OBRAS ALTERAÇÃO DE FACHADA

Documentos de identificação

- Certidão da conservatória do registo comercial caso o requerente seja uma empresa. Em alternativa poderá ser indicado o código para consulta on-line.

Documentos comprovativos da qualidade de titular de qualquer direito que lhe confira a faculdade de realização da operação urbanística:

- **Certidão** válida e atualizada da descrição predial e de todas as inscrições em vigor emitida pela conservatória do registo predial referente ao prédio ou prédios abrangidos. Em alternativa poderá ser indicado o código para consulta on-line

Outros documentos que demonstrem a legitimidade:

- Escritura de compra e venda, escritura de doação, escritura de usufruto;
- Testamento;
- Contrato de arrendamento ou contrato de comodato (último recibo da renda);
- Procuração assinada pelo proprietário do imóvel/prédio que confira poderes ao requerente para realizar a operação urbanística;
- Caderneta Predial;
- Documento comprovativo da autorização da assembleia de condóminos para a referida obra, aprovada por maioria representativa de dois terços do valor total do prédio (aplicável às obras a realizar em edifícios que estejam em regime de propriedade horizontal).

Caderneta predial atualizada, com a matriz atualizada com referência a 31 de dezembro;

Ficha estatística preenchida com os dados referentes à operação urbanística (Obra de Edificação e demolição), utilizando-se o modelo respetivo disponível na secção de requerimentos;

Memória descritiva e justificativa*, esclarecendo devidamente a pretensão;

*** Nota:**

- **Todas as folhas que compõem este ficheiro pdf devem conter no canto superior direito um espaço reservado aos serviços, com uma dimensão de 90x40mm** – norma gráfica layouts - disponível em <https://www.gaiurb.pt/p/balcaovirtual> - secção Normas e Manuais.

Planta de Localização à escala 1/5000 com a delimitação da área objeto da operação e sua área de enquadramento, com indicação das coordenadas geográficas dos limites da área da operação urbanística, no sistema de coordenadas geográficas utilizado pelo município.

Projeto de arquitetura, em formato PDF/PDF-A , representativo da alteração a efetuar:

a) Alçados, aplicável à alteração da dimensão de vãos na fachada dos edifícios;

*** Nota:**

- Todas as peças desenhadas que compõem o projeto devem ser apresentadas num único ficheiro com os layouts separados por folha.
- As folhas devem conter no canto superior direito um espaço reservado aos serviços, com uma dimensão de 90x40mm e não podem ser geradas com espaço em branco excedentário e desenquadradas com o enquadramento do desenho – Regras específicas de layouts - disponível em <https://www.gaiurb.pt/p/balcaovirtual> (secção Normas e Manuais/Regras específicas de layouts)

Estudo de conjunto aprovado em assembleia de condomínio nos termos do disposto no artigo 39.º do Regulamento Municipal de Urbanização e Edificação – aplicável às marquises;

Termo de responsabilidade subscrito pelo **autor do projeto** quanto ao cumprimento das disposições legais e regulamentares aplicáveis (modelos disponíveis na secção de requerimentos) acompanhado de declaração de inscrição válida em associação pública de natureza profissional;



GAIURB,EM
URBANISMO E HABITAÇÃO



Termo de responsabilidade da conformidade da obra executada com o projeto apresentado e com as normas legais e regulamentares aplicáveis.

Fotografias esclarecedoras do enquadramento do edifício abrangido pelo pedido, apresentando um registo envolvente a partir de diferentes ângulos,

Comprovativo da data de realização da operação urbanística, bem como, das construções existente no terreno, nos termos do nº 5 do artigo 102º - A do DL 555/99 de 16 de Dezembro na sua atual redação:

- 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;
- Caderneta predial do(s) artigo(s) matricial(ais), respetivos, e/ou requerimento de inscrição do prédio na matriz;
- Escritura de compra e venda do(s) prédio(s) ou outro documento que permita concluir pela existência da operação urbanística na data apontada;
- Títulos existentes;
- Outros documentos que comprovem a data de construção;

Pareceres, autorizações ou aprovações de entidades externas ao Município (opcional e quando aplicável).

