



## CIRCULAR N.º 5/2015

Câmara M. Barcelos  
DPGU - DPUA

Registo Nr. **65.439|15**



30/10/15

**Assunto: Loteamentos e operações urbanísticas de impacto relevante. Parcelas destinadas a espaços verdes, em propriedade particular, de utilização pública.**

Considerando que:

- Ao nível das cedências obrigatórias, em sede de operações de loteamento, prevê o artigo 43º, do DL n.º 555/99, de 16/12, com a redação em vigor, diploma que consagra entre nós, o Regime jurídico da urbanização e da edificação, que:

1- Os projetos de loteamento devem prever áreas destinadas à implantação de espaços verdes e de utilização coletiva, infraestruturas viárias e equipamentos.

2 - Os parâmetros para o dimensionamento das áreas referidas no número anterior são os que estiverem definidos em plano municipal ou intermunicipal de ordenamento do território.

3 - Para aferir se o projeto de loteamento respeita os parâmetros a que alude o número anterior consideram-se quer as parcelas de natureza privada a afetar àqueles fins quer as parcelas a ceder à câmara municipal nos termos do artigo seguinte.

4 - Os espaços verdes e de utilização coletiva, infraestruturas viárias e equipamentos de natureza privada constituem partes comuns dos lotes resultantes da operação de loteamento e dos edifícios que neles venham a ser construídos e regem-se pelo disposto nos artigos 1420º a 1438º-A do Código Civil.

De seguida, o artigo 44º, sob a epígrafe Cedências, estabelece que:

1 - O proprietário e demais titulares de direitos reais sobre o prédio a lotear cedem gratuitamente ao município as parcelas para implantação de espaços verdes públicos e equipamentos de utilização coletiva e as infraestruturas que, de acordo com a lei e a licença ou comunicação prévia, devam integrar o domínio municipal.

2 - Para os efeitos do número anterior, o requerente deve assinalar as áreas de cedência ao município em planta a entregar com o pedido de licenciamento ou comunicação prévia.

3 - As parcelas de terreno cedidas ao município integram-se no domínio municipal com a emissão do alvará ou, nas situações previstas no artigo 34º, através de instrumento notarial próprio a realizar no prazo de 20 dias após a receção da comunicação prévia, devendo a câmara municipal definir, no alvará ou no instrumento notarial, as parcelas afetas aos domínios público e privado do município.

4 - Se o prédio a lotear já estiver servido pelas infraestruturas a que se refere a alínea h) do artigo 2º ou não se justificar a localização de qualquer equipamento ou espaço verde públicos no referido prédio, ou ainda nos casos referidos no n.º 4, do artigo anterior, não há lugar a qualquer cedência para esses fins, ficando, no entanto, o proprietário obrigado ao pagamento de uma compensação ao município, em numerário ou em espécie, nos termos definidos em regulamento municipal.



Não obstante a previsão legal, da necessidade de cedência de parcelas ao domínio público, para os fins visados, a verdade é que o retro citado artigo 43º, prevê da possibilidade de tais parcelas, ou parte delas, continuarem afetas ao domínio particular, ainda que de utilização pública, necessariamente.

Nestas situações específicas, pretendendo o promotor conservar as parcelas que haveriam de ser cedidas ao domínio público, em domínio privado, ainda que de utilização pública, ficando pois ao seu encargo os gastos quer com a execução das obras associadas aos referidos fins, bem como os custos associados à sua manutenção e conservação (sem qualquer limite temporal, como acontece, por exemplo, nos casos previstos no artigo 25º, do RJUE, em que tal oneração vincula o particular apenas por 10 anos), impõe-se questionar, se não estamos perante uma dupla penalização do promotor, que em simultâneo com tais encargos, ainda tem de compensar o município pela não cedência das parcelas, nos termos do previsto no n.º 4, do artigo 44º, do RJUE.

É que, nos casos em que não se justifica a cedência, por razões de interesse para a autarquia seja por não se justificar naquela operação a existência de parcelas para aqueles fins seja por eles já se encontrarem de alguma forma executados, no local, e o prédio já servido deles efetivamente, o promotor não cede, e nessa medida, é razoável impor-lhe que compense o município por tal enriquecimento sem causa. Não cede, nem tem qualquer encargo associado.

Mas, nas situações como a equacionada, em que o promotor prevê parcelas para esses fins, embora integrando-as ou mantendo-as na sua esfera privada, e permitindo apenas o seu uso pelo público em geral, há um encargo imediato (custos associados à execução das obras nas parcelas) e outro encargo que ficará intemporalmente associado o custo da sua conservação e manutenção.

Do ponto de vista jurídico e doutrinal, conforme decorre da anotação ao referido dispositivo – artigo 44º, n.º 4, do RJUE - pelas autoras Fernanda Paula Oliveira, Maria José Castanheira Neves, Dulce Lopes e Fernanda Maçãs, in Regime Jurídico da Urbanização e Edificação, Comentado, 2011, Almedina, 3ª Edição, pág. 376 e ss., conclui-se que:

- (...) A figura das compensações não é senão um mecanismo de reposição da igualdade entre, por um lado, os administrados, in casu entre aqueles que são onerados com cedências ou com a previsão de áreas que se mantêm na sua titularidade privada e, por outro, aqueles que não são onerados com qualquer uma destas imposições, ligando-se, assim tais compensações, não ao facto de haver (ou não) cedências para o domínio municipal, mas ao facto de se mostrarem respeitados os parâmetros de dimensionamento aplicáveis.

Daí que sustentemos uma leitura normativamente adequada do artigo 44º, n.º 4, lendo a remissão para o n.º 4 do artigo 43º com uma formulação negativa, isto é, sendo apenas exigíveis compensações nas hipóteses em que não haja previsão de tais áreas de natureza pública ou privada, posto que, neste caso, sejam afetas, de forma estável, ao uso pelo público.

Significa pois, de acordo com a posição doutrinal sugerida, que a remissão ínsita no citado n.º 4, do artigo 44º, deve ser interpretada no sentido restritivo de, apenas impor a prestação de compensação, nos casos em que não haja cedência nem previsão de parcelas, afetas aos fins nele previstos, seja por desnecessidade da sua existência em virtude do juízo e da



apreciação urbanística levada a cabo pelos serviços camarários, seja pelo facto do prédio já se encontrar servido por elas.

Assim, em face da apreciação técnica, e de concretos juízos de gestão urbanística das operações de loteamento ou de impacte urbanístico relevante,

DETERMINO QUE:

- Poderá aceitar-se que as parcelas destinadas a espaços verdes e de utilização coletiva, mantenham natureza privada, ficando sujeitas ao regime da propriedade horizontal nos termos do artigo 43º, n.º 4, do RJUE, pese embora se considerem afetas ao uso público.
- Poderá admitir-se a dispensa de compensação a prestar pelo promotor da operação urbanística (parcialmente, na medida em que, apenas estão em causa as parcelas para espaços verdes), desde que, esteja assegurado o cumprimento dos parâmetros urbanísticos do Regulamento do Plano Diretor Municipal ao nível das previsões de parcelas para os fins consagrados no artigo 44º, n.º 1.

Barcelos, 28 de outubro de 2015.

O Vereador da Câmara Municipal de Barcelos,



//Alexandre Miguel Gonçalves Maciel//