



ASSEMBLEIA LEGISLATIVA DA
REGIÃO AUTÓNOMA DOS AÇORES
Gabinete da Presidência

PROPOSTA DE LEI N.º 14/XVI/1.ª

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

EXPOSIÇÃO DE MOTIVOS

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



ASSEMBLEIA LEGISLATIVA DA
REGIÃO AUTÓNOMA DOS AÇORES
Gabinete da Presidência

permitirem a regularização urbanística das edificações, no prazo máximo de dois anos, o que não ocorreu, prejudicando os destinatários finais 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 três 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. Esta simplificação que agora se propõe vem ao encontro das necessidades dos cidadãos.

Assim, a Assembleia Legislativa da Região Autónoma dos Açores, ao abrigo do disposto na alínea f) do n.º 1 do artigo 227.º e no n.º 1 do artigo 232.º da Constituição da República Portuguesa e na alínea b) do n.º 1 do artigo 36.º do Estatuto Político-Administrativo da Região Autónoma dos Açores, apresenta à Assembleia da República a seguinte proposta de Lei:

Artigo 1.º



ASSEMBLEIA LEGISLATIVA DA
REGIÃO AUTÓNOMA DOS AÇORES
Gabinete da Presidência

Objeto

A presente lei procede à primeira alteração da Lei n.º 72/2019, de 2 de setembro, que estabelece 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 e 6.º da Lei n.º 72/2019, de 2 de setembro, passam a ter a seguinte redação:

«Artigo 3.º

[...]

- 1 - [...];
- 2 - [...];
- 3 - [...];
- 4 - (*Revogado*).

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 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, na sua redação atual.
- 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 3.º



ASSEMBLEIA LEGISLATIVA DA
REGIÃO AUTÓNOMA DOS AÇORES
Gabinete da Presidência

Norma revogatória

É revogado o n.º 4 do artigo 3.º da Lei n.º 72/2019, de 2 de setembro.

Artigo 4.º

Entrada em vigor

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

Aprovado pela Assembleia Legislativa da Região Autónoma dos Açores, na Horta, em
9 de julho de 2024.

O Presidente da Assembleia Legislativa
da Região Autónoma dos Açores

Luís Carlos Correia Garcia