

CONSELHO DE MINISTROS

Decreto-Lei nº 57/2015

de 20 de Outubro

O Regime jurídico das Áreas Urbanas de Génese Ilegal vem designar, numa perspetiva jurídica os loteamentos clandestinos considerados passíveis de reconversão urbanística tendo em conta que a ocupação do espaço fez-se sobretudo de forma espontânea ou chamada clandestina. A clandestinidade destas áreas está na ausência de uma licença de edificação das habitações e por ser construída sem autorização das autoridades municipais, com total carência de infraestrutura e equipamentos sociais.

O processo de construção clandestina e a opção de seguir a via da clandestinidade está associado a conjuntura não só social da população, mas também a todo o processo que direta e indiretamente influencia a questão da habitação, que concerne na rigidez do processo de licenciamento, elevado custo da aquisição da propriedade e da sua regularização.

A produção clandestina do espaço urbano apresenta consequências visíveis no território, entre os quais não se pode deixar de evidenciar os problemas associados ao desordenamento e a vulnerabilidade das áreas clandestinas situadas nas zonas de risco.

A reconversão urbanística é o processo de requalificação de áreas urbanas que nasceram de forma espontâneas e desordenadas, dotando-as de serviços, equipamentos e infraestruturas básicas.

Este processo implica uma delimitação de áreas a reabilitar em instrumentos próprios ou através da elaboração de planos detalhado para determinar o grau de intervenção nas áreas clandestinas, através de um estudo pormenorizado para identificar as necessidades e o modo de atuar no processo de reconversão.

A reconversão urbanística deve ser um processo participativo, constituindo uma das vias para resolver os problemas da marginalidade urbanística e despoletar, na população, o espírito de intervir, valorizar e conservar os equipamentos e infraestruturas públicas.

Outrossim, quando mais avançada estiver a ocupação e construções, mais difícil e complexa se torna a operação de reconversão, recuperação e reabilitação da área clandestina.

Neste sentido, o presente diploma adota um conjunto de medidas legislativas que permite a legalização e a reconversão das Áreas Urbanas de Géneses Ilegais.

Assim,

Ouvidos a Associação Nacional dos Municípios de Cabo Verde, os Municípios e outras entidades da administração direta e indireta do Estado competentes em razão da matéria; e

No uso da faculdade conferida pela alínea *a*) do n.º 2 do artigo 204.º da Constituição, o Governo decreta o seguinte:

CAPÍTULO I

Disposições gerais

Artigo 1.º

Objeto

O presente diploma estabelece o regime jurídico excepcional de reconversão e legalização das Áreas Urbanas de Génese Ilegal (AUGI).

Artigo 2.º

Conceitos

1. Para efeitos do presente diploma, considera-se:

- a) Áreas Urbanas de Génese Ilegal (AUGI) - os prédios ou conjuntos de prédios contíguos, independentemente da sua titularidade que, sem a competente licença de loteamento, quando legalmente exigida, tenham sido objeto de operações físicas de parcelamento ou ocupação espontânea, através de assentamentos informais, destinadas a construções ilegais até à data da entrada em vigor do presente diploma, e que nos respetivos planos urbanísticos estejam classificadas como espaço urbano ou urbanizável;
- b) Construções ilegais - são aquelas que estejam localizadas nas AUGI, como tal declaradas nos termos do presente diploma, edificadas sem a licença municipal legalmente exigida e ou realizadas em terreno de titularidade alheia;
- c) A reconversão urbanística é o processo de requalificação de áreas urbanas que nasceram de forma espontâneas e desordenadas, dotando-as de serviços, equipamentos e infraestruturas básicas;
- d) Barracas unidade de alojamento construída com restos de material não definitivo. Inclui-se nesta modalidade as casas de lata/bidão/tambor e as construções feitas com madeira aparelhada, que não tenha sido previamente preparada para esse fim (habitações de operários construídas normalmente com tábuas destinadas a cofragens).

2. As áreas de loteamento e construções ilegais não abrangidos no número anterior são objeto de estudo com vista à sua reafetação ao uso previsto no respetivo plano urbanístico.

Artigo 3.º

Conteúdo do processo de reconversão e legalização

1. O processo de reconversão e legalização abrange os assentamentos informais e as construções nas AUGI e pressupõe um conjunto de medidas urbanísticas, ambientais, sociais e jurídicas relativamente a obras edificadas de forma ilegal ou meramente irregular, destinados a fins habitacionais ou misto, em terreno alheio ou próprio, sem a competente licença municipal, visando garantir o direito à habitação e a um ambiente ecologicamente equilibrado, constitucionalmente consagrados, bem como a segurança dos ocupantes e o acesso a um título jurídico que titule a respetiva posse.



2. A legalização abrange apenas as habitações totais ou parcialmente construídas, ficando excluídas as barracas, estas sujeitas a demolição imediata.

Artigo 4.º

Pedido e delimitação da AUGI

1. Qualquer interessado a que se refere o presente diploma pode requerer à Câmara Municipal a declaração de AUGI ou a sua redelimitação, devendo, para o efeito, apresentar a sua proposta e a respetiva justificação.

2. A Câmara Municipal aprecia o pedido no prazo de 90 (noventa) dias, findo o qual se considera o mesmo deferido nos termos requeridos.

3. Nos casos de pedido de redelimitação, a Câmara Municipal delibera, no prazo previsto no número anterior, após audição do órgão de administração, quando esta já esteja constituída.

4. A delimitação do perímetro de reconversão de uma determinada AUGI é feita em instrumento próprio ou no respetivo plano detalhado de reconversão urbanística, caso não esteja definida em plano urbanístico de grau hierárquico superior, nos termos dos artigos 14.º e 15.º do Decreto-lei n.º 2/2011, de 3 de janeiro, aplicável com as necessárias adaptações.

Artigo 5.º

Cadastro predial e registo dos ocupantes das habitações

1. A Câmara Municipal deve, no âmbito da elaboração do plano detalhado de reconversão urbanística:

- a) Fazer o levantamento cadastral de todos os prédios, com ou sem edificação, existentes dentro da AUGI, ainda que sob a forma de cadastro deferido;
- b) Identificar e registar, oficiosamente, os ocupantes e possuidores das habitações e lotes dos terrenos livres.

