

**REGULAMENTO MUNICIPAL PARA RECONVERSÃO URBANÍSTICA DAS ÁREAS URBANAS  
DE GÉNESE ILEGAL**

**Preâmbulo**

Foi publicada a Lei n° 91/95, de 2 de Setembro, com a redacção dada pela Lei n° 165/99, de 14 de Setembro, pela Lei n° 64/2003, de 23 de Agosto e pela Lei n° 10/2008, de 20 de Fevereiro, cujas alterações vêm introduzir novas oportunidades para as áreas urbanas de génese ilegal (AUGI), nomeadamente a "reconversão por iniciativa municipal sem o apoio da administração conjunta" até 31 de Dezembro de 2011. Este diploma vem estabelecer, no essencial, um "regime espacial de divisão de coisa comum" que permite a regularização de algumas das complexidades urbanísticas e jurídicas-administrativas, motivadas pelos fraccionamentos.

As AUGI's são detentoras de um estatuto especial que facilitará aos seus proprietários, aos possuidores de lotes e à Câmara Municipal, a sua regularização.

Contudo, os loteamentos e as construções clandestinas não tiveram no concelho de Penamacor a expressão assumida como em outros concelhos de maior densidade habitacional. Ainda assim, verificam-se tais fenómenos, com enquadramento sócio-económico associado na sua maioria à emigração.

Assim, e considerando que a Câmara Municipal pretende contribuir para a resolução desta problemática, e ultrapassada a questão da inexistência de infra-estruturas, sendo certo que não foi dada continuidade ao processo de regularização das edificações existentes, a legalização das construções fica sujeita ao Regime Jurídico de Urbanização e Edificação (RJUE), na redacção que lhe foi conferida pela Lei n° 60/2007, de 4 de Setembro, com as adaptações resultantes do Decreto-Lei n° 91/95, de 2 de Setembro, republicado pela Lei n° 64/2003, de 23 de Agosto e pelas alterações introduzidas pela Lei n° 10/2008, de 20 de Fevereiro, designadamente:

1) A possibilidade de dispensar a apresentação de projectos de especialidades, mediante declaração de responsabilidade de conformidade do edificado com as exigências legais e regulamentares para o efeito, assinada por técnico habilitado para subscrever os projectos dispensados;

2) A possibilidade de poderem, igualmente, ser dispensados os pareceres das entidades que já estejam a fornecer os seus serviços à edificação a legalizar;

3) A adopção de condições mínimas de habitabilidade definidas na Portaria n.º 243/84, de 17 de Abril, ficando os afastamentos mínimos referidos no art. 73.º do Regulamento Geral das Edificações Urbanas reduzidos a metade, com o mínimo de 1,5 m ao limite de qualquer lote contíguo;

4) Possibilidade da Assembleia Municipal, sob proposta da Câmara Municipal, poder autorizar, excepcionalmente, a manutenção de construções que não preencham os requisitos referidos no número anterior, mediante aprovação do Regulamento Municipal.

Finalmente, no que se refere ao processo de licenciamento de alterações a construções existentes, que se encontrem nas condições descritas, segue o processo de legalização anteriormente referido.

Acrescente-se que o procedimento descrito, aplicado às construções existentes na áreas urbanas de génese ilegal delimitadas pela Câmara Municipal, cumpre, de resto, com o princípio da protecção do existente consagrado no artigo 60.º do já referido Decreto--Lei n.º 555/99.

Nestes termos propõe -se, com a presente proposta de regulamento, a adopção de parâmetros objectivamente fixados, de forma a permitir um tratamento homogéneo de todas as situações identificadas no Município de Penamacor, permitindo, desta forma, afastar as normas resultantes do RGEU, no que se refere, em concreto, à aferição das condições mínimas de habitabilidade e correspondente legalização.

