

ÍNDICE

Siglas mais utilizadas	13
Nota da Autora à 4. ^a edição (2021).....	15
Nota da Autora à 3. ^a edição de 2018	16
Nota da Autora à 2. ^a edição de 2015	17
Nota da Autora à 1. ^a edição.....	18

PARTE I – DIREITO DO ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO E DIREITO DO URBANISMO

1. Noção do ordenamento do território	21
2. Uma política pública ou uma matéria jurídica?	24
3. O direito do ordenamento do território e o direito do urbanismo	27

PARTE II – A PLANIFICAÇÃO URBANÍSTICA

1. Os planos territoriais no contexto geral da planificação administrativa	37
2. O sistema de gestão territorial e a sua evolução.....	38
2.1. O princípio da tipicidade e os grandes marcos legislativos.....	38
2.2. O sistema de gestão territorial até à aprovação da Lei n.º 31/2014.....	39
2.3. O sistema de gestão territorial após a aprovação da Lei n.º 31/2014.....	46
i. A diferenciação entre programas e planos.....	46
ii. Um novo nível do sistema: o nível intermunicipal.....	48
iii. A transformação dos planos especiais em programas especiais	53

3. Breve estudo dos instrumentos de gestão territorial	54
3.1. O Programa Nacional da Política de Ordenamento do Território (PNPOT)	56
3.2. Os programas setoriais	62
3.3. Programas Especiais de Ordenamento do Território	72
3.4. Programas Regionais	86
3.5. Os Programas Intermunicipais.....	89
3.6. Planos municipais.....	91
3.7. Planos intermunicipais	108
4. O regime de uso do solo: as tarefas da sua classificação e qualificação.....	109
5. As medidas cautelares dos planos territoriais	129
5.1. Tipologia e caracterização das medidas cautelares	129
5.2. O princípio da proporcionalidade como princípio reitor das medidas preventivas	133
5.3. Competência	136
5.4. Procedimento	136
5.5. Natureza jurídica e consequências da sua violação	137
5.6. Aplicação das medidas preventivas	138
5.7. Cessação de vigência das medidas preventivas.....	143
5.8. Da suspensão de procedimentos em especial	144
6. Relação entre os instrumentos de gestão territorial.....	154
6.1. Os princípios de relacionamento entre planos.....	154
6.2. Do relacionamento entre planos antes da Lei de Bases de 1998.....	156
6.3. Do relacionamento entre planos após a Lei de Bases de 1998	157
6.4. Relacionamento entre instrumentos de gestão territorial após a Lei de Bases de 2014	157
7. Dinâmica dos instrumentos de gestão territorial	162
8. Da perequação de benefícios e encargos decorrentes dos planos.....	164
9. Indemnização por expropriação do plano	166

PARTE III – A GESTÃO URBANÍSTICA

CAPÍTULO I – MODELOS DE GESTÃO URBANÍSTICA 173

1. Noção e lógicas distintas de gestão urbanística..... 173
2. Os instrumentos de gestão urbanística 175
3. Razão de ordem..... 178

CAPÍTULO II – A GESTÃO URBANÍSTICA E A EXECUÇÃO PROGRAMADA (SISTEMÁTICA) DE PLANOS 179

1. Os planos de pormenor e as unidades de execução 179
2. As unidades de execução como unidade de projeto..... 185
3. A delimitação de unidades de execução..... 190
 - 3.1. O programa urbanístico de base 190
 - 3.2. Unidade de execução e declaração de utilidade pública 196
 - 3.3. O procedimento de delimitação de uma unidade de execução..... 201
 - 3.3.1. Antecedentes procedimentais 201
 - 3.3.2. Os trâmites do procedimento..... 202
 - i. Iniciativa 202
 - ii. Formalização da proposta e discussão pública 202
 - iii. Aprovação da (delimitação da) unidade de execução e eficácia..... 203
 - 3.3.3. Atos subsequentes..... 204

CAPÍTULO III – AS EXPROPRIAÇÕES POR UTILIDADE PÚBLICA 207

1. Conceito de expropriação 207
2. Objeto da expropriação 208
3. Pressupostos de legitimidade da expropriação por utilidade pública..... 209
 - 3.1. Princípio da legalidade 209
 - 3.2. Princípio da utilidade pública 209

