

Índice

Nota da Autora.....	3
Siglas.....	5
Parte I – A Planificação Urbanística.....	7
1. Os planos territoriais no contexto geral da planificação administrativa	9
2. A Lei de Bases da Política de Ordenamento do Território e de Urbanismo (LBPOTU): o sistema de gestão territorial.....	11
2.1. A tipicidade dos instrumentos de gestão territorial.....	11
2.2. A classificação dos planos	15
2.2.1. Os critérios de classificação da LBPOTU e do RJGT.....	15
2.2.1.1. Âmbito dos interesses prosseguidos.....	15
2.2.1.2. Eficácia das respectivas normas	16
2.2.2. Outros critérios de classificação.....	17
2.2.2.1. Âmbito territorial de aplicação.....	17
2.2.2.2. A finalidade dos instrumentos de planeamento	19
2.2.2.3. O grau analítico das suas disposições...	20
3. Breve estudo dos instrumentos de gestão territorial.....	20
3.1. O Programa Nacional da Política de Ordenamento do Território (PNPOT)	21
3.1.1. Noção.....	21
3.1.2. Âmbito territorial.....	21
3.1.3. Objectivos.....	21
3.1.4. Conteúdo material.....	21
3.1.5. Conteúdo documental	22
3.1.6. Elaboração.....	23
3.1.7. Eficácia jurídica.....	23
3.1.8. Situação actual.....	23
3.2. Os planos sectoriais	25

3.2.1. Noção	25
3.2.2. Âmbito territorial	27
3.2.3. Conteúdo.....	27
3.2.4. Elaboração	27
3.2.5. Eficácia jurídica	28
3.2.6. Os planos sectoriais na prática	28
3.3. Planos Especiais de Ordenamento do Território	29
3.3.1. Noção e tipos.....	29
3.3.2. Área territorial.....	30
3.3.3. Objectivos	31
3.3.4. Conteúdo material.....	31
3.3.5. Conteúdo documental	33
3.3.6. Elaboração	33
3.3.7. Eficácia jurídica.....	34
3.3.8. A situação actual dos planos especiais de ordenamento do território.....	34
3.4. Planos Regionais de Ordenamento do Território (PROT).....	37
3.4.1. Noção	37
3.4.2. Âmbito territorial.....	37
3.4.3. Objectivos	37
3.4.4. Conteúdo material e documental.....	38
3.4.5. Elaboração	39
3.4.6. Eficácia jurídica	39
3.4.7. Ponto da situação.....	40
3.5. Os Planos Intermunicipais de Ordenamento do Território.....	41
3.5.1. Noção	41
3.5.2. Âmbito territorial.....	41
3.5.3. Objectivos	41
3.5.4. Conteúdo material e documental.....	41
3.5.5. Elaboração	42
3.5.6. Eficácia jurídica	42
3.5.7. Situação actual quanto aos Planos Intermunicipais.....	42
3.6. Planos Municipais de Ordenamento do Território.....	43

3.6.1. Noção e tipos.....	43
3.6.2. Âmbito espacial	44
3.6.3. As funções dos planos municipais de ordenamento do território	45
3.6.4. Conteúdo material.....	48
3.6.5. Conteúdo documental.....	53
3.6.6. Elaboração	55
a) A tramitação procedimental.....	55
b) A ratificação governamental dos planos municipais.....	59
3.6.7. Eficácia jurídica.....	61
3.6.8. Situação actual dos PMOT	62
4. Relação entre os instrumentos de gestão territorial	62
4.1. Os princípios de relacionamento entre planos	63
4.2. Do relacionamento entre planos antes da LB POTU	64
4.3. Do relacionamento entre planos após a LB POTU	65
4.3.1. Relações com o PNOPT.....	66
4.3.2. Relações entre planos sectoriais, planos especiais e planos regionais.....	66
4.3.3. Relação dos planos de âmbito municipal com os outros instrumentos de gestão territorial	67
a) Os planos municipais de ordenamento do território	67
b) Os planos intermunicipais.....	68
4.3.4. Conclusão.....	69
5. Da perequação de benefícios e encargos decorrentes dos planos.....	69
6. Apreciação global do sistema de gestão territorial	75
6.1. O sistema instituído pela LB POTU e pelo RJGT: síntese.....	75
6.2. A avaliação do sistema	79
6.3. A evolução mais recente do sistema.....	82
6.4. O que repensar no sistema: alguns tópicos de reflexão	84