Assim, com base nos poderes de regulamentação atribuídos pelo artigo 241.º da Constituição da República Portuguesa, e no uso das competências previstas na alínea a) do n.º 2 do artigo 53.º e na alínea a) do n.º 6 do artigo 64.º da Lei n.º 169/99, de 18 de Setembro, alterada e republicada pela Lei n.º 5-A/2001, de 11 de Janeiro, a Assembleia Municipal deliberou por unanimidade em sessão extraordinária de 14 de Maio de 2010, aprovar o Regulamento Municipal para Reconversão Urbanística das Áreas Urbanas de Génese Ilegal, após discussão pública e sob proposta aprovada pela Câmara Municipal na sua reunião de 21 de Abril de 2010.

## **Capítulo I - DISPOSIÇÕES GERAIS**

### **Artigo 1º - Norma habilitante**

O presente Regulamento tem o seu suporte legal, genericamente no artigo 241º da Constituição da República Portuguesa e na alínea a) do n.º 2 do artigo 53º da Lei n.º 169/99, de 18 de Setembro, republicada pela Lei n.º 5-A/02, de 11 de Janeiro, rectificada pelas Declarações de Rectificação n.º 4/02 e 9/02, de 6 de Fevereiro e 5 de Março; e especificamente na Lei n.º 91/95, de 2 de Setembro, republicada pela Lei n.º 64/03, de 23 de Agosto e pelas alterações introduzidas pela Lei n.º 10/2008, de 20 de Fevereiro.

### **Artigo 2º - Objecto**

O presente Regulamento tem por objecto:

- a) Legalização das construções clandestinas no Município de Penamacor, em áreas de reconversão urbanísticas de génese ilegal;
- b) A definição das condições mínimas de habitabilidade das edificações existentes que, pelas razões e fundamentos oferecidos no preâmbulo, não foram objecto de licenciamento.

### **Artigo 3º - Âmbito**

Este regulamento é aplicável em todas as áreas urbanas de génese ilegal do município de Penamacor, formalmente delimitadas como tal e passíveis de reconversão urbanística.

### **Artigo 4º - Definições**

Para efeitos de aplicação deste Regulamento, entende -se por:

- c) AUGI - Áreas Urbanas de Génese Ilegal, são os prédios ou conjuntos de prédios contíguos que, sem a competente licença de loteamento, quando legalmente exigida, tenham sido objecto de operações físicas de parcelamento destinadas à construção, conformes com o regime excepcional previsto na Lei n.º 91/95 de 2 de Setembro;
- d) ÁREAS DE CONSTRUÇÃO CLANDESTINA - São as áreas em que se verifique acentuada percentagem de construções efectuadas sem a licença legalmente exigida, incluindo as realizadas em terrenos loteados ou parcelados sem a competente licença;
- e) ALINHAMENTO - Linha que em planta separa uma via pública dos edifícios existentes ou previstos ou dos terrenos contíguos, e que é

definida pela intersecção dos planos verticais das fachadas, muros ou vedações, com o plano horizontal dos arruamentos adjacentes;

f) ANEXO - Construção de carácter acessório, sem autonomia económica, destinada a uso complementar da construção principal, usualmente destinada a arrumos, garagem e cozinha de lenha, etc.;

g) ÁREA DE IMPLANTAÇÃO - Valor expresso em metros quadrados, do somatório das áreas resultantes da projecção no plano horizontal de todos os edifícios (residenciais e não residenciais), incluindo anexos, mas excluindo varandas e platibandas;

h) ÁREA BRUTA DE CONSTRUÇÃO/ÁREA TOTAL DE CONSTRUÇÃO - Valor expresso em metros quadrados, resultante do somatório das áreas de todos os pavimentos, acima e abaixo do solo, medidas pelo extradorso das paredes exteriores com exclusão de sótãos não habitáveis; áreas destinadas a estacionamento; áreas técnicas (PT, central térmica, compartimentos de recolha de lixo, etc.); terraços; varandas e alpendres; galerias exteriores, arruamentos e outros espaços livres de uso público cobertos pela edificação;

i) ALVARÁ DE CONSTRUÇÃO E/OU URBANIZAÇÃO - Documento emitido pela autoridade administrativa que titula o licenciamento ou a autorização de determinada operação urbanística, encontrando-se a sua emissão dependente do pagamento das taxas devidas;

j) ALVARÁ OU LICENÇA DE UTILIZAÇÃO - Documento emitido pela autoridade administrativa que titula o licenciamento da utilização de determinado edifício ou parcela do mesmo.

