

**FACULDADE DE DIREITO DA UNIVERSIDADE DE LISBOA**  
**EXAME DE DIREITO DO URBANISMO**  
**3.º ANO – TURMA B**  
**13.2.2020**

**I**

Distinga os seguintes conceitos:

1. Plano e programa.
2. Destaque e reparcelamento.
3. Informação prévia e comunicação prévia.

**II**

Comente as seguintes afirmações:

1. “Deste modo, é à Administração que cabe classificar os solos, ainda que observando a conceptologia do legislador, escolher a melhor localização de certos empreendimentos ou indicar as áreas de expansão urbana, sendo evidente, por isso, a existência de uma reserva da Administração em matéria de planeamento” (JOÃO MIRANDA).

2. “A necessidade de assegurar que os loteamentos urbanos se localizassem nas áreas mais adequadas, sob o ponto de vista do urbanismo e do ordenamento do território, bem como a exigência de que as parcelas colocadas pelo loteador à disposição do adquirente de lotes para construção estivessem dotadas das infraestruturas urbanísticas necessárias foram as causas do aparecimento, nos vários países europeus, de uma disciplina jurídica integral dos loteamentos urbanos e do estabelecimento de fortes restrições a este tipo de atividade urbanística da iniciativa dos particulares ou da Administração Pública” (ALVES CORREIA).

**Cotações: I – 3 x 2 valores = 6 valores; II – 2 x 7 valores = 14 valores**

**Duração do exame: 90 minutos**

## **GRELHA DE CORREÇÃO DO EXAME DE DIREITO DO URBANISMO**

### **I**

1. A distinção entre plano e programa foi introduzida pela Lei n.º 31/2014, de 30 de maio (artigo 38.º, n.º 1). Os programas correspondem a instrumentos de cariz mais estratégico e diretivo, enquanto os planos têm um conteúdo mais prescritivo e concreto, nomeadamente através da conformação do direito de propriedade privada. A distinção não é isenta de críticas, em especial porque também pode haver planos com natureza estratégica.

2. Quer o destaque, quer o reparcelamento constituem operações de loteamento na aceção ampla do artigo 2.º, alínea i) do RJUE. No entanto, o destaque gera sempre a divisão fundiária, uma vez que a partir de um prédio se autonomiza uma nova parcela, cujo surgimento se encontra isento de controlo prévio (artigo 6.º, n.º 4, do RJUE). Por sua vez, o reparcelamento é uma operação de transformação fundiária que se traduz numa reestruturação da propriedade, com alteração dos limites dos prédios mas sem criação de novas parcelas (artigo 164.º, n.º 1, RJIGT), e encontra-se sujeito a controlo prévio.

3. A apresentação de um pedido de informação prévia por qualquer interessado destina-se a obter uma informação sobre a viabilidade de realização de uma operação urbanística (artigos 14.º e ss. do RJUE) mas, mesmo quando deferido o pedido, expressa ou tacitamente, ele confere ao interessado apenas a promessa de viabilização da pretensão urbanística, se esta for apresentada no prazo de um ano. Em contrapartida, a comunicação prévia, que tem de ser apresentada pelo titular do direito real sobre o terreno no qual se vai realizar a operação urbanística, corresponde a um procedimento administrativo de controlo prévio de operações urbanísticas, que não envolve a prática de qualquer ato administrativo, podendo o particular iniciar a operação urbanística após o decurso do prazo de apreciação liminar e após o pagamento das taxas urbanísticas (artigos 34.º, n.º 2, e 35.º, n.º 7, ambos do RJUE).

### **II**

1. A existência de uma reserva de planeamento territorial funciona como limite à liberdade de conformação do legislador ordinário na definição do regime aplicável aos instrumentos de planeamento territorial (artigo 65.º, n.º 4, da CRP). A competência atribuída aos órgãos administrativos para planearem o território é indelegável em particulares.

A Administração goza de uma ampla liberdade na fixação do regime do uso do solo (discricionariedade de planeamento), através da realização das operações de classificação e de qualificação do uso do solo. O regime de uso do solo efetuado pelo plano traduz-se na “disciplina relativa à respetiva ocupação, utilização e transformação” (artigo 9.º, n.º 2, da LBOTU).

A lei funciona como habilitação para o exercício do poder de planeamento, mas é a Administração que vai estabelecer o conteúdo do plano, no quadro dos conceitos

utilizados na lei e tendo presentes as orientações do legislador. Por exemplo, no caso da expansão urbana, que poderá envolver a necessidade de reclassificação de solo rústico em solo urbano, a lei atribui-lhe caráter excepcional que carece de ser adequadamente fundamentado pela “inexistência de áreas urbanas disponíveis e comprovadamente necessárias ao desenvolvimento económico e social e à indispensabilidade de qualificação urbanística” (artigo 72.º, n.º 1, do RJIGT).

2. A regulação jurídica da figura do loteamento foi realizada pela primeira vez mediante o Decreto-Lei n.º 46 673, de 29 de novembro de 1965. Antes da edição deste diploma, o loteamento caracterizava-se por ser uma operação de iniciativa exclusivamente privada, regida pelo Direito Civil e sem qualquer tipo de intervenção da Administração através do controlo prévio da sua realização. A figura já conhecia, no entanto, uma vasta elaboração noutros ordenamentos jurídicos, nomeadamente em França e Itália.

A disciplina da figura procurou combater o fenómeno da utilização indiscriminada de solos para construção urbana e o surgimento de núcleos habitacionais não dotados de infraestruturas urbanísticas e de equipamentos coletivos. Essa é a principal razão que subjaz à necessidade de uma regulação jurídico-pública do loteamento, que assegure a satisfação do interesse público e a existência de *standards* urbanísticos e de qualidade de vida.

Embora se trate de uma ação privada, a verdade é que se verifica uma relação estreita com a “criação da cidade”, nomeadamente por ser acompanhada muitas vezes de obras de urbanização.