Consultas a entidades externas – Portal SIRJUE

(Elementos instrutórios obrigatórios aplicáveis a cada entidade externa)

No conjunto de plantas, que retirou on-line, poderá verificar se a operação urbanística se encontra abrangida por alguma condicionante.

Se em resultado dessa análise, a operação urbanística estiver sujeita a consulta de alguma entidade externa (consulta feita pela Gaiurb através do portal do SIRJUE), deverá ainda complementar o pedido com os elementos instrutórios descritos na norma “Consultas entidades externas – elementos instrutórios específicos” disponível em <https://www.gaiurb.pt/p/balcaovirtual> (Normas e Manuais).

COM OBRA A EXECUTAR:

Estimativa do custo total da obra – o valor deve ser indicado no espaço definido para o efeito no documento requerimento;

Calendarização da execução da obra - o prazo deve ser indicado no espaço definido para o efeito no documento requerimento e de acordo com os prazos mínimos determinados nº 1 do artigo 14º do Regulamento Municipal de Urbanização e Edificação:

- Obras de alteração de fachada: mínimo 2 meses / máximo 6 meses;

Projetos de especialidades necessários à execução da obra, acompanhados dos respetivos termos de responsabilidade dos técnicos autores técnicos autores e do coordenador dos projetos quanto ao cumprimento das normas legais e regulamentares aplicáveis – consultar norma técnica disponível em <https://www.gaiurb.pt/p/balcaovirtual> – secção de requerimentos / Aditamentos /apresentação de projeto de especialidades;

Comprovativo de prestação de caução* destinada a garantir a execução das obras no domínio público.

As cauções previstas no Regime Jurídico da Urbanização e no Regulamento Municipal de Urbanização e Edificação, destinadas a garantir a boa e regular execução das obras de urbanização e das obras no domínio público, podem ser prestadas da seguinte forma:

7. Por garantia bancária;
8. Por seguro-caução;



9. Por depósito em dinheiro na Tesouraria da Câmara Municipal de Vila Nova de Gaia;
10. Por depósito em dinheiro efetuado em Portugal, em qualquer instituição de crédito, à ordem da Câmara Municipal de Vila Nova de Gaia;
11. Pela hipoteca sobre bens imóveis propriedade do requerente;
12. Pela hipoteca sobre prédios resultantes da operação de loteamento.

Nota*: as condições particulares das garantias bancárias e seguros caução constam do Anexo III do Regulamento Municipal de Urbanização e Edificação disponível para consulta em <https://www.gaiurb.pt/> no separador Legislação.



GAIURB,EM
URBANISMO E HABITAÇÃO



PEDIDO DE LEGALIZAÇÃO DE OBRAS DE EDIFICAÇÃO DE VEDAÇÃO

Documentos de identificação

- Certidão da conservatória do registo comercial caso o requerente seja uma empresa. Em alternativa poderá ser indicado o código para consulta on-line.

Documentos comprovativos da qualidade de titular de qualquer direito que lhe confira a faculdade de realização da operação urbanística:

- **Certidão** válida e atualizada da descrição predial e de todas as inscrições em vigor emitida pela conservatória do registo predial referente ao prédio ou prédios abrangidos. Em alternativa poderá ser indicado o código para consulta on-line

Outros documentos que demonstrem a legitimidade:

- Escritura de compra e venda, escritura de doação, escritura de usufruto;
- Testamento;
- Contrato de arrendamento ou contrato de comodato (último recibo da renda);
- Procuração assinada pelo proprietário do imóvel/prédio que confira poderes ao requerente para realizar a operação urbanística;
- Caderneta Predial.
- Documento comprovativo da autorização da assembleia de condóminos para a referida obra, aprovada por maioria representativa de dois terços do valor total do prédio (aplicável às obras a realizar em edifícios que estejam em regime de propriedade horizontal).