k) CADASTRO - Registo onde estão descritos e avaliados os prédios urbanos, rústicos e outros. Compõe-se de dois elementos essenciais: planta cadastral e descrição matricial;

l) CÉRCEA - Dimensão vertical da construção, contada a partir do ponto da cota média do terreno marginal ao alinhamento da fachada, até à linha superior do beirado, platibanda ou guarda do terraço, incluindo andares recuados mas excluindo elementos acessórios como chaminés ou meros elementos de composição das fachadas;

m) CONSTRUÇÃO CLANDESTINA - Construção efectuada sem a licença ou autorização legalmente exigida;

n) COTA DE SOLEIRA - Demarcação altimétrica do nível do pavimento da entrada principal do edifício;

o) DENSIDADE HABITACIONAL - Número de fogos por hectare de terreno urbano ou urbanizável, expresso em fogos/ha;

p) FOGO - Lugar distinto e independente constituído por uma divisão ou conjunto de divisões sito ou sitas num edifício ou numa parte de edifício, destinado a servir de habitação de apenas uma

família ou agregado doméstico, reunindo todos os requisitos legais, nomeadamente de salubridade e segurança;

q) ÍNDICE DE CONSTRUÇÃO (i) – É o quociente entre a área bruta de construção (Ab) e a dimensão do terreno (conceito relativo a um edifício);

Nota: para efeitos de cálculo do índice de construção (i), à área bruta de construção (Ab) serão descontadas as áreas destinadas a arrumos, estacionamento e áreas técnicas, quando em cave, varandas, sótãos sem uso habitacional, quando o seu aproveitamento seja conseguido sem aumentar a volumetria da cobertura;

r) ÍNDICE DE UTILIZAÇÃO BRUTO (I) – É o quociente entre a área máxima de construção e a superfície total do terreno a lotear/planear (conceito relativo a um loteamento ou a um plano);

s) ÍNDICE DE OCUPAÇÃO OU PORCENTAGEM DE OCUPAÇÃO DE SOLO (%) – Quociente entre a superfície de implantação e a área do terreno;

t) LICENCIAMENTO – Acto administrativo, autorizativo, praticado pela Câmara Municipal ou pelo presidente da Câmara que, em momento anterior ao início de uma edificação, a legitima e titula;

u) LEGALIZAÇÃO – Acto administrativo praticado pela Câmara Municipal, que confirma os parâmetros legais de determinada edificação, originariamente construída sem título;

v) LOGRADOURO – Área de terreno livre de um lote, ou parcela adjacente à construção nele implantada, e que funcionalmente, se encontra conexas com ele, servindo de jardim, quintal ou pátio;

w) LOTE – Área de terreno resultante de uma operação de loteamento licenciada nos termos da legislação em vigor, e ainda aqueles que assim tenham sido declarados no título aquisitivo;

x) MANUTENÇÃO TEMPORÁRIA – Ónus sujeito a registo que impende sobre as construções que não se conformam com os normativos legais aplicáveis e para as quais a Câmara Municipal concede um prazo para suprimento das deficiências detectadas. Findo o prazo concedido e verificando-se a impossibilidade de legalização, é ordenada a consequente demolição;

y) NÚMERO MÁXIMO DE PISOS – Número máximo de pisos edificáveis acima do solo. Se o terreno de implantação do edifício não for horizontal, o número máximo de pisos será contado a partir do ponto de intersecção da linha de maior declive do terreno com o eixo vertical que passa pelo centro geométrico da planta do edifício.