2. O levantamento cadastral previsto na alínea a) do número anterior pressupõe a identificação física e jurídica do prédio, nos termos do Decreto-lei n.º 29/2009, de 17 de agosto, alterado pelo Decreto-lei n.º 45/ 2014, de 20 de agosto, que aprova o regime jurídico do cadastro predial.

3. Ao processo previsto na alínea b) do n.º 1 é aplicável o Decreto-regulamentar n.º 5/2011, de 21 de fevereiro, que regula o cadastro único de beneficiários de habitação de interesse social.

Artigo 6.º

Representação conjunta dos prédios integrados na AUGI

Os prédios integrados na mesma AUGI podem ser sujeitos a administração conjunta, nos termos da lei.

CAPÍTULO II

Reconvenção urbanística e legalização

Secção I

Princípios Gerais

Artigo 7.º

Princípios

A Câmara Municipal pauta-se nas suas relações com os interessados, proprietários e comproprietários das áreas

urbanas de génese ilegal pelos princípios da colaboração, da participação, da desburocratização e da eficiência, de forma a assegurar a celeridade, a economia e a eficácia das suas decisões.

Artigo 8.º

Dever de reconversão

1. A reconversão urbanística do solo e a legalização das construções integradas em AUGI constituem dever dos respetivos possuidores, proprietários ou comproprietários.

2. O dever de reconversão inclui a obrigação de:

- a) Conformar os prédios que integram a AUGI com o alvará de loteamento ou com o plano de detalhado de reconversão, nos termos e prazos a estabelecer pela Câmara Municipal;
- b) Participar nas despesas de reconversão, nos termos fixados no presente diploma.

3. Os encargos com a operação de reconversão impendem sobre os titulares dos prédios abrangidos pela AUGI.

4. A Câmara Municipal pode, mediante deliberação e após prévia audição dos interessados, suspender a ligação às redes de infraestruturas já em funcionamento que sirvam as construções dos proprietários e comproprietários que violem o seu dever de reconversão.

Artigo 9.º

Iniciativa de reconversão

O processo de reconversão urbanística é organizado, nos termos do presente diploma:

- a) Por iniciativa dos particulares interessados, proprietários ou comproprietários através de projeto de loteamento ou plano detalhado;
- b) Por iniciativa da Câmara Municipal, através de uma operação de loteamento ou mediante plano detalhado da iniciativa da respetiva Câmara Municipal.

Artigo 10.º

Obrigatoriedade de elaborar Plano detalhado de reconversão urbanística

1. Quando a área a sujeitar a reconversão urbanística e legalização da posse seja igual ou superior a 20 (vinte) hectares deve ser obrigatoriamente elaborado o plano urbanístico, independentemente da iniciativa do processo.

2. Antes da sua aprovação prévia pela Câmara Municipal, o plano detalhado de reconversão urbanística deve, nos termos do n.º 3 do artigo 14.º do regime jurídico de reabilitação urbana, aprovado pelo Decreto-lei n.º 2/2011, de 3 de janeiro, ser submetido ao serviço central responsável pelo ordenamento do território e desenvolvimento urbano para parecer, sem prejuízo do acompanhamento de todas as fases do processo.

3. O plano detalhado de reconversão urbanística deve prever espaços para:

- a) As redistribuições, correções ou reduções que eventualmente, se mostrem indispensáveis nos



diversos lotes para o adequado reordenamento da área, incluindo a obtenção dos terrenos necessários para as infraestruturas e o equipamento social;

- b) Arruamentos do bairro e articulação com o sistema viário;
- c) As infraestruturas públicas e outros equipamentos sociais e comunitários;
- d) A identificação das condicionantes, nos termos da lei;
- e) Os parâmetros urbanísticos e ambientais específicos;
- f) Novos lotes para edificação;
- g) Identificar e cadastrar, a partir de fotografias aéreas e levantamento topográficos, todas as habitações existentes dentro da área de intervenção;
- h) Identificar e delimitar os terrenos integrados na AUGI atendendo à sua titularidade pública, do Estado ou das Autarquias Locais, ou privada;
- i) Os investimentos a realizar;
- j) O equipamento social e as infraestruturas a instalar ou melhorar e o volume das despesas a realizar para esse efeito;
- k) A comparticipação a assumir pelos proprietários ou possuidores do terreno e construções existentes na área nas despesas com a instalação ou melhoria das infraestruturas e equipamento social, quando e na medida em que tal comparticipação for considerada socialmente justa e possível.

4. O Plano detalhado de reconversão urbanística está sujeito à área máxima prevista no n.º 2 do artigo 117.º do Decreto-lei n.º 43/2010, de 27 de setembro.

5. Sem prejuízo das especificidades previstas no presente diploma, o plano detalhado de reconversão urbanística rege-se, subsidiariamente, pelo Decreto-lei n.º 2/2011, de 3 de janeiro, que aprova o regime jurídico de reabilitação urbana, e pelo Decreto-lei n.º 43/2010, de 27 de setembro, que aprova o Regulamento Nacional do Ordenamento do Território e Planeamento Urbanístico.

Artigo 11.º

Projeto de loteamento

1. Sem prejuízo do disposto no presente diploma, os loteamentos regem-se pelo disposto na Lei de Bases do Ordenamento do Território e Planeamento Urbanístico, aprovado pelo Decreto-legislativo n.º 1/2006, de 13 de fevereiro, na redação dada pelo Decreto-legislativo n.º 6/2010, de 21 de junho, e no Regulamento Nacional do Ordenamento do Território e Planeamento Urbanístico (RNOTPU), constante do Decreto-lei n.º 43/2010, de 27 de setembro, e pelo regime jurídico das operações urbanísticas, aprovado pela Lei n.º 60/VIII/2014, de 23 de abril.

2. A operação de loteamento dentro da AUGI, quer seja de iniciativa privada ou da Câmara Municipal, fica sujeito a prévia realização das obras de urbanização.

Artigo 12.º

Áreas parcialmente classificadas como urbanas ou urbanizáveis

1. Nas áreas de loteamento ou construção ilegais parcialmente classificadas como espaço urbano ou urbanizável no respetivo plano urbanístico, a operação de reconversão pode abranger a sua totalidade, desde que se verifiquem cumulativamente os seguintes requisitos:

- a) A maior parte da área delimitada estar classificada como urbana ou urbanizável;
- b) A área não classificada como urbana ou urbanizável estar ocupada maioritariamente com construções destinadas a habitação própria que preencham as condições de salubridade e segurança previstas nesta lei e que se encontrem participadas na respetiva matriz à data da entrada em vigor da presente lei.

