

ANTEPROPOSTA DE LEI

PRIMEIRA ALTERAÇÃO À LEI N.º 72/2019, DE 2 DE SETEMBRO – REGIME JURÍDICO DA REGULARIZAÇÃO DOS «CHÃOS DE MELHORAS»

A Lei n.º 72/2019, de 2 de setembro, estabeleceu o regime jurídico da regularização dos «chãos de melhoras» mediante a criação de um mecanismo que prevê um direito potestativo temporário de aquisição da propriedade do solo (“chãos”) ou das edificações nele existentes (“melhoras”), bem como o regime de regularização urbanística, na ilha de São Miguel, na Região Autónoma dos Açores.

Os “chãos de melhoras” representam uma figura urbanística bastante utilizada nos séculos XIX e XX nas ilhas do arquipélago dos Açores, particularmente na ilha de maior dimensão territorial, por razões de índole social, económica e cultural, sendo, por isso, na ilha de São Miguel que muitas dessas situações se encontram ainda por regularizar.

Ora, fruto da necessidade de regularização destas situações urbanísticas, o legislador viu-se forçado a criar mecanismos jurídicos e legais que colmatem as dificuldades sentidas pelos proprietários dos prédios ou responsáveis pelas benfeitorias introduzidas ao longo dos anos, tendo sido então aprovada a Lei n.º 72/2019, de 2 de setembro.

Tal legislação introduziu no enquadramento jurídico o referido direito potestativo de aquisição (previsto no artigo 3.º, da Lei n.º 72/2019, de 2 de setembro), determinando que o mesmo decorre num prazo de 10 anos após a publicação da lei e fica sujeito à condição suspensiva de aprovação dos planos de regularização urbanística, nomeadamente planos de pormenor que são da competência das respetivas câmaras municipais.

Significa isto que a legislação vigente atribuiu competência às câmaras municipais para, nos casos em apreço, procederem à elaboração dos planos de pormenor, por forma a permitirem a regularização urbanística das edificações, no prazo máximo de 2 anos, o que não ocorreu nos prazos previstos prejudicando os finais destinatários da legislação produzida e atrasando a resolução de muitos processos registados.

Ora, para a elaboração de um plano de pormenor, de acordo com a legislação em vigor, é necessária a existência de cartografia oficial e homologada, com data de edição ou de homologação inferior a 3 anos, bem como a definição das áreas de intervenção dos respetivos planos de pormenor, no que às benfeitorias concerne, que obriga os municípios da ilha de São Miguel a procederem a um levantamento da totalidade das “benfeitorias” existentes por concelho e a sua respetiva localização.

Na Região Autónoma dos Açores e, em particular, na ilha onde se regista o maior número de casos desta natureza, esse levantamento é, pois, um processo extremamente complexo e difícil de executar, uma vez

que muitos dos atuais proprietários desconhecem a localização das “benfeitorias”, encontram-se emigrados ou já faleceram.

Importa, neste sentido, proceder a uma simplificação e desburocratização deste processo de regularização urbanística das edificações, introduzindo alterações na Lei n.º 72/2019, de 2 de setembro, apesar da necessidade e da bonomia desse diploma, constatou-se, ao fim destes anos, que o mesmo acabou sendo inconsequente por definir regras demasiadamente burocráticas e dependentes da boa vontade de terceiros para a sua persecução, nomeadamente os já referidos planos de pormenor a elaborar pelas autarquias. A simplificação que agora se propõe vem ao encontro das necessidades dos cidadãos.

Anteriormente, o legislador, por lapso ou por opção ideológica, deixou de fora do sistema de incentivos (entretanto criado para ajudar na resolução de alguns dos problemas verificados) a aquisição das benfeitorias, omissão essa que nos parece promover injustiças várias e que agora se pretendem também regularizar.

Com a aprovação das alterações agora propostas, para além de se dar um decisivo contributo na facilitação da resolução dos designados processos dos “chãos de melhoras”, possibilita-se o alargamento do regime de incentivos, criado pelo Governo Regional dos Açores, para apoio à aquisição da propriedade do solo também às benfeitorias, tornando-o mais abrangente e equitativo, garantindo condições ainda mais favoráveis, não só na vertente de aquisição dos solos, como também na aquisição das benfeitorias por parte dos proprietários dos solos.

Assim, nos termos da alínea f), do n.º 1, do artigo 227.º da Constituição da República Portuguesa, e da alínea b) do n.º 1 do artigo 36.º do Estatuto Político-Administrativo da Região Autónoma dos Açores, a Assembleia Legislativa da Região Autónoma dos Açores apresenta a seguinte proposta de lei:

Artigo 1.º

Objeto

A presente lei procede à primeira alteração da Lei n.º 72/2019, de 2 de setembro, que prevê o regime jurídico da regularização dos «chãos de melhoras».

Artigo 2.º

Alteração à Lei n.º 72/2019, de 2 de setembro

Os artigos 3.º, 6.º e 9.º da Lei n.º 72/2019, de 2 de setembro, passam a ter a seguinte redação:

«Artigo 3.º

[...]

1 – [...];

2 – [...];

3 – [...];

4 – [Eliminado].

Artigo 6.º
[...]

1 – [...].

2 – Nos casos em que as câmaras municipais não tenham procedido à elaboração dos planos de pormenor previstos no número anterior ou, pela exiguidade do número de edificações, não seja possível a elaboração dos referidos planos de pormenor, deve recorrer-se aos mecanismos legais de regularização de obras de génese ilegal, conforme previsto na Lei n.º 91/95, de 2 de setembro, na sua redação atual ou regularização extraordinária de edificações nos termos previstos no Regime Jurídico da Urbanização e Edificação, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro.

3 – Nos casos das regularizações extraordinárias, previstas no número anterior, serão permitidos novos destaques, não se aplicando a regra do cumprimento dos 10 anos contados entre cada destaque.

Artigo 9.º
[...]

O regime de incentivos de apoio à aquisição do solo, ou das benfeitorias, no exercício do direito criado pela presente lei, é fixado por Resolução do Conselho do Governo Regional dos Açores, no prazo de 30 dias após a entrada em vigor da presente lei.»

Artigo 3.º

Entrada em vigor e produção de efeitos

O presente diploma entra em vigor 30 dias após a sua publicação.

Horta, Sala das Sessões, 05 de setembro de 2023