Se o edifício tiver frente para dois arruamentos a cotas diferentes, o número máximo de pisos será contado a partir do nível do arruamento de cota inferior;

Se o edifício tiver frente para um arruamento e os primeiros pisos estiverem parcialmente enterrados (alçado posterior), o número máximo de pisos será contado a partir do nível do arruamento;

z) ÓNUS – Facto sujeito a registo, que consiste no encargo de proceder a uma determinada operação material, por forma a cumprir o definido em instrumento de reconversão, e que impende sobre o lote ou construção, transmissível até à sua desoneração;

aa) PARCELA – Área de território física ou juridicamente autonomizada;

bb) POLIGONO BASE DE IMPLANTAÇÃO – Limite que demarca a área na qual pode ser implantado o edifício;

cc) PRÉDIO RÚSTICO – Terreno situado dentro ou fora de um aglomerado urbano cujo destino inicial estava afecto a uma utilização geradora de rendimento agrícola, sem construção, com excepção de edifícios de carácter acessório, sem autonomia económica e de reduzido valor;

#### **Artigo 5º - Modalidade de reconversão**

1- A reconversão urbanística das áreas urbanas de génese ilegal é de iniciativa municipal na modalidade sem o apoio da administração conjunta, nos termos do artigo 32º da Lei nº 91/95, de 2 de Setembro, com alteração pela Lei nº 64/2003, de 23 de Agosto.

2- É da competência da Câmara Municipal a aprovação da delimitação das áreas urbanas de génese ilegal.

3- A Câmara Municipal poderá promover a reconversão urbanística do solo que não se encontre integralmente classificado como espaço urbano, embora maioritariamente classificado como espaço urbano ou urbanizável, desde que ocupado com loteamentos e construções ilegais, promovendo a desafecção das áreas em causa.

#### **Artigo 6º - Princípios**

A Câmara Municipal pautar-se-á nas suas relações com os interessados, relativamente às 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.

## **Capítulo II- DA LEGALIZAÇÃO E LICENCIAMENTO**

### **Artigo 7º - Delimitação das AUGI**

- 1- A câmara Municipal delimita o perímetro das AUGI's existentes no concelho de Penamacor, por sua iniciativa.
- 2- A delimitação do perímetro das AUGI's é feita com recurso a meios gráficos e cadastrais, podendo integrar um ou mais prédios contíguos.

### **Artigo 8º - Do pedido de redelimitação das AUGIs**

Podem ser propostas alterações à delimitação das AUGI, fundamentadas, designadamente, no melhor conhecimento da realidade local, nos ajustamentos de escalas e na melhor delimitação técnica.

### **Artigo 9º - Elaboração do projecto de loteamento**

- 1- Os estudos de reconversão são elaborados pela Câmara Municipal, seguindo sempre que possível a forma de operação de loteamento, com recurso aos seus técnicos, cujas valências permitam com segurança e coerência responder à multiplicidade de problemas que ocorram.
- 2- A elaboração de operação de loteamento está sujeita ao disposto no artigo 7º do Decreto-Lei nº 555/99, de 16 de Dezembro, com a redacção que lhe foi conferida pela Lei nº 60/2007, de 4 de Setembro.

### **Artigo 10º - Pedido de apreciação do processo de legalização**

- 1- Antes da emissão do Alvará de Loteamento é fixado, por edital e no *site www.cm-penamacor.pt*, num período nunca inferior a 30 dias úteis para os interessados procederem ao pedido de legalização junto da Divisão de Obras, Serviços Urbanos e Ambiente - Obras Particulares da Câmara Municipal de Penamacor.
- 2- No acto de entrega do processo de legalização é taxada a taxa referente à apreciação do processo.

