

DRMCT
Para conhecimento.

M. Helena Cereira
2011.12.21

À Consideração: Exma. Sr.^a Directora de Departamento

De: Isabel Calisto

Processo n.º:

Data: 2011-12-21

Assunto: Operação de Regeneração Urbana do Quarteirão da Vila Valente

-
1. No que diz respeito ao assunto em análise, importa referir, que a par dos Planos de pormenor, e como uma novidade na legislação mais recente, surgiram as unidades de execução delimitadas pelas Câmaras Municipais, por iniciativa própria ou dos interessados (artigo 119º n.º 2 do RJIGT).

A delimitação de unidades de execução, deve de acordo com o disposto no artigo 120º do citado diploma legal, cumprir as seguintes exigências:

- Assegurar um desenvolvimento urbano harmonioso;
- Garantir a justa repartição de benefícios e encargos pelos proprietários;
- Disponibilizar terrenos destinados a espaços públicos, equipamentos e zonas verdes.

Precisamente por serem estes os seus objectivos, as unidades de execução apresentam-se como um instrumento adequado para garantir intervenções de conjunto, programação e contratualização entre proprietários.

2. Uma vez que a delimitação de uma unidade de execução corresponde à identificação, em planta cadastral, da área a sujeitar a uma intervenção urbanística, a sua consecução pressupõe, como principio, a concretização dentro dela, de uma operação de reparcelamento (em regra com obras de urbanização), a qual se apresenta, para efeitos do respectivo controlo preventivo, como uma operação urbanística de loteamento, com obras de urbanização.

Assim a delimitação de uma unidade de execução corresponde a um primeiro passo para a concretização de uma operação urbanística, não a substituindo. A sua vantagem consiste apenas em servir de instrumento ao município para “empurrar” os particulares para processos associativos, isto é, para a promoção, por aqueles, de projectos conjuntos para os seus prédios.

Aquela delimitação mais não é do que a identificação dos limites dentro dos quais a operação urbanística se irá concretizar. Donde decorre que, concluído o procedimento para a delimitação da unidade de execução, terá de se dar início ao procedimento de licenciamento da operação de reparcelamento (loteamento conjunto) e obras de urbanização. Nada impede, é, que caso haja concertação entre os interessados, os dois procedimentos possam ser levados a cabo em simultâneo, com aproveitamento de trâmites procedimentais comuns, nomeadamente o procedimento de discussão pública, imposto pelo n.º 4 do artigo 120.º do RJIGT.

A operação de reparcelamento que terá que ocorrer no interior da unidade de execução encontra-se prevista no artigo 131.º do RJIGT.

Para efeitos do RJUE, o reparcelamento apresenta-se como uma operação de loteamento, tornando-se por isso indispensável que quando da apresentação dos projectos para licenciamento esteja verificada a legitimidade urbanística, a qual pressupõe o consentimento da totalidade dos proprietários. Sendo fundamental para o efeito a celebração de contratos entre eles e ou outras entidades interessadas - contratos de urbanização - ou destes com a administração - contratos de desenvolvimento urbano, nos termos dos quais se definem os direitos e encargos de cada um na operação e a distribuição dos lotes resultantes da mesma

3. Do exposto resulta que a intervenção urbanística, através de unidades de execução, faz parte de um novo modelo de gestão territorial, cuja concretização visa a programação, a promoção ou condicionamento das operações urbanísticas a

soluções de conjunto e a promoção de parcerias entre privados e destes com a administração na sua concretização.

É certo, que estes objectivos, não são exclusivo das unidades de execução, já que também os planos de pormenor se destacam como adequados para a consecução desses objectivos.

4. De todo o modo, e de forma a dar resposta ao pretendido, diga-se que as operações urbanísticas desenvolvem-se no âmbito da unidade de execução (cuja delimitação esta sujeita a discussão pública, quando se desenvolva em área não abrangida por Plano de Pormenor nº 4 do artigo 120º do RJIGT em termos análogos para o PP), através dos sistemas de compensação, de cooperação e de imposição administrativa, previstos nos artigos 122º, 123º e 124º do RJIGT, cuja escolha compete à Câmara Municipal, nomeadamente quando a delimitação da unidade de execução é de iniciativa municipal, e não exista desde logo concertação entre os interessados.

Sendo a delimitação da unidade de execução o primeiro passo para a concretização da operação urbanística, nada na lei obsta a que se aprove a delimitação proposta, deixando para uma fase posterior a adopção do sistema de execução, podendo adoptar o sistema de imposição administrativa, se o interesse público o justificar, e depois de esgotada a possibilidade de concertação com os particulares interessados.

Isabel Calisto



