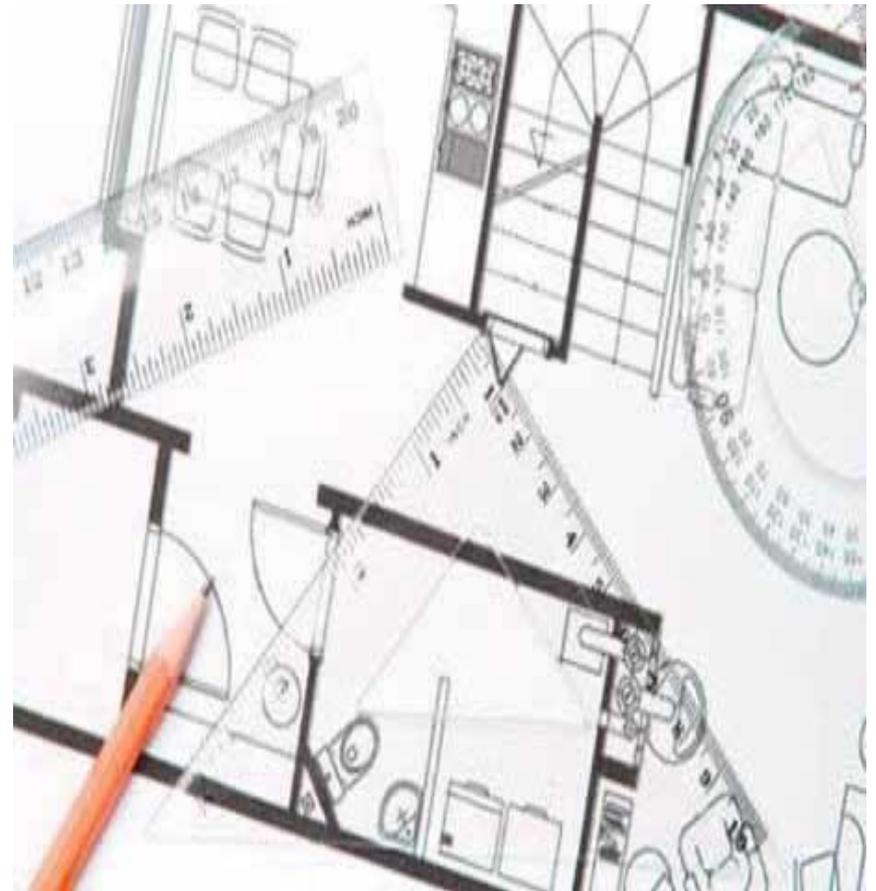

Considerações prévias



Transformação fundiária na LBPSOTU e no RJIGT (art.19.º LB e 162.º do RJIT)

- ▶ O dimensionamento, fracionamento, emparcelamento e reparcelamento da propriedade do solo realiza-se de acordo com o previsto nos planos territoriais, devendo as unidades prediais ser adequadas ao aproveitamento do solo neles estabelecido. [operações de (re)estruturação da propriedade]
- ▶ Sem prejuízo da fixação legal de unidades mínimas de cultura em solo rústico, os planos territoriais de âmbito intermunicipal ou municipal podem estabelecer critérios e regras para o dimensionamento dos prédios, nomeadamente para os lotes ou parcelas resultantes das operações de transformação fundiária realizadas no âmbito da sua execução.
- ▶ O fracionamento, o emparcelamento e o reparcelamento da propriedade do solo realiza-se de acordo com o previsto nos planos territoriais, devendo as unidades prediais ser adequadas ao aproveitamento do solo neles estabelecido.

Transformação fundiária na LBPSOTU e no RJIGT (art.19.º LB e 162.º do RJIT)