### **Artigo 11º - Instrução do processo de legalização**

- 1- O projecto de arquitectura é disponibilizado em formato digital pela Câmara Municipal a pedido do requerente para fins de legalização das edificações clandestinas, mediante o pagamento das taxas previstas no Regulamento de Taxas Municipais.
- 2- É dispensada apresentação de projectos 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 projectos dispensados.
- 3- São também dispensados: apresentação da apólice de seguro, declaração de titularidade de alvará emitido pelo InCI, I.P. ou de título de registo de actividade, livro de obra e plano de segurança e saúde.
- 4- O processo de licenciamento de alterações a construções existentes para a sua conformação com o instrumento de reconversão segue, com as necessárias adaptações, o processo de legalização previsto nos números anteriores.

### **Artigo 12º - Vistoria**

- 1- No prazo de 15 dias após o pedido de apreciação de legalização, o interessado é notificado do dia e hora da vistoria técnica.
- 2- Ao abrigo do princípio da protecção do existente, a vistoria técnica deverá consistir na avaliação das condições técnicas de segurança e de habitabilidade dos edifícios clandestinos de habitação susceptíveis de eventual reabilitação /legalização.
- 3- A vistoria a que se refere este artigo será efectuada por uma Comissão de Vistorias, exclusivamente nomeada pelo executivo camarário.

### **Artigo 13º - O auto de vistoria e seus efeitos**

- 1 - Feita a vistoria, lavrar-se-á o respectivo Auto, do qual deverão constar, pormenorizadamente, as situações desconformes, podendo ser fixados eventuais ónus ou condicionantes sujeitos a registo.
- 2 - O interessado da construção considerada desconforme, é notificado nos trinta dias subsequentes à vistoria para proceder ao suprimento das deficiências detectadas.



#### **Artigo 14° - Deliberação final**

- 1- Após a conclusão do processo de legalização das construções clandestinas referentes à(s) AUGI(s) em apreciação, a Câmara Municipal de Penamacor delibera sobre a aprovação do pedido de reconversão sem apoio da administração conjunta e emite o título de reconversão - Alvará de Loteamento.
- 2- O título a que se refere o número anterior é remetido ao Serviço de Finanças, bem como à Conservatória do Registo Predial, que procedem à sua inscrição, ónus e a outros factos sujeitos a registo deles constantes.
- 3- A deliberação camarária que aprova o processo de reconversão, é tornada pública pela Câmara Municipal no prazo de quinze dias, por edital a afixar na propriedade, nos Serviços Municipais competentes e Juntas de Freguesia, e a publicar no *site* [www.cm-penamacor.pt](http://www.cm-penamacor.pt).
- 4- Após a emissão do título de reconversão é notificado o interessado para proceder ao pagamento das taxas referentes às despesas de elaboração do processo de reconversão, as quais são distribuídas entre os interessados em função da área do lote e área de construção.
- 5- Após o pagamento a que se refere o número anterior é emitida a autorização de utilização.

#### **Artigo 15° - Condições mínimas de habitabilidade**

- 1- Para efeitos do presente regulamento, as condições mínimas de habitabilidade exigíveis em edifícios clandestinos de habitação são as fixadas nos regulamentos em vigor, nomeadamente no Regulamento Geral das Edificações Urbanas, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 38382, de 7 de Agosto de 1951, e as respectivas alterações posteriores, com as seguintes tolerâncias:
  - 1) Os compartimentos de habitação não poderão ter área inferior a 8 m<sup>2</sup>;
  - 2) Nas habitações com menos de 5 compartimentos, um deles, no mínimo, deverá ter área não inferior a 10,5 m<sup>2</sup>;
  - 3) Nas habitações com 5 ou mais compartimentos haverá pelo menos 2 com 10,5 m<sup>2</sup> de área;