2. As áreas abrangidas por reserva ou servidão podem ser desafetadas até ao estrito limite do necessário à viabilização da operação de reconversão, desde que não seja posto em causa o conteúdo essencial ou o fim da reserva ou da servidão.

3. Nos casos previstos no presente artigo é obrigatória a alteração do plano urbanístico em vigor.

Artigo 13.º

Cedências e parâmetros urbanísticos

1. As áreas de terreno destinadas a espaços verdes e de utilização coletiva, infraestruturas viárias e equipamentos podem ser inferiores às que resultam da aplicação dos parâmetros definidos por lei, quando o cumprimento estrito daqueles parâmetros possa inviabilizar a operação de reconversão.

2. Os índices urbanísticos e as tipologias de ocupação da proposta de reconversão podem também ser diversos dos definidos pelo plano urbanístico em vigor, se a sua aplicação estrita inviabilizar a operação de reconversão.

Artigo 14.º

Concordância dos proprietários para execução dos projetos

Elaborado o projeto para reconversão e legalização de uma AUGI, a Câmara Municipal deve procurar obter a concordância dos particulares interessados, designadamente os proprietários e possuidores dos terrenos e construções abrangidos para a respetiva execução, de entre outros, quanto aos seguintes aspetos:

- a) Reordenamento dos lotes;
- b) Pagamento das obras por parte dos possuidores;
- c) Assentimento dos proprietários quanto à legalização do correspondente lote.



Artigo 15.º

Impossibilidade de associação com os particulares interessados

Quando se não mostre viável a execução da reconversão e legalização da totalidade ou parte de uma AUGI através da associação com os particulares interessados, pode a Câmara Municipal optar:

- a) Pela manutenção temporária da área, se for possível nos termos do presente diploma;
- b) Pela expropriação de toda a área, ou de parte dela, e das construções que se possam manter, com demolição das restantes;
- c) Pela demolição de todas as construções clandestinas.

Secção II

Medidas

Artigo 16.º

Destino das construções

As construções ilegais existentes dentro da AUGI podem, consoante as circunstâncias, ser objeto das seguintes medidas:

- a) Reconversão urbanística seguida de legalização da posse;
- b) Manutenção temporária;
- c) Imediata ou próxima demolição.

Artigo 17.º

Reconversão e legalização da posse

1. As construções ilegais devem ser objeto de reconversão seguido de legalização da posse quando se verificarem cumulativamente os seguintes requisitos:

- a) Ser aceitável, sob o aspeto de ordenamento do território, a ocupação da área para fins habitacionais;
- b) Serem técnica e economicamente viáveis a implantação ou melhoramento das infraestruturas urbanísticas e a instalação do equipamento social indispensável;
- c) Serem aceitáveis, em significativa percentagem no conjunto da área, as construções existentes nos aspetos de solidez, segurança e salubridade ou serem suscetíveis de assim se tornarem através de obras economicamente justificáveis;
- d) Estar a edificação total ou parcialmente construída;
- e) Não possuir o ocupante em seu nome nem o cônjuge ou quem viva com ele em união de facto na data do registo, de forma legal ou ilegal, qualquer que seja o título aquisitivo, outro terreno ou habitação no Município em causa;
- f) Não verificar nenhuma das condições previstas no artigo 19.º.

2. A apreciação do requisito a que se refere a alínea c) do número anterior pode considerar a progressiva beneficiação das construções, salvo se houver justificado receio de perigo para os ocupantes ou para o público.

3. Para os efeitos do número anterior e da alínea c) do n.º 1 pode ser fixadas, mediante Portaria, as condições mínimas de habitabilidade e estabilidade/segurança das construções, nos diversos aspetos pertinentes.

4. A Assembleia Municipal, sob proposta da Câmara Municipal, pode autorizar, excecionalmente, a manutenção de construções que não preencham os requisitos previstos no número anterior, mediante aprovação do regulamento municipal.

5. Na decisão sobre a legalização tem-se em especial atenção o número de construções existentes e a situação económico-social da generalidade das populações das áreas, de modo a conceder-se especial proteção aos agregados familiares de menores recursos económicos.

Artigo 18.º

Manutenção temporária

1. As construções ilegais existentes numa AUGI e que não reúnam um ou mais pressupostos estabelecidos no artigo anterior, podem ser mantidas temporariamente, desde que:

- a) A sua ocupação, para fins habitacionais, seja aceitável sob o aspeto de planeamento urbanístico e ordenamento do território;
- b) Não seja necessária a imediata ou próxima ocupação da área para a realização de qualquer infraestrutura ou empreendimento público;
- c) A manutenção das construções existentes e da sua ocupação não apresente perigos para os ocupantes ou para o público, que não possam ser afastados através de obras ou beneficiações economicamente justificáveis, em atenção ao período pelo qual se presume possível a ocupação da área.

2. O estatuído no número anterior não prejudica o disposto nas alíneas a) a c) do artigo seguinte.

Artigo 19.º

Demolição

1. Deve decidir-se a demolição das construções clandestinas da área sempre que não se verifique qualquer das circunstâncias referidas no artigo anterior.

2. São demolidas, nos termos da lei e nas condições a estabelecer em regulamento municipal, as edificações existentes:

- a) Nos terrenos do domínio público do Estado ou dos Municípios, designadamente, áreas de servidão, orla marítima;
- b) Nas áreas non *aedificandi* ou nas áreas destinadas a infraestruturas públicas, conforme plano urbanístico aprovado ou em preparação;
- c) Nas áreas de risco, designadamente, nas encostas instáveis, na linha de água dos leitos das ribeiras, nas áreas sujeitas a inundações ou desabamento de terras ou onde as condições geológicas, constante de laudo técnico não aconselharem a edificação.



3. Independentemente da sua localização, são objeto de demolição imediata as denominadas barracas, entendendo como tal as construídas com material amovível e em terreno alheio.

4. A Câmara Municipal não pode desalojar os moradores das casas de habitação que tenham de ser demolidas ou desocupadas, embora, temporariamente, para a realização de qualquer empreendimento ou execução de qualquer atividade ou trabalho, sem que tenha, providenciado, quando tal se mostre necessário, pelo realojamento dos mesmos.