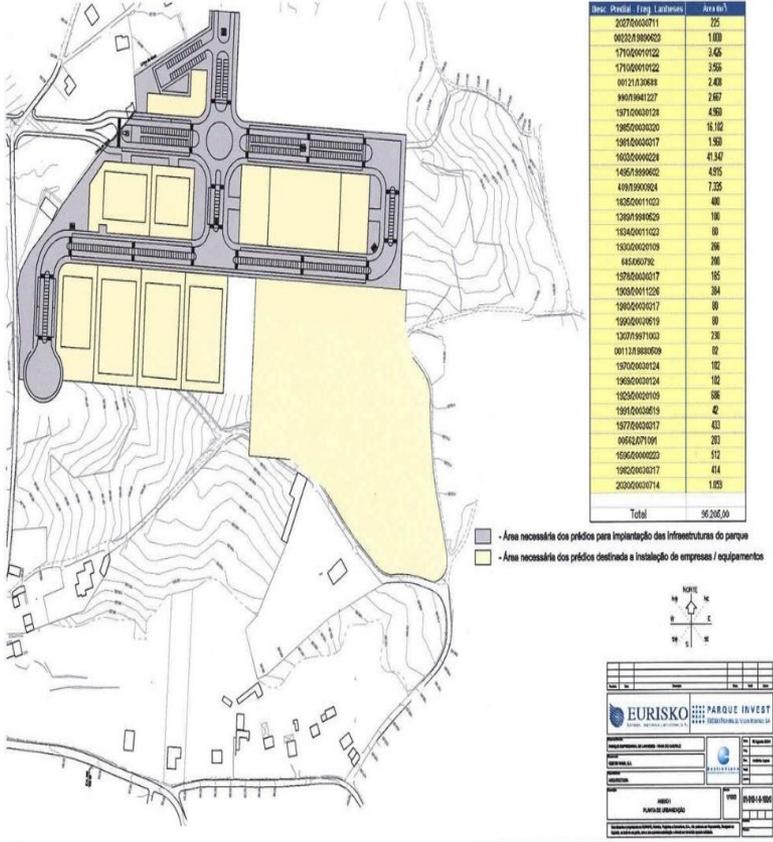
4. Os **proprietários do solo rústico** podem, individualmente ou em associação, promover a reestruturação da propriedade, nomeadamente para reduzir ou eliminar os inconvenientes socioeconómicos da fragmentação e da dispersão da propriedade.

5. Os **proprietários do solo urbano** podem reestruturar a propriedade, nomeadamente promovendo o fracionamento ou reparcelamento de **prédios destinados à construção urbana**, mediante operações urbanísticas de loteamento que definam a edificabilidade e os prazos da sua concretização.

Transformação fundiária – reestruturação da propriedade

- ▶ As finalidades podem ser:
 - ▶ **Estritamente urbanas**: de urbanização, edificação e reabilitação urbana (no final, para efeitos de construção urbana)
 - ▶ **Fracionamento de prédios rústicos, para outros fins** que não os de edificação urbana, designadamente agrícola (cfr. artigos 1376.º e 1377.º do CC e a Lei n.º 111/2015)

A transformação fundiária para fins urbanos



As operações de transforma fundiária para fins urbanos

- ▶ **Loteamentos urbanos (RJUE)**
- ▶ **Reparcelamentos urbanos (RJUE e RJIGT)**
- ▶ **Destaques (RJUE)**

Designação da operação	Caraterização da intervenção	Resultado da operação	Previsão legal
Loteamento simples	Divisão de um prédio ou de vários prédios do mesmo proprietário (desde que sobre eles não existam direitos distintos)	Lotes para construção e parcelas para espaços verdes, equipamentos de utilização coletiva e infraestruturas	Alínea i) do artigo 2.º do RJUE
Reparcelamento	Todas as modalidades de transformação fundiária	Lotes para construção e parcelas para espaços verdes, equipamentos de utilização coletiva e infraestruturas (loteamento conjunto)	Alínea i), in fine, do artigo 2.º do RJUE e artigo artigos 164.º a 170.º do RJIGT
		Parcelas destinadas a urbanização(reparcelamento)	Artigo 162.º, n.º 3, alínea d) e 164.º a 170.º do RJIGT

Loteamentos/reparcelamento que dão origem a lotes para construção

- ▶ A diferença entre operação de transformação fundiária e as operações de loteamento (reparcelamento) urbano: a especificidade do loteamento **é dar origem a lotes urbanos;**
- ▶ Natureza jurídica dos lotes: unidades prediais com uma capacidade edificativa precisa e definida estando, por isso, destinados imediatamente ou sucessivamente a edificação urbana (tem implicações fiscais);
- ▶ Sujeitos a controlo municipal (projetos de loteamento/obras de urbanização e as formas de controlo municipal)
- ▶ Sujeitos a registo predial, porque alteram a situação jurídica do prédio sobre que incidem

