

## PROJETO DE LEI N.º 872/XIV/2.<sup>a</sup>

### PRORROGA O PRAZO DO PROCESSO DE RECONVERSÃO DAS ÁREAS URBANAS DE GÉNESE ILEGAL

(6.<sup>a</sup> ALTERAÇÃO À LEI N.º 91/95, DE 2 DE SETEMBRO)

#### Exposição de motivos

A reconversão urbanística das áreas urbanas de génese ilegal (AUGI) permitiu resolver um conjunto vasto de situações de áreas urbanas sem licença, mas muitos casos continuam ainda por resolver. A Lei n.º 91/95, de 2 de setembro, que estabelece o regime excecional para a legalização das AUGI, foi sendo alterada ao longo dos anos, ora para a tornar mais restritiva, ora para prorrogar os prazos do processo de reconversão urbanística por atrasos na conversão dos territórios visados.

Em janeiro de 2020, a Direção-Geral do Território (DGT) publicou um relatório com o diagnóstico dos processos de reconversão em curso. A informação do documento, cuja recolha junto dos municípios estava prevista na lei desde 2015, revela que apesar de o prazo legal para o fim da reconversão das AUGI estar muito próximo – 30 de junho de 2021 – o processo está ainda longe de estar concluído. Tanto municípios como técnicos e académicos envolvidos neste processo desde o seu início alertam para a reduzida aplicação da Lei n.º 91/95, de 2 de setembro, e para a excessiva burocracia e inflexibilidade do diploma face à diversidade de situações existentes.

Nos casos em que o título de reconversão foi obtido, persistem questões burocráticas, ausência de licenciamento ou de divisão da coisa comum, assim como falta de

financiamento para infraestruturização urbanística, como acessibilidades, redes de saneamento, gás, energia elétrica e abastecimento de água. A resolução destes problemas poderia ser mais célere e eficaz se feita em articulação com o 1.º Direito – Programa de Apoio ao Acesso à Habitação. Este programa é dirigido à reabilitação do edificado e ao arrendamento através da cooperação entre as administrações central, regional e local e entre os setores público, privado e cooperativo. Segundo o Governo, a concretização do programa 1.º Direito até 25 de abril de 2024 permitirá acabar com as carências habitacionais no país. No seu artigo 11º, este programa já prevê o apoio enquadrado neste programa à aquisição de terrenos ou edificado ou ainda à construção e reabilitação de edificado habitacional nestas circunstâncias.

O apoio do Estado central aos municípios, aos proprietários e moradores tem sido uma solicitação frequente das entidades envolvidas no processo de reconversão urbanística das AUGI e é importante que este seja possível no âmbito do 1º Direito, e até através da regulamentação de artigos da Lei das AUGI que nunca chegaram a ser regulamentados, nomeadamente o artigo 56º, que o 1º Direito parece pretender colmatar. De facto, tal apoio permitirá desbloquear um conjunto considerável de constrangimentos frequentes que resultam da falta de capacidade financeira das partes envolvidas e peca por tardio, tanto quanto várias Estratégias Locais de Habitação nem sequer estão ainda aprovadas para poderem facultar acesso a esse apoio. Acresce que estes apoios públicos devem ser idealizados e concedidos com o envolvimento efetivo dos moradores – senhorios ou inquilinos –, com a garantia da sua proteção, o que, segundo especialistas que têm vindo a trabalhar academicamente a questão, não tem vindo a ser a prática.

Em cerca de 60 por cento dos casos, o reconhecimento da reconversão das AUGI não está ainda em curso. Um dos principais fatores que o relatório da DGT identifica para o insucesso dos processos de reconversão é a falta de adesão à Lei n.º 91/95, de 2 de setembro, por parte dos proprietários e comproprietários. Em 123 AUGI, não foram constituídas as Administrações Conjuntas, previstas na lei, asseguradas pelos proprietários ou comproprietários. A DGT e os municípios, ouvidos em comissão parlamentar, identificam também a inércia e o desinteresse dos proprietários ou comproprietários ou dos órgãos de administração das AUGI como fator muito relevante para o atraso ou até para o início de processos de reconversão.

Em 2 de junho deste ano, a diretora-geral do Território, na audição promovida pela Comissão de Ambiente, Energia e Ordenamento do Território, referiu que a dinamização local é essencial para resolver os problemas de participação dos proprietários ou comproprietários ou dos órgãos de administração das AUGI. No entanto, segundo a diretora-geral, os contactos entre as partes interessadas no processo de reconversão foram severamente afetados pela situação pandémica, pelo que se torna necessária a prorrogação dos prazos previstos na lei para que sejam retomados os trabalhos de dinamização local já iniciados.

Dada a importância da realização e do acompanhamento dos processos de reconversão urbanística das AUGI e da dinamização local de todas as partes interessadas para que a reconversão urbanística se concretize, o Grupo Parlamentar do Bloco de Esquerda entende ser necessário prorrogar o prazo previsto na Lei n.º 91/95, de 2 de setembro. Pelo que resulta claro do relatório da DGT e das audições realizadas em comissão parlamentar, existe ainda a evidente necessidade de um processo legislativo aturado que reveja a legislação para legalização de situações travadas por servidões e que poderão ser ultrapassadas, assim como para as situações em que isto não é possível e outra resposta deve ser garantida em conjunto com os habitantes. A reconversão urbanística das AUGI deve ainda aproveitar a possibilidade de articulação com o programa 1.º Direito, pelo que se propõe a prorrogação do prazo de reconversão urbanística das AUGI até 25 de abril de 2024 – a data avançada pelo Governo para a concretização do 1.º Direito e que permitirá não só a manutenção dos processos de licenciamento, o processo legislativo e ainda a devida articulação com os programas de habitação pública.

Assim, nos termos constitucionais e regimentais aplicáveis, as Deputadas e os Deputados do Bloco de Esquerda, apresentam o seguinte Projeto de Lei:

## Artigo 1.º

### Objeto

A presente lei prorroga o prazo do processo de reconversão das áreas urbanas de génese ilegal (AUGI), procedendo para o efeito à sexta alteração à Lei n.º 91/95, de 2 de setembro, que cria o processo de reconversão das AUGI, alterada pelas leis n.º 165/99,

de 14 de setembro, 64/2003, de 23 de agosto, 10/2008, de 20 de fevereiro, 79/2013, de 26 de novembro, e 70/2015, de 16 de julho.

## Artigo 2.º

### Alteração à Lei n.º 91/95, de 2 de setembro

O artigo 57.º da Lei n.º 91/95, de 2 de setembro, passa a ter a seguinte redação:

#### “Artigo 57.º

(...)

1 – Para efeitos de aplicação da presente lei, devem as AUGI dispor de comissão de administração validamente constituída e de título de reconversão até 25 de abril de 2024.

2 - Até à data referida no n.º anterior, a câmara municipal pode delimitar as AUGI, fixando como respetiva modalidade de reconversão a iniciativa municipal sem o apoio da administração conjunta.

3 – (...).”

## Artigo 3.º

### Entrada em vigor

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

Assembleia da República, 11 de junho de 2021.

As Deputadas e os Deputados do Bloco de Esquerda,

Maria Manuel Rola; Jorge Costa; Mariana Mortágua; Alexandra Vieira; Beatriz Dias;  
Diana Santos; Fabian Figueiredo; Fabíola Cardoso; Isabel Pires; Joana Mortágua;  
João Vasconcelos; José Manuel Pureza; José Maria Cardoso; José Soeiro; Luís Monteiro;  
Moisés Ferreira; Nelson Peralta; Ricardo Vicente; Catarina Martins