5. No realojamento, a Câmara Municipal deve ter especialmente em conta as condições socioeconómicas dos moradores, de modo a conceder particular proteção aos agregados familiares de modestos recursos.

Artigo 20.º

Ocupação de infraestruturas públicas

Não são toleradas as ocupações de infraestruturas públicas, do Estado ou do Município para fins de habitação ou qualquer outra finalidade.

Secção III

Legalização Fundiária

Artigos 21.º

Forma de disposição

1. Os terrenos do domínio privado do Estado e das Autarquias Locais existentes dentro das AUGI e ocupados pelas construções ilegais só podem, no âmbito do processo de reconversão e legalização, serem cedidas aos ocupantes em regime de direito de superfície ou aforamento, mediante contrato a assinar, nos termos previstos na lei de solos, aprovada pelo Decreto-legislativo n.º 2/2007, de 19 de julho, e no Código Civil.

2. O Governo garante a transferência antecipada dos terrenos comprovadamente do domínio privado do Estado e situados dentro das AUGI para o domínio privado do competente Município, nos termos da lei de solos referida no número anterior.

3. Os terrenos da titularidade de terceiros são objeto de negociação entre o interessado e o privado ou entre este e o Município podendo envolver a transmissão onerosa ou gratuita a favor da Autarquia Local ou permuta, através da atribuição ao privado de lotes com idêntica área noutras zonas.

4. As construções ilegais relativamente às quais existam processos pendentes nos Tribunais instaurados por alegados proprietários dos terrenos não são objeto de abertura de qualquer processo de reconversão e regularização, enquanto não houver uma decisão judicial transitada em julgado, incluindo transação entre as partes devidamente homologada pelo juiz do processo.

Artigo 22.º

Expropriação por utilidade pública

1. Pode o Município, por deliberação da Assembleia Municipal, propor ao Governo, nos termos do Decreto-legislativo n.º 3/2007, de 19 de julho, a expropriação por

utilidade pública dos terrenos de privados ocupados por habitações clandestinas, desde que tenha inscrito no seu orçamento privativo as verbas destinadas ao pagamento das correspondentes indemnizações.

2. Se ficar provado no processo que o proprietário do terreno vendeu ilegalmente os lotes aos ocupantes da habitação clandestina não ter direito a qualquer indemnização.

3. Nas expropriações de imóveis situados nas AUGI, como tais identificadas pelo expropriante, consideram-se sempre como interessados, além dos demais, os respetivos possuidores.

4. Os referidos possuidores devem ser identificados pelo expropriante.

5. Os proprietários e usufrutuários dos imóveis não podem receber as indemnizações a que tenham direito sem que provem não ter recebido qualquer importância dos possuidores pela cedência da posse ou terem restituído aos mesmos as importâncias pagas para esse fim.

6. A prova a que se refere o número anterior pode ser feita por qualquer meio, designadamente por declaração dos possuidores indicados pelo expropriante ou por documento passado pelos órgãos da administração que hajam procedido aos inquéritos e estudos sobre a área de construção ilegal.

7. Se a questão se mostrar de complexa indagação, a entrega da indemnização aguarda o esclarecimento do facto através dos meios judiciais comuns.

Artigo 23.º

Disponibilidade de lotes

1. A Câmara Municipal, sempre que tal lhe for possível, deve facultar aos possuidores de lotes ou construções situadas nas AUGI e destinados à habitação do possuidor ou do respetivo agregado familiar, que não sejam suscetíveis de reconversão e legalização, lotes, em direito de superfície ou aforamento, destinados ao mesmo fim.

2. Quando os terrenos disponíveis pela Câmara Municipal não sejam suficientes para satisfazer todos os interessados é dada preferência àqueles cujas construções sejam prioritariamente demolidas e cujos agregados familiares tenham menos recursos económicos.

3. Aos lotes disponibilizados, com base no presente regime, através de contratos aforamento, não se aplica o regime de remissão do foro, constante do Decreto-lei n.º 25/99, de 10 de maio.

Artigo 24.º

Empréstimos ou subsídios não reembolsáveis por perda de lotes

O Estado e os Municípios podem conceder aos possuidores de lotes ou construções situados nas AUGI e destinados a habitação própria ou do respetivo agregado familiar, que não sejam suscetíveis de reconversão e legalização, empréstimos ou subsídios não reembolsáveis, quando, em virtude das suas precárias condições económicas e das circunstâncias em que se



tenha verificado a aquisição do lote, a privação do terreno ou a demolição da construção constituam um prejuízo incomportável para a economia do agregado familiar.

Artigo 25.º

Loteadores ilegais

1. Os proprietários ou possuidores de terrenos que, diretamente ou através de outras pessoas, tenham procedido ao respetivo loteamento sem a competente licença e, embora por negócio juridicamente inválido, hajam cedido lotes ou permitido a sua utilização para construção são obrigados a indemnizar o Município pelas despesas que esta tenha de suportar com a instalação ou o melhoramento das infraestruturas que sejam necessárias para suprimir as carências ou insuficiências resultantes dos loteamentos clandestinos e das construções a que estes deram causa ou tornaram possíveis.

2. As indemnizações são fixadas tendo em conta, designadamente, em relação a cada responsável:

- a) A proporção entre a superfície total da área de construção ilegal e a dos terrenos por ele loteados clandestinamente;
- b) Os lucros por ele obtidos;
- c) A circunstância de o terreno ser da sua titularidade, do Estado ou do Município.

3. São levados em conta nas indemnizações os valores dos terrenos com que os responsáveis hajam contribuído para a execução do projeto de legalização da área de construção ilegal, nos termos do presente diploma.

4. Considera-se extinta a responsabilidade a que se refere o n.º 1 se o responsável aceitar e satisfizer uma participação para a execução do projeto de legalização da área de construção ilegal.

5. Na falta de acordo sobre a existência de responsabilidade e os quantitativos das indemnizações, a Administração exerce os seus direitos através dos meios ordinários, no tribunal comum.

Artigo 26.º

Regime

É aplicável às AUGI o Decreto-lei n.º 2/2011, de 3 de janeiro, que aprova o regime de reabilitação urbana, sem prejuízo do disposto no presente diploma que prevalece sobre aquele.

Secção IV

Processo de Reconversão

Subsecção I

Reconversão por Iniciativa dos Particulares

Artigo 27.º

Instrumentos

1. A Reconversão por iniciativa dos particulares é realizada com base num projeto de loteamento ou plano detalhado, nos termos do presente diploma.

