



FICHA INFORMATIVA

Regulamento de Manutenção das Construções Existentes em Áreas Urbanas de Génese Ilegal

LEGISLAÇÃO HABILITANTE	<ul style="list-style-type: none">▶ Art.º 241º da Constituição da República Portuguesa;▶ N.º 2 do Art.º 46º da Lei 91/95, de 2 de Setembro, com as alterações introduzidas pelas Lei 165/99, de 14 de Setembro, Lei 64/2003, de 23 de Agosto e Lei 10/2008 de 20 de Fevereiro;▶ Alínea a) do n.º 2 do Art.º 53.º da Lei 169/99, de 18 de Setembro, alterada e republicada pela Lei 5-A/02, de 11 de Janeiro.
AUDIÊNCIA DE INTERESSADOS	▶ -
APRECIÇÃO PÚBLICA	▶ -
DELIBERAÇÃO DA CÂMARA MUNICIPAL	▶ 04/03/2009
DELIBERAÇÃO DA ASSEMBLEIA MUNICIPAL	▶ 20/03/2009
PUBLICAÇÃO	<ul style="list-style-type: none">▶ 22/04/2009▶ Edital afixado nos lugares de estilo.
ENTRADA EM VIGOR	▶ -
REVOGAÇÕES	▶ -
ALTERAÇÕES	▶ -

[actualizada em 27/06/2011]

REGULAMENTO DE MANUTENÇÃO DAS CONSTRUÇÕES EXISTENTES EM ÁREAS URBANAS DE GÊNESE ILEGAL

PREÂMBULO

A legalização de construções em áreas urbanas de génese ilegal tem sido, desde sempre, uma matéria complexa, face ao enquadramento legal existente. De facto, se a reconversão das AUGIS tem como pressuposto básico a conformação das construções ilegais às regras legais e regulamentares de construção, a verdade é que muitas vezes estas construções foram feitas à revelia total de qualquer legislação, revelando-se impossível tal conformação.

Para cumprir a legislação existente, que é progressivamente mais exigente, seria necessário, na maior parte dos casos, demolir total ou parcialmente as construções existentes. No entanto, mesmo não cumprindo integralmente a legislação em vigor, estas construções têm, na maior parte das vezes, boas condições de habitabilidade e apresentam bom estado de conservação, sendo os respectivos proprietários pessoas já idosas e sem recursos, nem condições para recorrer ao crédito, que lhes permitisse (re)fazer uma construção nova.

Torna-se, pois, necessário facultar a estes moradores, desprovidos de recursos, um mecanismo legal que lhes permita a manutenção das suas construções, nas condições existentes, salvaguardada e reparação e conservação das mesmas, bem como das regras de vizinhança, e impondo o respectivo registo predial do ónus de manutenção.

Foi com este objectivo que se elaborou o presente regulamento.

Art.º 1.º | Norma Habilitante

O presente regulamento é elaborado ao abrigo do disposto no Art.º 241º da Constituição da Republica Portuguesa; alínea a) do n.º 2 do Art.º 53.º da Lei 169/99, de 18 de Setembro, alterada e republicada pela Lei 5-A/02, de 11 de Janeiro, e n.º 2 do Art.º 46º da Lei 91/95, de 2 de Setembro, com as alterações introduzidas pelas Lei 165/99, de 14 de Setembro, Lei 64/2003, de 23 de Agosto e Lei 10/2008 de 20 de Fevereiro.

Art.º 2.º | Objecto

É objecto do presente regulamento a manutenção das construções existentes nas áreas urbanas de génese ilegal, cujo perímetro haja sido legalmente delimitado pela Câmara Municipal de Sesimbra, e que não preencham as condições

mínimas de habitabilidade, e as previstas no título de reconversão respectivo.

Art.º 3.º | Instrução do Pedido

1. O pedido de manutenção deve ser instruído com os elementos constantes na Portaria 232/2008, de 11 de Março, e conforme à operação urbanística aplicável.
2. Os projectos das especialidades podem ser dispensados, mediante declaração de responsabilidade de conformidade do construído com as exigências legais e regulamentares para o efeito, assinadas por técnico habilitado para subscrever os projectos respectivos.
3. São igualmente dispensados os pareceres das entidades que já estejam a fornecer os seus serviços à edificação a manter.
4. Tem legitimidade para promover a manutenção o titular do rendimento da construção inscrita na matriz predial.

Art.º 4.º | Condições

1. Ainda que em violação das regras legais e regulamentares aplicáveis e do instrumento de reconversão aprovado e desde que não violem regras de vizinhança, é permitido a manutenção das seguintes construções:
 - a) Até dois pisos, à extrema do lote onde se encontra implantada.
 - b) De anexos à extrema do lote, para habitação.
 - c) Em falta quanto aos afastamentos ao limite do respectivo lote.
2. A violação de regras de vizinhança apenas pode ser suprida mediante prova da existência do direito ou autorização do vizinho.

Art.º 5.º | Obras Futuras

1. As construções cuja manutenção seja autorizada nos termos deste regulamento só podem ser objecto de obras de conservação ou de demolição total.

Art.º 6.º | Registo

1. A deliberação camarária que autorize a manutenção das construções, sempre com expressa referência ao



REGULAMENTO DE MANUTENÇÃO DAS CONSTRUÇÕES EXISTENTES EM ÁREAS URBANAS DE GÉNESE ILEGAL

disposto no Art.º anterior, constitui ónus sujeito a registo predial.

2. Para garantia do cumprimento do disposto no número anterior, o pedido de autorização de utilização é obrigatoriamente instruído, sob pena de rejeição, com prova do registo do ónus.

Art.º 7.º | Legislação Subsidiária

Em tudo o que não se encontra especialmente previsto neste regulamento, aplicam-se as regras legais e regulamentares aplicáveis à concreta operação urbanística, nomeadamente o Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação, a Lei das Áreas Urbanas de Génese Ilegal, a Portaria nº. 243/84, de 17 de Abril e o Regulamento Geral das Edificações Urbanas.