Caderneta predial atualizada, com a matriz atualizada com referência a 31 de dezembro;

Memória descritiva e justificativa, esclarecendo devidamente a pretensão;

* Nota:

- **Todas as folhas que compõem este ficheiro pdf devem conter no canto superior direito um espaço reservado aos serviços, com uma dimensão de 90x40mm** – norma gráfica layouts - disponível em <https://www.gaiurb.pt/p/balcaovirtual> - secção Normas e Manuais.

Planta de Localização à escala 1/5000 com a delimitação da área objeto da operação e sua área de enquadramento, com indicação das coordenadas geográficas dos limites da área da operação urbanística, no sistema de coordenadas geográficas utilizado pelo município.

Projeto de arquitetura, em formato PDF/PDF-A, contendo os seguintes elementos:

- Planta de implantação, desenhada sobre levantamento topográfico do terreno e terrenos adjacentes numa faixa mínima de 10 metros (sempre que exista necessidade de definição de alinhamentos), à escala de 1:200 ou superior, incluindo o arruamento de acesso e o arranque das construções adjacentes, com indicação das dimensões e área do terreno;
- Cortes transversais à escala 1:100 ou 1:50 abrangendo o terreno, com indicação do perfil existente e o proposto, indicando as diferenças altimétricas relativamente aos terrenos vizinhos;
- Alçados das vedações, à escala de 1:50 ou 1:100, com indicação das cores e dos materiais que constituem as referidas vedações, indicando o arranque das construções adjacentes bem como as diferenças altimétricas relativamente aos terrenos vizinhos, devendo as cores da proposta fazer referência à paleta de cores RAL ou outra referência que permita aferir com rigor o proposto.

* Nota:

- Todas as peças desenhadas que compõem o projeto devem ser apresentadas num único ficheiro com os layouts separados por folha.
- As folhas devem conter no canto superior direito um espaço reservado aos serviços, com uma dimensão de 90x40mm e não podem ser geradas com espaço em branco excedentário e desenquadradas com o enquadramento do desenho – Regras específicas de layouts - disponível em <https://www.gaiurb.pt/p/balcaovirtual> (secção Normas e Manuais/Regras específicas de layouts)



GAIURB,EM
URBANISMO E HABITAÇÃO



Termo de responsabilidade subscrito pelo **autor do projeto** quanto ao cumprimento das disposições legais e regulamentares aplicáveis (modelos disponíveis na secção de requerimentos) acompanhado de declaração de inscrição válida em associação pública de natureza profissional;

Termo de responsabilidade da conformidade da obra executada com o projeto apresentado e com as normas legais e regulamentares aplicáveis.

Fotografias esclarecedoras do enquadramento do edifício abrangido pelo pedido, apresentando um registo envolvente a partir de diferentes ângulos,

Comprovativo da data de realização da operação urbanística, bem como, das construções existente no terreno, nos termos do nº 5 do artigo 102º - A do DL 555/99 de 16 de Dezembro na sua atual redação:

- 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;
- Caderneta predial do(s) artigo(s) matricial(ais), respetivos, e/ou requerimento de inscrição do prédio na matriz;
- Escritura de compra e venda do(s) prédio(s) ou outro documento que permita concluir pela existência da operação urbanística na data apontada;
- Títulos existentes;
- Outros documentos que comprovem a data de construção;

Pareceres, autorizações ou aprovações de entidades externas ao Município (opcional e quando aplicável).

Consultas a entidades externas – Portal SIRJUE
(Elementos instrutórios obrigatórios aplicáveis a cada entidade externa)

No conjunto de plantas, que retirou on-line, poderá verificar se a operação urbanística se encontra abrangida por alguma condicionante.