2. Nas condições previstas no presente diploma, pode ser admitida a apresentação e execução, por parte dos particulares interessados, de projetos de reconversão urbanística e legalização.

Artigo 28.º

Regime aplicável

Aplica-se ao loteamento o regime jurídico das operações urbanísticas, aprovado pela Lei n.º 60/VIII/2014, de 23 de abril, e o Regulamento Nacional do Ordenamento do Território e Planeamento urbanístico, aprovado pelo Decreto-lei n.º 43/2010, de 27 de setembro, com as especificações constantes do processo diploma.

Artigo 29.º

Informação prévia

1. Nos termos do regime jurídico das operações urbanísticas, os requerentes particulares podem optar por requerer informação prévia sobre o projeto de reconversão, apresentando, para tanto, os elementos que vierem a ser fixados em regulamento municipal.

2. Na falta de qualquer dos elementos referidos no n.º 1 é rejeitado o pedido pelo Presidente da Câmara Municipal ou vereador com competências subdelegadas para o urbanismo.

3. A Câmara Municipal solicita os pareceres às entidades que devam pronunciar-se por força de servidão administrativa ou restrição de utilidade pública, nos termos da lei.

4. No prazo de 30 (trinta) dias a contar da receção do pedido ou da receção dos pareceres das entidades consultadas a Câmara Municipal delibera sobre o pedido de informação prévia.

5. O pedido de informação prévia pode ser indeferido com os fundamentos previstos na lei, devendo a proposta de indeferimento apresentar solução que permita o deferimento da pretensão, a qual tem de ser assumida no projeto de reconversão subsequente.

Artigo 30.º

Pedido de loteamento

1. O pedido de loteamento é apresentado na Câmara Municipal e é instruído com os seguintes elementos:

- a) Certidão do registo predial, ou matricial, na ausência daquele, referente ao prédio ou prédios abrangidos;
- b) Memória descritiva e justificativa, que, em especial, deve fundamentar, se for o caso, a aplicação do regime especial previsto no presente diploma e indicar quais as construções a manter e a demolir e as soluções previstas para a realização das expectativas dos interessados;
- c) Levantamento topográfico da AUGI;
- d) Planta que evidencie a realidade atual da AUGI e, nomeadamente, a repartição do solo emergente do loteamento de génese ilegal, com a indicação concreta da implantação, da área de construção, o número de pisos, as cêrceas e as cotas de soleira das construções existentes, identificando ainda as construções que não cumpram os requisitos das várias disposições



legais aplicáveis ao exterior das edificações, com indicação das construções a demolir e ou a alterar em face da proposta de reconversão;

- e) Planta síntese do loteamento pretendido;
- f) Listagem dos possuidores de cada uma das parcelas em que se subdividiu o loteamento ilegal, reportada à planta referida na alínea d) e à certidão registral ou matricial; e
- g) Fotocópia certificada das atas das reuniões da assembleia dos possuidores onde tenham sido tomadas as deliberações pertinentes.

2. Após a aprovação do loteamento são apresentados na Câmara Municipal os seguintes elementos:

- a) Projetos das redes viária, de eletricidade, de águas, de esgotos e de arranjos de espaços exteriores, bem como o faseamento da sua execução;
- b) Orçamento das obras de urbanização e de outras operações previstas e o mapa contendo o valor absoluto e a quota de comparticipação de cada lote nos custos de execução das obras e da caução legal, nos termos da lei.

3. A Câmara Municipal pode dispensar a apresentação dos elementos referidos na alínea a) do número anterior, desde que seja reconhecido pelas entidades gestoras das redes que as mesmas já existem e estão em condições de funcionamento.

4. É sempre dispensada a apresentação de estudo de impacte ambiental.

Artigo 31.º

Apreciação liminar

A Câmara Municipal pode, em sede de apreciação liminar, por uma só vez e no prazo de 30 (trinta) dias a contar da receção do pedido de loteamento ou do pedido de aprovação dos projetos de obras de urbanização, solicitar outras informações ou elementos imprescindíveis ao conhecimento da pretensão.

Artigo 32.º

Consultas

1. Admitida liminarmente a pretensão, a Câmara Municipal promove, no prazo de 10 (dez) dias, a consulta às entidades que, nos termos da legislação em vigor, devam emitir parecer, autorização ou aprovação para o licenciamento da operação de loteamento ou de obras de urbanização.

2. Durante o período de validade da deliberação que incidiu sobre o pedido de informação prévia, não é necessário consultar as entidades que nesse âmbito se tenham pronunciado, desde que o projeto com ela se conforme.

3. As entidades consultadas emitem parecer no prazo de 30 (trinta) dias contados da data de envio da solicitação.

4. A falta de parecer no prazo fixado no número anterior equivale à emissão de parecer favorável.

5. Os pareceres totais ou parcialmente desfavoráveis devem ser fundamentados e são acompanhados de uma solução que permita o deferimento da pretensão.

6. As entidades consultadas remetem os respetivos pareceres simultaneamente à Câmara Municipal e à comissão de administração da AUGI.

Artigo 33.º

Retificações e alterações

1. As retificações e alterações efetuadas em conformidade com os pareceres referidos no n.º 5 do artigo anterior não carecem de nova consulta.

2. As retificações e alterações efetuadas integram-se no processo em apreciação.

Artigo 34.º

Vistoria

1. No prazo de 40 (quarenta) dias a contar da receção do pedido, prorrogável por igual período por deliberação fundamentada, a Câmara Municipal pode proceder à realização de vistoria com a finalidade de verificar a conformidade da planta referida na alínea d) do n.º 1 do artigo 30.º com a realidade existente na AUGI.

2. Realizada a vistoria, lavra-se auto onde constem circunstanciadamente as situações de desconformidade constatadas e o estado de execução das infraestruturas.

3. A vistoria é realizada por uma comissão especial designada pela Câmara Municipal.

4. Na vistoria deve estar presente o presidente do órgão de administração da AUGI.

Artigo 35.º

Construções posteriores à deliberação de reconversão

1. O dono de construção ou obra vistoriada que não se encontre em conformidade com a planta referida na alínea d) do n.º 1 do artigo 30.º é notificado para proceder à reposição da situação anterior no prazo de 30 (trinta) dias.

