

**Legalização,  
uma realidade**

## **Bairro da Castelhana**

O Bairro da Castelhana é a maior área urbana de génese ilegal de São João da Talha, em área e fogos, cuja reconversão é da iniciativa dos particulares, sendo igualmente a maior do Município, em dimensão.

A Associação de Moradores, criada em 1975, em parceria com a Câmara Municipal e a Junta de Freguesia de São João da Talha, iniciou a implementação das infraestruturas necessárias, com o empenho árduo dos proprietários e com o auxílio do Município, através da cedência de materiais e equipamento.

No passado dia 13 de setembro e após décadas de espera, a Câmara Municipal de Loures entregou o alvará de loteamento à Comissão de Administração Conjunta, criada em 1995 pelos proprietários, com o objetivo de levar a cabo a reconversão do bairro.

O alvará de loteamento, já emitido, dá a possibilidade de cada proprietário dispor livremente do seu bem, ultrapassada a situação da compropriedade, com a conversão das cotas de avos em lotes autónomos, após a "Aprovação do projeto de divisão da coisa comum", na assembleia-geral de comproprietários e proprietários, de 19 de outubro de 2014.

Atualmente, inicia-se uma nova etapa neste processo, a do licenciamento de novas construções e o licenciamento/legalização das construções, onde a Lei 91/95, de 2/09, na sua redação atual, define nas alíneas a) e b) do nº 3 do artº 24º, o prazo de três anos para a legalização/conformação das construções existentes com o título de reconversão.

Nesta nova etapa, constitui encargo do proprietário de cada lote, no ato de licenciamento/admissão de Comunicação Prévia, o pagamento das taxas referentes à "Área de cedência em falta" e de "Realização, manutenção e reforço de infraestruturas", nos termos do previsto nas 14ª e 15ª cláusulas do alvará, taxas estas que serão liquidadas e pagas proporcionalmente aos parâmetros urbanísticos de cada lote (por m² de área bruta de construção).

**continua no verso ➡**

➔ **continuação**

A salientar, no interesse dos proprietários que, de acordo com o previsto no artº 5º (da tabela de taxas do ano 2009, com as alterações aprovadas por deliberação da Assembleia Municipal, na sua 3ª Sessão Ordinária, realizada em 19.06.2014), as taxas aplicáveis no seu Capítulo III às áreas brutas de construção habitacional das edificações, unifamiliares ou bifamiliares, beneficiam de uma dedução de 50% para os processos de legalização entrados durante o primeiro ano, após a entrada em vigor do título de reconversão, e da dedução de 50% para os processos de licenciamento/comunicação prévia de edificações novas, entrados durante os seis meses após a emissão do título de reconversão.

Assim, alcançada finalmente esta importante etapa, com a emissão do alvará de loteamento, em que o licenciamento/legalização passa a ser uma realidade, importa manter a dinâmica existente, valorizando os muitos anos de trabalho e o esforço de todos durante largos anos, em particular dos comproprietários, dando continuidade a este processo, que só terá efeito prático e se conclui efetivamente com a legalização das construções.

Desde já, encontramos-nos à vossa disposição para prestar esclarecimentos adicionais, devendo os interessados de marcar atendimento, no sentido de se avaliar cada caso em concreto.