Se em resultado dessa análise, a operação urbanística estiver sujeita a consulta de alguma entidade externa (consulta feita pela Gaiurb através do portal do SIRJUE), deverá ainda complementar o pedido com os elementos instrutórios descritos na norma “Consultas entidades externas – elementos instrutórios específicos” disponível em <https://www.gaiurb.pt/p/balcaovirtual> (Normas e Manuais).

COM OBRA A EXECUTAR:

Estimativa do custo total da obra – o valor deve ser indicado no espaço definido para o efeito no documento requerimento;

Calendarização da execução da obra - o prazo deve ser indicado no espaço definido para o efeito no documento requerimento e de acordo com os prazos mínimos determinados nº 1 do artigo 14º do Regulamento Municipal de Urbanização e Edificação:

- Obras de ampliação, vedações - mínimo 2 meses / máximo 6 meses;

Projetos de especialidades necessários à execução da obra, acompanhados dos respetivos termos de responsabilidade dos técnicos autores e do coordenador dos projetos quanto ao cumprimento das normas legais e regulamentares aplicáveis – consultar norma técnica disponível em

<https://www.gaiurb.pt/p/balcaovirtual> – secção de requerimentos / Aditamentos /apresentação de projeto de especialidades;

Comprovativo de prestação de caução* destinada a garantir a execução das obras no domínio público.

As cauções previstas no Regime Jurídico da Urbanização e no Regulamento Municipal de Urbanização e Edificação, destinadas a garantir a boa e regular execução das obras de urbanização e das obras no domínio público, podem ser prestadas da seguinte forma:

13. Por garantia bancária;
14. Por seguro-caução;
15. Por depósito em dinheiro na Tesouraria da Câmara Municipal de Vila Nova de Gaia;
16. Por depósito em dinheiro efetuado em Portugal, em qualquer instituição de crédito, à ordem da Câmara Municipal de Vila Nova de Gaia;
17. Pela hipoteca sobre bens imóveis propriedade do requerente;
18. Pela hipoteca sobre prédios resultantes da operação de loteamento.

Nota*: as condições particulares das garantias bancárias e seguros caução constam do Anexo III do Regulamento Municipal de Urbanização e Edificação disponível para consulta em <https://www.gaiurb.pt/> no separador Legislação.



GAIURB,EM
URBANISMO E HABITAÇÃO



PEDIDO DE LEGALIZAÇÃO DE TRABALHOS DE REMODELAÇÃO DE TERRENOS

Documentos de identificação

- Certidão da conservatória do registo comercial caso o requerente seja uma empresa. Em alternativa poderá ser indicado o código para consulta on-line.

Documentos comprovativos da qualidade de titular de qualquer direito que lhe confira a faculdade de realização da operação urbanística:

- **Certidão** válida e atualizada da descrição predial e de todas as inscrições em vigor emitida pela conservatória do registo predial referente ao prédio ou prédios abrangidos. Em alternativa poderá ser indicado o código para consulta on-line

Outros documentos que demonstrem a legitimidade:

- Escritura de compra e venda, escritura de doação, escritura de usufruto;
- Testamento;
- Contrato de arrendamento ou contrato de comodato (último recibo da renda);
- Procuração assinada pelo proprietário do imóvel/prédio que confira poderes ao requerente para realizar a operação urbanística;
- Caderneta Predial.
- Documento comprovativo da autorização da assembleia de condóminos para a referida obra, aprovada por maioria representativa de dois terços do valor total do prédio (aplicável às obras a realizar em edifícios que estejam em regime de propriedade horizontal).

Caderneta predial atualizada, com a matriz atualizada com referência a 31 de dezembro;

Ficha estatística preenchida com os dados referentes à operação urbanística (Trabalhos de Remodelação de Terreno), utilizando-se o modelo respetivo disponível na secção de requerimentos;

Planta de Localização à escala 1/5000 com a delimitação da área objeto da operação e sua área de enquadramento, com indicação das coordenadas geográficas dos limites da área da operação urbanística, no sistema de coordenadas geográficas utilizado pelo município.