2. A notificação e execução da deliberação seguem o regime jurídico das operações urbanísticas.

3. A reposição só não tem lugar se o interessado provar em audiência prévia que a construção ou obra é anterior à data da assembleia da AUGI que deliberou promover a reconversão.

Artigo 36.º

Deliberação sobre o pedido de licenciamento da operação de loteamento

1. Decorrido o prazo para a realização da vistoria, a Câmara Municipal delibera sobre o pedido de loteamento no prazo de 60 (sessenta) dias.

2. A Câmara Municipal só pode indeferir a pretensão nos casos seguintes:

- a) Desrespeito pelas prescrições da presente lei;
- b) Desconformidade do pedido com o plano urbanístico em vigor;
- c) Desconformidade com a delimitação da AUGI.



2 086000 002536

3. A deliberação incorpora ainda a identificação:

- a) Das construções a demolir e a alterar e o respetivo prazo, o qual não pode ser inferior a 3 (três) anos;
- b) De outras condicionantes que impendem sobre o lote ou a construção que ficam sujeitas a registo;
- c) Das soluções previstas para a realização das expetativas dos interessados.

4. A moratória fixada na alínea a) do número anterior não é aplicável aos casos em que a Câmara Municipal fundamentadamente reconheça a necessidade de demolição urgente.

5. A falta de deliberação dentro do prazo fixada no n.º 1 é considerada para todos os efeitos como deferimento, considerando-se fixado em 3 (três) anos o prazo máximo de manutenção temporária.

6. A deliberação prevista no n.º 1 é precedida de proposta dos serviços, que, quando desfavorável, esta disponível no 30.º (trigésimo) dia, devidamente fundamentada, para o órgão de administração sobre ela se pronunciar em 15 (quinze) dias, com parecer da equipa técnica que elaborou o estudo de reconversão.

Artigo 37.º

Deliberação sobre o pedido de licenciamento de obras de urbanização

1. Admitido liminarmente o pedido de licenciamento de obras de urbanização, a Câmara Municipal recolhe, nos termos do presente diploma, o parecer das entidades gestoras das redes de infraestruturas.

2. A Câmara Municipal delibera sobre o pedido no prazo de 45 (quarenta e cinco) dias a contar da data da receção dos pareceres emitidos pelas entidades consultadas ou do termo do prazo estabelecido para a receção dos mesmos.

3. A Câmara Municipal só pode indeferir o pedido de aprovação dos projetos das obras de urbanização quando:

- a) Não se conformem com a operação de loteamento aprovado;
- b) Os projetos das obras de urbanização desrespeitarem disposições legais ou regulamentares;
- c) Houver manifesta deficiência técnica dos projetos.

4. A deliberação prevista no n.º 2 é precedida da proposta dos serviços que, quando desfavorável, a fundamentam, para o órgão de administração sobre ela se pronunciar, em 15 (quinze) dias, com parecer da equipa técnica que elaborou o projeto de reconversão.

5. Caso o pedido de licenciamento de obras seja efetuado em simultâneo com o pedido de loteamento, o prazo fixado no n.º 2 conta-se a partir da data em que tenha sido comunicada ao órgão de administração a aprovação da operação de loteamento.

6. A Câmara Municipal pode, mediante deliberação, autorizar provisoriamente o início das obras de

urbanização, de acordo com os projetos que hajam merecido parecer favorável das entidades consultadas nos termos da lei.

7. A falta de deliberação dentro do prazo fixada no n.º 2 é considerada para todos os efeitos como deferimento.

Artigo 38.º

Conteúdo da deliberação

1. Com a aprovação dos projetos de obras de urbanização, a Câmara Municipal fixa o montante da caução para a boa execução dos mesmos.

2. Na deliberação são fixados o valor absoluto e a quota de comparticipação de cada lote nos custos de execução das obras e da caução.

3. Se outro critério não for adotado por deliberação fundamentada, cada lote comparticipa na totalidade dos custos referidos no número anterior na proporção da área de construção que lhe é atribuída no estudo de loteamento em relação à área total de construção de uso privado aprovada.

Artigo 39.º

Publicidade da deliberação

1. A deliberação de aprovação do projeto de loteamento é tornada pública pela Câmara Municipal no prazo de 15 (quinze) dias por edital a afixar na propriedade, na sede do município e por anúncio publicado em 2 (dois) números consecutivos num dos jornais de divulgação nacional ou, se for o caso, no prazo de 15 (quinze) dias após a data que deferiu o pedido de licenciamento das obras de urbanização.

2. O prazo de afixação do edital é de 30 (Trinta) dias.

3. O processo de loteamento deve estar disponível para consulta pelos interessados na sede do município durante o prazo de afixação do edital.

4. Os interessados podem reclamar da deliberação nos termos da lei do procedimento administrativo.

Artigo 40.º

Alvará de loteamento

Decididas as reclamações ou decorrido o prazo para a sua apresentação e prestada a garantia, se a ela houver lugar e se a mesma for prestada nos termos gerais, a Câmara Municipal emite o alvará de loteamento, que contém as especificações previstas no regime das operações urbanísticas, e ainda:

- a) Lista dos factos sujeitos a registo predial, nomeadamente a hipoteca legal, o benefício da manutenção temporária e o ónus de não indemnização por demolição, nos termos do presente diploma;
- b) Valor absoluto e a quota de comparticipação de cada lote nos custos das obras de urbanização e da caução prestada;
- c) Valor das taxas de urbanização cujo pagamento haja sido diferido para momento posterior à respetiva emissão, devendo esta especificação constar da inscrição da autorização de loteamento na conservatória do registo predial.



Artigo 41.º

Inscrição na matriz

A declaração para atualização da matriz relativa a construção erigida em área urbana de génese ilegal é efetuada com base na licença de utilização respetiva, sem prejuízo da Câmara Municipal poder promover essa atualização oficiosamente.

Artigo 42.º

Projeto de reconversão e legalização

1. O projeto de reconversão e legalização a que se refere a alínea a) do artigo 9.º abrange uma pequena parcela da AUGI, nunca superior 20 (Vinte) hectares, e só pode ser legalizada autonomamente onde já esteja resolvido o problema do planeamento urbanístico, incluindo a definição das vias públicas e implantação das infraestruturas e equipamentos sociais, e o terreno seja da titularidade dos interessados ou da Câmara Municipal.