3.3. Princípio da proporcionalidade em sentido amplo ou princípio da “proibição do excesso”	210
3.4. Indemnização	212
4. O procedimento expropriativo: linhas gerais	212
4.1. O procedimento administrativo	212
4.4.1. Pré-procedimento expropriativo	214
a) A “resolução de expropriar”	214
b) A tentativa de aquisição do bem pela via do direito privado	216
4.1.2. Subprocedimento administrativo	218
4.2. Processo judicial.....	221
5. As principais garantias dos particulares face à expropriação	223
5.1. Caducidade do ato de declaração de utilidade pública.....	223
5.2. O direito de reversão.....	224
5.3. A indemnização	228
5.3.1. A justa indemnização na Constituição da República Portuguesa ..	228
5.3.2. A justa indemnização no Código das Expropriações	230
5.3.3. A natureza jurídica da indemnização	233
5.3.4. A garantia do pagamento da indemnização	233
5.3.5. Momento do pagamento da indemnização	234
5.3.6. Formas de pagamento da indemnização.....	235
5.3.7. Quem deve pagar e a quem deve ser paga a indemnização?.....	235
5.3.8. A indemnização por expropriação acessória ao plano e a perequação de benefícios e encargos	235
5.3.9. Execução programada e expropriação: a desarticulação entre a Lei de Bases de 2014 e o Código das Expropriações.....	240

CAPÍTULO IV – REGIME JURÍDICO DA URBANIZAÇÃO E EDIFICAÇÃO

241

A. A “história” do diploma e a respetiva entrada em vigor

241

B. As questões procedimentais do RJUE: procedimentos e atos de controlo de operações urbanísticas.....

245

1. As operações urbanísticas.....

245

2. A evolução dos tipos de procedimento de controlo	247
2.1. Até à Lei n.º 60/2007	247
2.2. Os procedimentos de controlo preventivo após a Lei n.º 60/2007	251
2.3. Os procedimentos de controlo preventivo com o Decreto-Lei n.º 136/2014.....	253
3. O âmbito de aplicação das licenças, autorizações e comunicações prévias .	255
3.1. O âmbito de aplicação das autorizações	255
3.2. O âmbito de aplicação das comunicações prévias.....	256
3.3. O âmbito de aplicação do procedimento de licenciamento	259
3.4. As isenções de controlo.....	262
(a) Isenções objetivas	262
(b) Isenções subjetivas	264
4. A tramitação procedimental.....	268
4.1. A tramitação comum aos vários procedimentos.....	268
4.2. Procedimento de licenciamento	271
4.3. Comunicações prévias	291
4.4. Procedimento de autorização	300
4.5. Os títulos dos atos de gestão urbanística	306
5. O procedimento de informação prévia.....	307
6. As características dos atos de controlo preventivo	313
6.1. Carácter real	313
6.2. Submissão exclusiva a regras de direito do urbanismo.....	314
6.3. Carácter federador.....	323
6.4. Tendencial irrevogabilidade	323
6.5. Carácter vinculado	324
C. Operações urbanísticas e respetivo regime material	325
I. Algumas questões específicas das operações de loteamento urbano e obras de urbanização.....	325
1. A evolução legislativa do regime dos loteamentos urbanos.....	325
2. Conceito de loteamentos urbanos	327
a) Evolução do conceito: da divisão à transformação fundiária	327

b) O loteamento em sentido estrito	328
c) Loteamentos urbanos <i>versus</i> conjuntos imobiliários	332
d) O reparcelamento urbano	337
3. Localização dos loteamentos	345
4. Conceito de obras de urbanização	347
5. Dos efeitos das operações de loteamento (com ou sem obras de urbanização) no mercado imobiliário	347
II. Algumas questões específicas referentes às obras de edificação.....	368
1. Noção.....	368
2. O regime da garantia do existente	371
2.1. A garantia do existente e a sua vertente passiva	371
2.2. A garantia do existente e a sua vertente ativa.....	372
2.3. A garantia do existente do artigo 60.º do RJUE como um regime supletivo	373
2.4. A garantia do existente e as ruínas	374
III. Alguns aspetos comuns às várias operações urbanísticas, independentemente dos procedimentos a que estão sujeitas.....	378
1. Obrigações e ónus do requerente ou promotor de operações de loteamento, obras de urbanização e obras de edificação	378
2. Direitos dos promotores das operações urbanísticas	380
i. Direito à informação	380
ii. Fixação de prazos para a emissão de pareceres e para a tomada de decisões	380
iii. Silêncio da Administração	381
iv. Impugnações administrativas	382
v. Promoção de consultas	382
vi. Fixação taxativa dos fundamentos de indeferimento.....	382
vii. Direito de reversão das parcelas cedidas	382
3. Validade/invalidade dos atos urbanísticos.....	383
4. Caducidades urbanísticas	388