O destino a edificação urbana

- ▶ Os loteamentos-ação (especificamente destinados para esse fim) e os loteamentos-resultado (resultantes de outros atos e negócios): sempre *destinada à edificação urbana*
- ▶ Pode tornar-se difícil determinar, no caso da celebração de negócios jurídicos que efetuam a divisão fundiária, qual a vontade subjacente de quem os celebra:
 - ▶ se, apenas, o ato ou o negócio jurídico (de venda, partilha de herança ou divisão de coisa comum), da qual resultará uma mera divisão fundiária – que, por isso, não se configura como um loteamento urbano –
 - ▶ se a criação de parcelas destinadas (imediate ou subsequentemente) a edificação urbana.

Loteamentos/reparcelamento que dão origem a lotes para construção

- ▶ **Regime particular de encargos por parte do promotor (por implicar uma sobrecarga futura no território)**
 - ▶ Previsão de áreas destinadas a garantir qualidade de vida;
 - ▶ Cedências para o domínio público de parcelas de terreno ou pagamento de compensações
 - ▶ Obrigatoriedade de fazer obras de urbanização quando necessário e de garantir a sua realização (cauções)
 - ▶ Pagamento de taxas urbanísticas

Loteamentos/reparcelamento que dão origem a lotes para construção

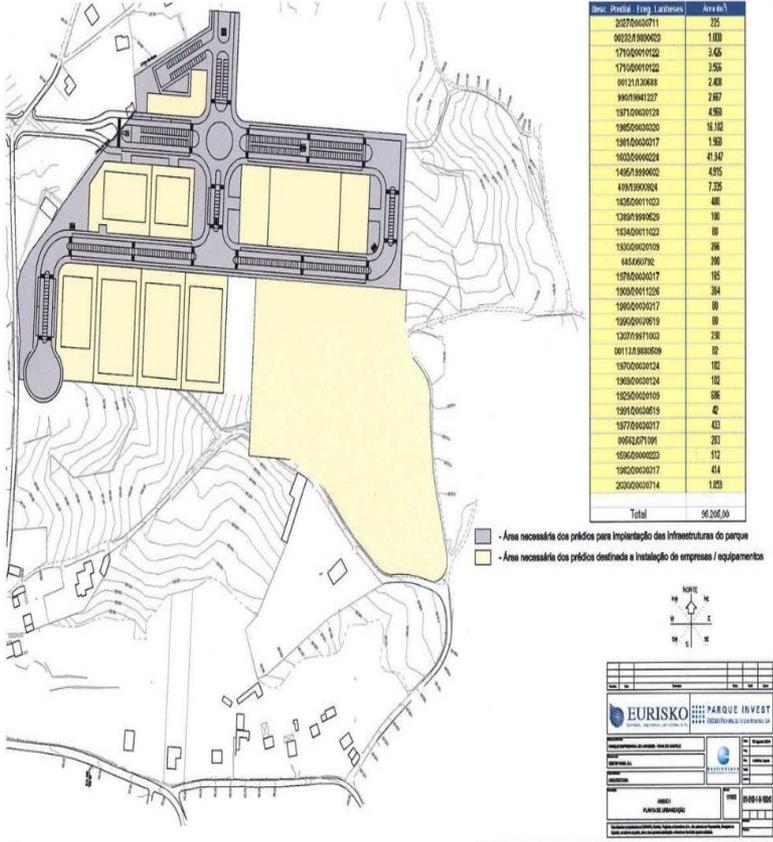
▶ **Regime particular do ponto de vista dos direitos que confere: a especial estabilidade que decorre dos loteamentos (antecipa decisões futuras):**

- ▶ O procedimento para a construção nos lotes é a comunicação prévia (mas a edificabilidade é a definida no loteamento)
- ▶ Proteção de terceiros adquirentes dos lotes (v.g. artigo 84.º e 85.º)
- ▶ A exigência de uma legitimidade acrescida para a sua alteração por iniciativa dos interessados;
- ▶ Indemnização no caso de alteração para execução de planos territoriais e instrumentos equiparados (artigo 48.º)
- remissão

Vicissitudes dos loteamentos

- ▶ Caducidade
- ▶ Anulação/revogação
- ▶ Declaração de nulidade
- ▶ Alteração
 - ▶ por iniciativa dos interessados (artigo 27.º do RJUE)
 - ▶ Por iniciativa da Administração (Artigo 48.º)