- 4) Nas habitações com mais de 4 ou mais de 6 compartimentos poderá haver, respectivamente, 1 ou 2 compartimentos com área reduzida a 7 m<sup>2</sup>;
  - 5) Na contagem dos compartimentos referidos nos números anteriores não se incluem os vestíbulos, instalações sanitárias, arrumos e outros compartimentos de função similar;
  - 6) O compartimento destinado exclusivamente a cozinha deverá ter a área mínima de 5 m<sup>2</sup>, podendo, no entanto, reduzir-se este valor em situações devidamente fundamentadas;
  - 7) Os compartimentos de habitação, com exclusão dos referidos no n.º 2), n.º 5), deverão ser delineados de tal forma que o comprimento não exceda o dobro da largura, e que na respectiva planta se possa inscrever, entre paredes, um círculo de diâmetro não inferior a 1,8m;
  - 8) O pé-direito livre mínimo em edificações destinadas a habitação, referido no n.º 1 do artigo 65.º do RGEU, pode ser reduzido até 2,35 m;
  - 9) Quando os sótãos, águas-furtadas e mansardas possam ser utilizadas para fins de habitação, nos termos do disposto no artigo 79.º do RGEU, será permitido que os respectivos compartimentos tenham o pé-direito mínimo referido no n.º 2), n.º 8) só em metade da sua área;
  - 10) A largura dos corredores das habitações não poderá ser inferior a 0,9 m;
  - 11) Nos edifícios de habitação colectiva com mais de 2 pisos ou 4 habitações servidas pela mesma escada, admite-se que a largura dos lanços de escada se reduza a 1 m, desde que não se situem entre paredes;
  - 12) Os patins não poderão ter largura inferior à dos lanços, e os degraus das escadas terão como largura mínima 0,22 m e altura máxima 0,193 m;
  - 13) Admite-se a existência de uma única casa de banho completa nas habitações com mais de 4 compartimentos.
- 2- Em caso da existência de vãos de compartimentos de habitação com distâncias inferiores às regulamentares estabelecidas no Art.º 60.º do RGEU, e em que se verifique ser absolutamente necessária a manutenção dos mesmos, por forma a garantir as condições de ventilação e iluminação dos espaços, podem ser legalizadas construções mediante parecer fundamentado e autorização do proprietário do prédio com o qual confina.

#### **Artigo 16° - Cedências e parâmetros urbanísticos**

As áreas de terreno destinadas a espaços verdes e de utilização colectiva, infra-estruturas viárias e equipamentos podem ser inferiores, ou nulas, que aquelas definidas no Regulamento do Plano Director Municipal de Penamacor.

#### **Artigo 17° - Áreas permeáveis**

- 1- Tratando-se da legalização em lotes já edificados, admitem-se áreas permeáveis até 50% da área do logradouro.
- 2- Estas áreas deverão ser devidamente arborizadas e/ou ajardinadas, situando-se preferencialmente na frente dos lotes, com vista à valorização e requalificação da frente de rua.

#### **Artigo 18° - Dispensa de licenciamento de demolição**

- 1- A demolição parcial ou total de construções, para cumprimento de deliberações previstas na Lei n° 91/95 e neste regulamento, não carece de licenciamento, mas carece de comunicação prévia aos serviços, nos termos do n° 3 do artigo 6° do RJUE.
- 2- Deverá ser garantida a demolição de paredes interiores, quando esta for exigida para a legalização do edifício.

#### **Artigo 19° - Dúvidas e omissões**

Os casos omissos e as dúvidas suscitadas na interpretação e aplicação do presente Regulamento, que não possam ser nos termos das leis e regulamentos aplicáveis em razão da matéria, serão submetidas para decisão dos Órgãos competentes, nos termos do disposto na Lei n° 5-A/2002, de 18 de Setembro, com as alterações posteriormente introduzidas.

#### **Artigo 20° - Entrada em vigor**

O presente Regulamento entra em vigor no dia útil seguinte ao da sua publicação.