5. Reposição da legalidade urbanística	396
5.1. Conceito e enumeração.....	396
5.2. Embargo.....	398
5.3. Demolição da obra e reposição do terreno	398
5.4. Cessação da utilização de edifícios	399
5.5. Legalização	399
6. Os vários intervenientes nas operações urbanísticas.....	408
7. O regime sancionatório no RJUE	409
7.1. Multiplicidade de ilícitos.....	409
7.2. Das contraordenações	413
7.2.1. Os casos	413
a) Contraordenações relacionadas com os procedimentos urbanísticos (de controlo preventivo ou de outra natureza)	414
b) Contraordenações relacionadas com os técnicos intervenientes nos processos.....	415
c) Contraordenações relacionadas com os requerentes/promotores/empreiteiros (violação dos seus deveres).....	416
d) Outras contraordenações.....	417
7.3. Contraordenações em matéria urbanística: revisitando os critérios para a sua identificação para efeitos da competência dos tribunais administrativos.....	417
7.3.1. O âmbito das contraordenações urbanísticas para efeitos de contencioso administrativo	417
7.3.2. Concretização/aplicação dos critérios pela negativa: o que não são contraordenações urbanísticas?	422
7.3.3. Alguns casos duvidosos	430
7.3.4. Notas conclusivas e críticas	434
CAPÍTULO V – A REABILITAÇÃO URBANA.....	436
1. Considerações gerais	437
2. O Regime Jurídico da Reabilitação Urbana.....	438
2.1. O enquadramento legal	438
2.2. Conceito de reabilitação urbana.....	440

2.3. A reabilitação urbana como uma política (pública) integrada.....	444
2.4. O regime da reabilitação urbana em áreas de reabilitação urbana	451
2.4.1. Os passos do procedimento.....	451
2.4.2. Os conceitos pressupostos	454
a) Áreas de reabilitação urbana e critérios para a sua delimitação	454
b) Operações de reabilitação urbana (simples e sistemática).....	455
2.4.3. O conteúdo da decisão de aprovação de ORU	457
2.4.4. Procedimento de delimitação de áreas de reabilitação urbana (quando prévia à aprovação da operação de reabilitação urbana).....	460
2.4.5. Procedimento de aprovação da operação de reabilitação urbana ..	461
a) Por via de plano de pormenor	461
b) Por instrumento próprio	463
c) Vantagens da aprovação de uma operação de reabilitação urbana por via de plano de pormenor ou por instrumento próprio ..	463
2.4.6. Natureza jurídica do instrumento próprio de aprovação da ORU.	464
2.4.7. Consequências da delimitação de uma ARU e da aprovação de uma ORU.....	466
2.4.8. Entidade gestora.....	467
2.4.9. Os instrumentos de execução das operações de reabilitação urbana	468
2.4.9.1. Unidades de execução versus unidades de intervenção	469
2.4.9.2. Instrumentos de execução.....	472
A) Os instrumentos de execução do RJUE	472
B) Execução por intermédio de instrumentos de política urbanística.....	479
a) Imposição da obrigação de reabilitar, obras coercivas e arrendamento forçado	479
b) Empreitada única.....	480
c) Ordem de demolição	481
d) Direito de preferência.....	481
e) Expropriações	481
f) Servidões.....	482
g) Venda forçada.....	482
h) Reestruturação da propriedade	484
i) Outros instrumentos.....	485
2.5. O regime especial da reabilitação urbana	485

3. O regime excecional da reabilitação urbana do Decreto-Lei n.º 53/2014, de 8 de abril (as regras técnicas da reabilitação de edifícios)	487
4. A exceção como regra na reabilitação de edifícios e frações: o Decreto-Lei n.º 95/2019, de 18 de julho, e a sua regulamentação.....	492
4.1. O regime do Decreto-Lei n.º 95/2019	492
4.2. Algumas questões práticas de articulação entre o regime da reabilitação urbana e o regime da reabilitação de edifícios	496
BIBLIOGRAFIA.....	499