Dinâmica das normas de planeamento



Dinâmica das normas de planeamento

- ▶ Os instrumentos de planeamento como instrumentos normativos
- ▶ A regra de que, em princípio, apenas produzem efeitos para o futuro, não afetando situações jurídicas constituídas em momento anterior
- ▶ O plano pode regular a sua própria aplicação no tempo (a regra caso não o faça)
- ▶ A regra do *tempus regit atum*

Dinâmica dos planos e atos de gestão urbanística

- ▶ Os atos de gestão urbanística como atos constitutivos de direitos (que atos? que direitos?): atos parciais e atos prévios (que definem antecipadamente as condições de realização de uma operação urbanística). As licenças/comunicações prévias de loteamentos como “**atos que definem as condições para a realização de operações futuras**”.
- ▶ Artigo 15.º (e 13.º) da Lei de Bases: a aquisição sucessiva de faculdades urbanísticas (que faculdades e por que ordem são adquiridas?)
- ▶ Como se comportam os atos que conferem distintas faculdades urbanísticas no tempo: uma alteração é uma nova pretensão, mas não é indiferente haver um ato (válido e eficaz) que confere direitos. Desvios à regra do *tempus regit actum*

Artigo 48.º: alteração por iniciativa da câmara municipal

- ▶ Relevante no que concerne ao esclarecimento dos direitos decorrentes de um loteamento:
 - ▶ Nas situações de afetação das condições da licença ou comunicação prévia que, pela sua gravidade ou intensidade, eliminem ou restrinjam o seu conteúdo económico, o titular do alvará e demais interessados têm direito a uma indemnização correspondente ao valor económico do direito eliminado ou da parte do direito que tiver sido restringido. **só se o plano o determinar expressamente**
 - ▶ Enquanto não forem alteradas as condições das operações de loteamento nos termos previstos no n.º I, as obras de construção, de alteração ou de ampliação, na área abrangida por aquelas operações de loteamento, não têm que se conformar com planos municipais de ordenamento do território ou áreas de reabilitação urbana posteriores à licença ou comunicação prévia da operação de loteamento (aplicação também, embora transitória, aos planos especiais)

Parecer PGR n.º 33/2016

- ▶ Operação de loteamento urbano — Programas especiais de ordenamento do território — Alterações de iniciativa pública — Atos constitutivos de direitos — *Tempus regit actum* — Plano de Ordenamento da Orla Costeira.
- ▶ **Questão:** saber se o deferimento de uma operação de loteamento operada por título válido confere ao seu titular uma mera expectativa do direito de materializar a potencialidade construtiva (definida e especificada no respetivo alvará), cujo exercício fica dependente das imposições legais vertidas em Instrumento de Gestão Territorial vinculativo em vigor no momento da apreciação e decisão do licenciamento da construção, ou se, pelo contrário,
- ▶ o mesmo deferimento de operação de loteamento consolida imediatamente tal direito na propriedade privada do titular do lote, vinculando a Administração ao licenciamento da operação de urbanização, de acordo com as especificações do alvará de loteamento, independentemente das exigências decorrentes de Instrumento de Gestão Territorial superveniente».

Parecer PGR n.º 33/2016

- ▶ 2.^a (...) Só a administração pública pode legitimar as transformações do solo, através do plano, por ato administrativo ou sobre comunicação prévia, acrescentando ao conteúdo do direito civil de propriedade um direito subjetivo público de carácter real.
- ▶ 5.^a licença de loteamento não deve ser qualificada como regulamento, nem como um plano nem como um negócio jurídico, conquanto o seu conteúdo revele traços normativos, em especial as especificações obrigatoriamente fixadas para a edificação em cada lote, apesar da função de instrumento de gestão territorial que desempenha e não obstante assumir uma natureza jurídica modal, evidenciada nos deveres, ónus, encargos, termos e condições que recaem sobre o loteador.
- ▶ 6.^a A licença de loteamento é um ato administrativo e é constitutiva de direitos e interesses legalmente protegidos, gozando da proteção constitucionalmente devida a estas posições jurídicas ativas ora por força de limites à revisão destes atos, ora por condicionar eventuais efeitos retroativos de outros atos administrativos, de regulamentos ou contratos administrativos e até da lei.