2. O projeto de reconversão e legalização deve ser da iniciativa de possuidores de construções contíguas.

3. O projeto de reconversão e legalização pode ser elaborado pela Câmara Municipal, mediante solicitação dos interessados nas condições a fixar.

Artigo 43.º

Execução das operações de reconversão da iniciativa dos particulares

Aplica-se à execução das operações de reconversão urbanísticas da iniciativa dos particulares interessados, a que se refere a alínea a) do artigo 9.º, o disposto nos artigos 39.º e 40.º do Decreto-lei n.º 2/2011, de 3 de janeiro, com as necessárias adaptações.

Subsecção II

Reconversão por Iniciativa Municipal

Artigo 44.º

Processos de reconversão por iniciativa municipal

1. A reconversão por iniciativa municipal processa-se através de operação de loteamento ou plano detalhado de reconversão urbanística, nos termos do presente diploma.

2. A reconversão por iniciativa municipal, quando segue a forma de operação de loteamento, está sujeita ao disposto na Lei n.º 60/VIII/2014 de 23 de Abril, que aprova o regime das operações urbanísticas e no Decreto-lei n.º 43/2010, de 27 de setembro, que aprova o Regulamento Nacional do Ordenamento do território e Planeamento Urbanístico.

3. O processo de reconversão mediante plano detalhado segue os trâmites previstos no Decreto-lei n.º 2/2011, de 3 de janeiro, que aprova o regime jurídico de reabilitação urbana, e no Decreto-lei n.º 43/2010, de 27 de setembro, que aprova o Regulamento Nacional do Ordenamento do Território e Planeamento Urbanístico, sem prejuízo das especificidades previstas no presente diploma.

4. Tornando-se necessário, para viabilizar a operação de reconversão, proceder à alteração do plano urbanístico

em vigor, a Câmara Municipal pode promover essa alteração, conjuntamente com a operação de reconversão, num só plano detalhado.

5. A certidão do plano detalhado substitui o alvará de loteamento para efeitos de registo predial.

6. As despesas de elaboração do processo de reconversão constituem encargos da urbanização.

Artigo 45.º

Modalidades de reconversão por iniciativa municipal

1. A reconversão de iniciativa municipal pode assumir as seguintes modalidades:

- a) Com o apoio dos particulares interessados;
- b) Sem o apoio dos particulares interessados.

2. A reconversão com o apoio dos particulares interessados é objeto de contrato de urbanização a celebrar entre a Câmara Municipal e a associação representativa dos interessados, que delimita as atribuições e o âmbito de intervenção de cada uma das entidades.

3. Na reconversão sem o apoio dos particulares interessados, sem prejuízo do disposto no presente diploma, compete à Câmara Municipal realizar todos os atos previstos na presente lei relativos à emissão do título de reconversão e execução integral das infraestruturas.

4. Os interessados na reconversão e legalização podem aderir individualmente ao processo de reconversão realizado sem o apoio da administração conjunta, nos termos da lei, ou outra entidade representativa dos interessados.

Artigo 46.º

Garantia de execução das infraestruturas

Quando, nos termos do artigo anterior, seja da competência da Câmara Municipal a execução total ou parcial das infraestruturas, a operação de loteamento ou o plano detalhado não podem ser aprovados sem que esteja demonstrada a viabilidade financeira da execução das obras, bem como o modo e o tempo da realização da receita para o efeito.

Artigo 47.º

Execução das operações de reconversão

Aplica-se à execução das operações de reconversão urbanísticas por iniciativa da Câmara Municipal, a que se refere a alínea b) do artigo 9.º, o disposto nos artigos 41.º e seguintes do Decreto-lei n.º 2/2011, de 3 de janeiro, com as necessárias adaptações.

Artigo 48.º

Relação entre as partes

Nos instrumentos de execução dos planos previstos no Decreto-lei n.º 43/2010, de 27 de setembro, que aprova o Regulamento Nacional do Ordenamento do Território e Planeamento Urbanístico, as relações entre os particulares interessados processam-se no âmbito



da administração conjunta ou, na ausência desta, da Associação de Moradores da AUGI e as relações entre aqueles e o Município por intermédio do respetivo órgão executivo.

Subsecção III

Processo de Legalização das Construções Ilegais

Artigo 49.º

Requisitos

1. As construções existentes nas AUGI só podem ser legalizadas em conformidade e após a entrada em vigor do instrumento que titule a operação de reconversão, sem prejuízo do disposto nos números seguintes.

2. A legalização das construções depende do cumprimento cumulativo das seguintes condições:

- a) Ter o interessado, através de obras de reconversão, cumprido os requisitos expressos no título de reconversão relativo à construção em causa;
- b) A construção encontrar-se em razoáveis condições mínimas de manutenção e habitabilidade, e verificado através de vistoria da Câmara Municipal;
- c) Ser o solo de implantação da construção da titularidade do interessado, pertencer ao domínio privado do Estado ou da respetiva Autarquia Local ou, sendo propriedade privada, já esteja concluído o processo de permuta, doação ou expropriação por utilidade pública.

3. O não preenchimento de qualquer dos requisitos previstos neste artigo constitui fundamento de indeferimento do pedido de legalização.

4. O instrumento de reconversão estabelece o prazo em que os donos das construções com ele não conforme são obrigados a proceder às alterações necessárias.

Artigo 50.º

Processo de legalização

1. A legalização da posse pressupõe a regularização da construção e do solo de implantação.

2. Verificado o preenchimento dos requisitos previstos no artigo anterior, a Câmara Municipal procede sucessivamente da seguinte forma:

- a) Emite a planta de localização da construção a favor do interessado;
- b) Celebra com o interessado o contrato de direito de superfície ou aforamento, conforme for mais adequado ao caso, nos termos previstos na lei de solos, aprovada pelo Decreto-legislativo n.º 2/2007, de 19 de julho, e no Código Civil;
- c) Inscreve officiosamente o imóvel na matriz predial urbana e emite a certidão matrerial.

3. O registo predial do imóvel na Conservatória dos Registos fica a cargo do interessado, nos termos do Código do Registo Predial, aprovado pelo Decreto-lei n.º 10/2010, de 29 de março.

Artigo 51.º

Exclusão do regime especial de remissão do foro

Aos lotes objeto de regularização fundiária, no âmbito do processo de reconversão urbanística, através de contratos aforamento, não se aplica o regime de remissão do foro, constante do Decreto-lei n.º 25/99, de 10 de maio.