Parte II – A Gestão Urbanística	87
Capítulo I – Gestão urbanística sem planos, com planos, mas sem os contrariar e como execução de planos.....	89
1. Noção e lógicas distintas de gestão urbanística	89
2. Os instrumentos de gestão urbanística.....	91
Capítulo II – A gestão urbanística e execução sistemática de planos	94
1. Os planos de pormenor e as unidades de execução.....	94
2. Admissibilidade de execução assistemática?	99
3. A área relativamente à qual podem ser delimitadas unidades de execução	102
4. Objecto da discussão pública na delimitação da unidade de execução.....	104
5. O parcelamento como instrumento de execução sistemática: remissão	106
Capítulo III – As expropriações por utilidade pública	107
1. Conceito de expropriação	107
2. Objecto da expropriação.....	111
3. Pressupostos de legitimidade da expropriação por utilidade pública	113
3.1. Princípio da legalidade.....	113
3.2. Princípio da utilidade pública.....	113
3.3. Princípio da proporcionalidade em sentido amplo ou princípio da “proibição do excesso”.....	114
3.4. Indemnização.....	116
4. O procedimento expropriativo: linhas gerais	117
4.1. O procedimento administrativo	117
4.1.1. Pré-procedimento expropriativo	118
a) A “resolução de expropriar”.....	118
b) A tentativa de aquisição do bem pela via do direito privado.....	121
4.1.2. Subprocedimento administrativo.....	123
4.1.3. Processo judicial	126

5. As principais garantias dos particulares face à expropriação.....	128
5.1. Caducidade do acto de declaração de utilidade pública	128
5.2. O direito de reversão.....	129
5.3. A indemnização	134
5.3.1. A justa indemnização na Constituição da República Portuguesa (CRP).....	134
5.3.2. A justa indemnização no Código das Expropriações	137
5.3.3. A natureza jurídica da indemnização	140
5.3.4. A garantia do pagamento da indemnização	140
5.3.5. Momento do pagamento da indemnização.....	142
5.3.6. Formas de pagamento da indemnização	142
5.3.7. Quem deve pagar e a quem deve ser paga a indemnização?.....	143
5.3.8. A indemnização por expropriação acessória ao plano e a perequação de benefícios e encargos.....	143
Capítulo IV – Regime Jurídico da Urbanização e Edificação	144
A. A “história” do diploma e a respectiva entrada em vigor.....	144
B. As questões Procedimentais do RJUE: procedimentos e actos de controlo	147
1. A evolução dos tipos de procedimento de controlo preventivo até 2007.....	147
2. Os procedimentos de controlo preventivo na Lei n.º 60/2007.....	152
a) A redelimitação do âmbito dos procedimentos	152
b) O âmbito de aplicação dos procedimentos de controlo preventivo	153
α) O âmbito de aplicação das autorizações	153
β) Âmbito das comunicações prévias.....	155
γ) Âmbito do procedimento de licenciamento.....	158
c) As isenções de controlo	160
3. A tramitação procedimental	164

3.1. A tramitação comum aos vários procedimentos.....	164
3.2. Algumas especificidades do procedimento de licenciamento.....	175
3.3. Especificidades das comunicações prévias.....	181
3.4. Especificidades das autorizações.....	184
3.5. Os títulos dos actos de gestão urbanística	184
4. O procedimento de informação prévia	186
5. As características dos actos de controlo preventivo (em especial dos licenciamento)	193
5.1. Carácter real	193
5.2. Submissão exclusiva a regras de direito do urbanismo	193
5.3. Carácter federador	200
5.4. Irrevogabilidade	200
5.5. Carácter vinculado.....	201
C. Operações urbanísticas e respectivo regime material.....	203
I. Algumas questões específicas das operações de loteamento urbano e obras de urbanização.....	203
1. A evolução legislativa do regime dos loteamentos urbanos.....	203
2. Conceito de loteamentos urbanos.....	205
a) Evolução do conceito: da divisão à transformação fundiária.....	205
b) O loteamento em sentido estrito.....	206
c) Loteamentos urbanos <i>versus</i> conjuntos imobiliários	211
d) O reparcelamento urbano	216
3. Conceito de obras de urbanização	225
4. Dos efeitos das operações de loteamento (com ou sem obras de urbanização) no mercado imobiliário.....	225
II. Algumas questões específicas referentes às obras de edificação	232
1. Noção	232
2. O projecto de arquitectura e respectiva aprovação como o momento central do procedimento de controlo preventivo das obras de edificação.....	233
3. O regime da garantia do existente	238

III. Alguns aspectos comuns às várias operações urbanísticas, independentemente dos procedimentos a que estão sujeitos	240
1. Obrigações e ónus do requerente ou promotor de operações de loteamento, obras de urbanização e obras de edificação.....	240
2. Direitos dos promotores das operações urbanísticas	241
a) Direito à informação.....	241
b) Fixação de prazos para a emissão de pareceres e para a tomada de decisões	242
c) Silêncio da Administração (artigo 111.º)	242
d) Impugnações administrativas	243
e) Promoção de consultas	244
f) Fixação taxativa dos fundamentos de indeferimento.....	244
g) Direito de reversão das parcelas cedidas	244
3. Validade/invalidade dos actos urbanísticos.....	245
4. Caducidades urbanísticas	250
5. Medidas de tutela da legalidade.....	255
5.1. Embargo	255
5.2. Demolição da obra e reposição do terreno	256
5.3. Cessaçao de utilização de edifícios	257
Bibliografia	259