***Projeto de arquitetura**, em formato PDF/PDF-A, representativo da obra a realizar:

- Planta com a proposta final de alteração do relevo natural;
- Perfis demonstrativos da proposta final de alteração do relevo natural.

* Nota:

- Todas as peças desenhadas que compõem o projeto devem ser apresentadas num único ficheiro com os layouts separados por folha.
- As folhas devem conter no canto superior direito um espaço reservado aos serviços, com uma dimensão de 90x40mm e não podem ser geradas com espaço em branco excedentário e desenquadradas com o enquadramento do desenho – Regras específicas de layouts - disponível em <https://www.gaiurb.pt/p/balcaovirtual> (secção Normas e Manuais/Regras específicas de layouts)



GAIURB,EM
URBANISMO E HABITAÇÃO



Termo de responsabilidade subscrito pelo **autor do projeto** quanto ao cumprimento das disposições legais e regulamentares aplicáveis (modelos disponíveis na secção de requerimentos) acompanhado de declaração de inscrição válida em associação pública de natureza profissional;

Termo de responsabilidade da conformidade da obra executada com o projeto apresentado e com as normas legais e regulamentares aplicáveis.

Fotografias esclarecedoras do enquadramento da pretensão, apresentando um registo envolvente a partir de diferentes ângulos;

Pareceres, autorizações ou aprovações de entidades externas ao Município (opcional e quando aplicável).

Consultas a entidades externas – Portal SIRJUE
(Elementos instrutórios obrigatórios aplicáveis a cada entidade externa)

No conjunto de plantas, que retirou on-line, poderá verificar se a operação urbanística se encontra abrangida por alguma condicionante.

Se em resultado dessa análise, a operação urbanística estiver sujeita a consulta de alguma entidade externa (consulta feita pela Gaiurb através do portal do SIRJUE), deverá ainda complementar o pedido com os elementos instrutórios descritos na norma “Consultas entidades externas – elementos instrutórios específicos” disponível em <https://www.gaiurb.pt/p/balcaovirtual> (Normas e Manuais).

COM OBRA A EXECUTAR:

Projetos de especialidades necessários à execução da obra, acompanhados dos respetivos termos de responsabilidade dos técnicos autores e do coordenador dos projetos quanto ao cumprimento das normas legais e regulamentares aplicáveis – consultar norma técnica disponível em <https://www.gaiurb.pt/p/balcaovirtual> – secção de requerimentos / Aditamentos /apresentação de projeto de especialidades;

Plano de trabalhos contemplando estudo elaborado por empresa qualificada para o efeito, demonstrativo de que estão a ser asseguradas os meios e os métodos de garantia de pessoas e bens;

Comprovativo de prestação de caução* destinada a garantir a execução das obras no domínio público.

As cauções previstas no Regime Jurídico da Urbanização e no Regulamento Municipal de Urbanização e Edificação, destinadas a garantir a boa e regular execução das obras de urbanização e das obras no domínio público, podem ser prestadas da seguinte forma:

19. Por garantia bancária;
20. Por seguro-caução;
21. Por depósito em dinheiro na Tesouraria da Câmara Municipal de Vila Nova de Gaia;
22. Por depósito em dinheiro efetuado em Portugal, em qualquer instituição de crédito, à ordem da Câmara Municipal de Vila Nova de Gaia;
23. Pela hipoteca sobre bens imóveis propriedade do requerente;
24. Pela hipoteca sobre prédios resultantes da operação de loteamento.

Nota*: as condições particulares das garantias bancárias e seguros caução constam do Anexo III do Regulamento Municipal de Urbanização e Edificação disponível para consulta em <https://www.gaiurb.pt/> no separador Legislação.