Parecer PGR n.º 33/2016

- ▶ 7.^a A construção nos lotes é permitida pelo direito que se constitui com as especificações do alvará ou título equivalente das operações de loteamento, posto que se antecipa para o licenciamento ou para os atos preparatórios da comunicação prévia a verificação da conformidade com a lei e com os planos aplicáveis por parte das obras a executar.
- ▶ 8.^a Vale isto por dizer que o tempo que rege o ato é, no caso das licenças e comunicações prévias de obras de edificação, em área abrangida por operação de loteamento, antecipado para o momento em que esta se constitui, na parte que seja especificada no alvará ou título equivalente.
- ▶ 9.^a O direito a edificar, porém, revela-se um direito incompleto, condicional e condicionado.
- ▶ 10.^a Não obstante garantir o aproveitamento de cada lote, segundo os parâmetros arquitetónicos e construtivos fixados nas especificações do título do loteamento, é um direito incompleto, pois só adquire plenitude com a comunicação prévia ou com a licença para início de obras de edificação no lote.

Parecer PGR n.º 33/2016

- ▶ 11.^a E, essa plenitude, de harmonia com o princípio da aquisição progressiva das faculdades urbanísticas (artigo 15.º, n.º I, da Lei n.º 31/2014, de 30 de maio) é condicional, pois o direito a edificar em cada lote encontra -se sujeito às vicissitudes que atinjam a licença da operação de loteamento, designadamente na validade e eficácia respectivas, no seu conteúdo ou no objeto.
- ▶ 12.^a O referido direito encontra -se sujeito, fundamentalmente, a duas condições. A primeira, de natureza suspensiva, impede o início das obras de construção nos lotes sem estarem concluídas — ou devidamente garantida a conclusão — das obras de urbanização. A segunda é de natureza resolutiva e impede a comunicação prévia (ou o licenciamento) de obras de edificação nos lotes se a licença de loteamento tiver caducado, designadamente por incumprimento de prazos fixados ao loteador, se tiver sido anulada ou declarada nula ou se o objeto e conteúdo respectivos tiverem sido alterados restritivamente.

Parecer PGR n.º 33/2016

- ▶ 13.ª O direito a edificar nos lotes é ainda condicionado, com o sentido de a edificação a empreender estar salvaguardada apenas pelas especificações contidas no título da operação de loteamento, o que significa que as obras não ficam desobrigadas de cumprir as prescrições legais e regulamentares a que pela sua natureza, características e localização devam subordinar-se. Por outras palavras, o controlo administrativo de obras em área abrangida por operação de loteamento não se esgota em verificar a conformidade com a licença ou comunicação prévia de loteamento.
- ▶ 15.ª Abstendo -se o legislador de mencionar no n.º 6, aditado ao artigo 48.º, do Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação, os planos especiais de ordenamento do território, deve a norma ser interpretada extensivamente, de modo a compreender todos os planos que, a título definitivo ou transitório, produzam idêntica vinculação direta e imediata de sujeitos públicos e particulares. É que esta omissão, em norma geral, parece apostada em refletir simetricamente a nova redação da norma excecional (cf. n.º I do artigo 48.º) que suprimiu os planos especiais de entre os instrumentos cuja execução permitia às câmaras municipais alterar potestativamente as operações de loteamento anteriormente constituídas.

Parecer PGR n.º 33/2016

- ▶ 16.^a Por seu turno, esta última norma não reclama idêntico método hermenêutico, de modo que deixou de poder ser invocada para não frustrar a execução de planos especiais. Isto não significa que as normas dos planos especiais tenham ficado comprometidas derradeiramente na sua execução.
- ▶ 17.^a Cumpre às câmaras municipais começarem por efetuar a transposição para os planos municipais das normas dos planos especiais, selecionadas pela administração central do Estado, suspendendo-se o licenciamento e a receção de comunicações prévias para novas operações urbanísticas (cf. artigo 145.º, n.º 1, do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio), para, depois, então, confirmarem se ainda se mantém a necessidade de modificar unilateralmente anteriores operações de loteamento, nos termos do artigo 48.º do RJUE, ou seja, através de procedimento administrativo próprio (n.ºs 2 e 3) e com garantia da reparação dos prejuízos a que a alteração dê lugar.