



## Consultório Urbanístico

**SOFIA PLÁCIDO DE ABREU**  
**SÓCIA DA PARES ADVOGADOS**  
 spa@paresadvogados.com  
 www.paresadvogados.com

**Há mais de 20 anos que aqui pela Quinta do Conde, Sesimbra, alguns moradores são confrontados com uma exigência por parte da Câmara Municipal, que consiste em cedências de terrenos devidamente escriturados por escrituras públicas desde 1973. Que enquadramento legal ou qual o direito que assiste à Câmara Municipal para fazer as exigências que constam do n.º 3 art.º 17 do Regulamento do Plano de Urbanização da Quinta do Conde? Não estará a violar o direito de propriedade privada? Qual a responsabilidade do órgão de Fiscalização Assembleia Municipal? Como levar ao conhecimento do Ministério Público no caso de as minhas dúvidas terem fundamento?**

*(Júlio Alves Joaquim)*

O artigo 17.º, n.º 3, do Regulamento do Plano de Urbanização da Quinta do Conde (RPU), exige aos proprietários de terrenos localizados em “Zonas de Habitação em Banda - HB1” a cedência de áreas de terreno para integrar o domínio privado municipal, a título de compensação por carência de espaço público e áreas de uso colectivo (cf. art.º 25.º, n.º 2 do RPU).

A Quinta do Conde é uma área de urbanização e de construção de génese ilegal (à época designada por clandestina) que remonta ao início dos anos 70 do século passado. O loteamento foi efetuado à margem da lei e sem licença municipal, sendo que o único investimento de índole urbanística consistiu na construção de arruamentos. Assim, os terrenos da Quinta do Conde foram fracionados e as parcelas foram transacionadas para fins construtivos sem que estivessem executadas as necessárias redes de infra-estruturas (água, gás, eletricidade, saneamento, etc.) e os edifícios foram erigidos igualmente sem licença municipal e desrespeitando as normas legais e regulamentares aplicáveis.

A proliferação de loteamentos e de construções clandestinas verificada desde meados dos anos 60 do século XX levou o legislador a adotar medidas de intervenção tendentes a sustentar novas operações e a legalizar as existentes (DL 804/76, de 6.11).

Neste contexto, a Quinta do Conde foi declarada “Área crítica de recuperação e reconversão urbanística” (D. R. n.º 80/77, de 3.12 e Lei dos Solos).

A declaração de “áreas críticas...” agilizou os procedimentos de expropriação e de posse administrativa dos imóveis e cometeu aos municípios a elaboração de planos de urbanização e de reconversão dos clandestinos. Os planos podem estabelecer uma comparticipação a assumir pelos proprietários ou possuidores dos imóveis nas despesas com infra-estruturas e equipamento social “quando e na medida em que tal comparticipação for considerada socialmente justa e possível” - art.º 5.º e 6.º, c) do DL 804/76, de 6.11.

A comparticipação prevista no artigo 17.º, n.º 3 do RPU de 2008 (e anteriormente o Plano de Urbanização de 1986) tem fundamento nestas disposições legais.

Atualmente, qualquer operação urbanística que seja considerada como de impacte relevante em regulamento municipal fica sujeita a cedências gratuitas e a compensações em numerário ou em espécie para o domínio municipal (artigo 44.º, n.º 5 do RJUE).

**Envie-nos as suas questões para:**  
**consultoriourbanistico@impresa.pt**