



Assunto: Projeto de Regulamento Municipal das Áreas de Reconversão Urbanística (RARU) - Abertura do procedimento de consulta pública.

Proposta N° 309-2020 [DRUA]

Pelouro: 3. PROTEÇÃO CIVIL E SEGURANÇA, ASSUNTOS JURÍDICOS E FISCALIZAÇÃO, ADMINISTRAÇÃO URBANÍSTICA, PLANEAMENTO URBANÍSTICO, E ATENDIMENTO AO MUNÍCIPE

Serviço Emissor: 3.1 Administração Urbanística

Processo N° _____ *Preenchimento manual*

Nos termos do regime jurídico das áreas urbanas de génese ilegal (Lei das AUGI), aprovado através da Lei n.º 91/95, de 2 de setembro foi criado um regime para a reconversão de áreas urbanas de génese ilegal.

Com a alteração introduzida pela Lei n.º 70/15, de 16 de julho, foram efetuadas alterações e aditados alguns artigos que visam incentivar os processos de reconversão dos solos.

No âmbito do regime jurídico da urbanização e edificação (RJUE), aprovado pelo Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro e com a alteração aprovada em 2014, foi introduzido o art.º 102.º-A que estabelece normas aplicáveis aos procedimentos e os critérios de legalização das construções que devem ser desenvolvidos através de regulamentos municipais, nos termos do n.º 7 do citado artigo.

Considerando que:

A Câmara Municipal de Almada, por deliberação de 16 de janeiro de 2019, deu início ao procedimento legal tendente à elaboração e subsequente aprovação de um Regulamento Municipal que incida sobre as Áreas Urbanas de Génese Ilegal, nos termos e para os efeitos previstos no n.º 1 do art.º 98.º do Código do Procedimento Administrativo (CPA), aprovado pelo Decreto-Lei n.º 4/2015, de 7 de janeiro.

O início do procedimento foi publicitado na internet, no sítio institucional do Município e foram recebidos dez requerimentos de munícipes que se constituíram interessados no procedimento de elaboração de regulamento municipal.



Após a abertura do procedimento, iniciaram-se os trabalhos de elaboração do projeto de regulamento, tendo sido acompanhado por uma equipe técnica multidisciplinar.

Foi elaborada uma proposta preliminar que foi objeto de avaliação económica, o que permitiu o melhor enquadramento das normas propostas.

Para o projeto de regulamento municipal foram definidas as seguintes linhas de orientação:

- A elaboração de um regulamento municipal que incida sobre as áreas urbanas de génese ilegal com o objetivo de criar condições para a reconversão dos territórios faccionados ilegalmente e para a legalização dos processos de construção nas AUGI;
- Clarificação do enquadramento normativo das parcelas que não carecem de transformação fundiária por serem compostas por lotes destacados e estarem servidos de infraestruturas públicas executadas pelo Município.
- Tipificação dos elementos instrutórios aplicáveis aos pedidos e clarificar os critérios de apreciação dos processos de legalização das construções.

Os trabalhos estão concluídos e foi elaborado um projeto de **Regulamento das Áreas de Reconversão Urbanística**, adiante designado **RARU** que abrange:

- As Áreas Urbanas de Génese Ilegal (adiante designadas AUGI) delimitadas nos termos da Lei n.º 91/95, de 27 de setembro, na sua atual redação;
- Os Núcleos de Lotes Destacados, agora designados por parcelas que não carecem de transformação fundiária, nos termos do art.º 7.ºA da Lei das AUGI;
- As normas sobre os procedimentos e os critérios de apreciação dos projetos de legalização das construções, atendendo ao disposto do art.º 102.ºA do Regime Jurídico da Urbanização e Edificação, adiante RJUE, nos termos e para os efeitos previstos no n.º 7 do citado artigo.

Considerando, ainda, que:

A elaboração deste documento permitiu a definição de procedimentos e de elementos instrutórios bem como de critérios de apreciação dos processos de iniciativa dos proprietários e comproprietários, procurando contribuir para a simplificação, transparência e segurança jurídica.



O projeto de regulamento visa clarificar os critérios subjacentes à iniciativa municipal em matéria de intervenção nas infraestruturas em AUGI ou em Núcleos de Lotes Destacados.

O projeto desenvolveu, sobretudo, o disposto na Lei das AUGI em matéria de incentivos à reconversão através do seguinte:

- Alteração e redução do valor da compensação por impossibilidade de cedência, através do estabelecimento de prazos que incentivem a celeridade na resolução dos processos de reconversão;
- Alargamento da possibilidade de pagamento em prestação para todas as situações de legalização, destinada a habitação própria e permanente, independentemente da condição de recursos do requerente;
- Estabelecimento de critérios de intervenção de iniciativa municipal e definição dos termos e do modo em que poderá ter lugar a comparticipação municipal nas obras de urbanização;
- Possibilidade de redução das taxas urbanísticas aplicáveis às infraestruturas gerais, procurando privilegiar as situações destinadas a habitação própria e permanente, incidindo a redução apenas sobre um lote ou parcela por proprietário. Esta bonificação terá um prazo de forma a incentivar a célere conclusão dos processos.

Na fase final dos trabalhos foi efetuada uma **Nota de ponderação de receitas e despesas** sobre as propostas projetadas, que se anexa com a presente proposta.

Concluída esta fase do procedimento importa agora promover um amplo debate sobre as normas projetadas em face das legítimas expectativas dos interessados de forma a recolher contributos ou sugestões que possam ser incorporadas no documento.

Nestes termos propõe-se que a Câmara Municipal delibere:

Aprovar o presente projeto de **Regulamento das Áreas de Reconversão Urbanística** e que o mesmo seja submetido a consulta pública, pelo prazo de 30 dias úteis, contados da data da publicação, nos termos do disposto no n.º 1, do art.º 101.º do Código de Procedimento Administrativo, e em conformidade com o disposto na alínea k) do n.º 1, do artigo 33º do Regime Jurídico das Autarquias Locais (RJAL), constante do Anexo I à Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, para posterior envio e submissão à Assembleia Municipal, ao abrigo da alínea ccc), do n.º 1 do artigo 33º do RJAL.