CAPÍTULO III

Disposições finais e transitórias

Artigo 52.º

Habitações de interesse social

As habitações abrangidas pelo processo de reconversão urbanística e legalização, no âmbito de uma AUGI, são consideradas habitações de interesse social.

Artigo 53.º

Arrendamento em vigor

A necessidade de realização de obras de alteração, cominadas pelo título de reconversão da AUGI, não pode em qualquer caso justificar a desocupação das habitações arrendadas, a suspensão do contrato de locação ou o aumento de renda.

Artigo 54.º

Taxas

A Assembleia Municipal pode aprovar no respetivo regulamento valores e condições de pagamento especiais para as taxas decorrentes da operação de reconversão, incluindo a dispensa de caução, sem prejuízo da emissão do respetivo título.

Artigo 55.º

Processo de reconversão de construções

1. O licenciamento ou autorização de obras de edificação no âmbito do processo de reconversão e legalização das construções existentes nas AUGI ficam sujeitas ao regime das operações urbanísticas sem prejuízo do disposto no presente diploma.

2. A Câmara Municipal pode dispensar a apresentação de projetos das especialidades, mediante declaração de responsabilidade de conformidade do construído com as exigências legais e regulamentares para o efeito, assinada por técnico habilitado para subscrever os projetos dispensados.

3. Podem igualmente ser dispensados os pareceres das entidades que já estejam a fornecer os seus serviços à edificação a legalizar.

Artigo 56.º

Embargo e demolição

1. É atribuída competência aos fiscais municipais para determinar o embargo imediato de qualquer construção não licenciada ou autorizada na AUGI.

2. Para efeitos do disposto no número anterior, o fiscal lavra auto de cujo duplicado faz entrega ao dono da obra ou, na ausência deste, a quem a esteja a executar, com o que se considera efetuada a notificação.



2 086000 002536

3. O auto contém obrigatória e expressamente a identificação do funcionário municipal, das testemunhas e do notificado, a data, hora e local da diligência e as razões de facto e de direito que a justificam, a indicação da ordem de suspensão e proibição de prosseguir a obra, bem como das cominações legais para o seu incumprimento.

4. Determinado o embargo, pode o Presidente da Câmara Municipal ordenar a demolição da obra, nos termos do regime das operações urbanísticas, aprovado pela Lei n.º 60/VIII/2014, de 23 de abril.

5. O Presidente da Câmara Municipal pode ordenar a demolição imediata sempre que se verifique incumprimento do embargo determinado.

Artigo 57.º

Dispensa de licenciamento de demolição

A demolição total de construções para cumprimento de deliberações previstas no presente diploma não carece de licenciamento.

Artigo 58.º

Comparticipação nos custos das obras de urbanização

1. O Estado e os municípios podem, mediante contrato de urbanização a celebrar com a comissão, participar na realização das obras de urbanização, nos termos a regulamentar.

2. Os juros dos empréstimos bancários contraídos pelos proprietários para suportarem os encargos com o processo de reconversão são equiparados, para efeitos das deduções previstas em sede do Imposto Único sobre o Rendimento das Pessoas Singulares, aos encargos com os empréstimos para aquisição de habitação própria.

Artigo 59.º

Avaliação anual

1. As câmaras municipais elaboram anualmente uma carta temática das AUGI delimitadas, nela representando as que já dispõem de título de reconversão e o estado geral de execução das infraestruturas.

2. A carta temática a que se refere o número anterior deve ser elaborada com base na cartografia básica e de acordo com os parâmetros oficiais de produção cartográfica.

3. A carta temática a que se refere o número anterior deve ser enviada ao serviço central responsável pelo ordenamento do território até 15 de Maio de cada ano, constituindo anexo ao relatório de gestão anual da Câmara Municipal.

4. A falta de envio da carta temática ao serviço central responsável pelo ordenamento do território constitui impedimento para o município celebrar contratos-programa e de urbanização com a administração central.

Artigo 60.º

Áreas insuscetíveis de reconversão urbanística

1. Até 31 de Dezembro de 2015, a Câmara Municipal elabora uma carta, que remete ao serviço central responsável pelo ordenamento do território, identificando as áreas insuscetíveis de reconversão urbanística devidamente fundamentado.

2. No mesmo prazo a que se refere o número anterior devem as Câmaras Municipais proceder ao levantamento exaustivo dos agregados familiares que tenham habitação própria permanente nas edificações a desocupar e a demolir e que têm de ser realojados, devendo no recenseamento, designadamente, prever-se a identificação e localização da edificação a demolir, certificar-se a afetação da mesma a habitação própria e permanente do agregado, a identificação e composição deste último e respetivos rendimentos.

3. Aprovado o levantamento pelo Município, os realojamentos podem ser efetuados com recurso aos instrumentos legais em vigor aplicáveis ao caso, designadamente e em alternativa, através da atribuição pelo município de prioridade nos concursos municipais de habitações sociais ou a custos controlados para venda ou por via da aplicação do regime do sistema nacional de habitação de interesse social.

4. A não comprovação da afetação da edificação a demolir a habitação própria e permanente do agregado familiar ou a verificação da existência de outra residência arrendada ou de sua propriedade na mesma comarca ou limítrofe é factor excludente do direito a realojamento.

Artigo 61.º

Administração conjunta

Até a aprovação do regime jurídico aplicável à administração conjunta a que se refere o n.º 2 do artigo 40.º do Decreto-lei n.º 2/2011, de 3 de janeiro, e institucionalização em concreto da administração conjunta, pode a Câmara Municipal promover ou reconhecer as Associações de Moradores das AUGI como sua interlocutora.

Artigo 62.º

Regulamento municipal

Os Municípios, por deliberação da Assembleia Municipal, aprovam o regulamento municipal que desenvolve e adapta o presente diploma às suas especificidades.

Artigo 63.º

Prazo de vigência

O presente diploma vigora até 31 de dezembro de 2022.

Artigo 64.º

Entrada em vigor

O presente diploma entra em vigor no prazo de 60 (Sessenta) dias a contar da data da sua publicação.

Aprovado em Conselho de Ministros de 7 de maio de 2015.

José Maria Pereira Neves - Emanuel Antero Garcia da Veiga

Promulgada em 10 de Outubro 2015

Publique-se.

O Presidente da República, JORGE CARLOS DE ALMEIDA FONSECA

