

Despacho:	Despacho:
Despacho: Concordo. Remeta-se a presente Informação ao Sr. Director do DMGUF, Arq.º Aníbal Caldas. Cristina Guimarães Chefe da Divisão de Estudos e Assessoria Jurídica 2010.05.21	

N.º Inf: (...)

Processo. n.º: (...)

N.ª Ref.ª: (...)

Porto, 20 de Maio de 2010

Autor: Ana Leite

Assunto: Validade de Alvará de Loteamento

Enquadramento Factual

1. A (...) de Abril de 2010 (...) veio apresentar um pedido de informação sobre a “*viabilidade de construção no lote de terreno n.º (...) do Alvará de Loteamento n.º (...)*”.
2. Consultados os elementos existentes nos Serviços, suscitaram-se todavia dúvidas aos Serviços, relativamente à validade do Alvará, pelo facto de no PDM actualmente em vigor se prevê que este lote seja atravessado por um arruamento proposto.
3. Mais informam os serviços que o arruamento que confere “frente construtiva” a este lote foi promovido no âmbito do Euro 2004 e não no âmbito do loteamento.

Análise Jurídica

1. A questão jurídica que aqui vem implícita é a de aferir se pode considerar-se válido um loteamento sobre o qual o PDM actualmente em vigor prevê a existência de um futuro arruamento.

2. A resposta a esta questão encontra-se expressamente prevista no artigo 3.º do PDM que, por um lado, salvaguarda a existência de direitos adquiridos e, por outro lado, reconhece a possibilidade de o Município alterar, por iniciativa municipal as condições de operação de loteamento, de forma a dar execução ao PDM, alteração esta que deverá ocorrer, em cumprimento do disposto no artigo 48.º do RJUE.

3. Resulta assim expressamente desta norma que a aprovação do PDM actualmente em vigor não teve por efeito a extinção dos direitos conferidos através de prévios actos administrativos válidos e eficazes – designadamente através do licenciamento de operações de loteamento – mesmo quando as normas concretas do Plano são contraditórias com tais direitos.

4. O mesmo é dizer que a aprovação do PDM, e a sua previsão de um futuro arruamento sobre o lote n.º (...) do Alvará de Loteamento n.º (...) não produziu qualquer efeito sobre a validade ou eficácia deste Alvará.

5. Pelo contrário, caso o Município pretendesse concretizar aquele arruamento, sempre teria que promover uma alteração a este loteamento, nos termos fixados no artigo 48.º do RJUE.

6. Não podemos, todavia, deixar de salientar, que analisando o processo administrativo correspondente ao alvará de loteamento n.º (...) constatamos que ocorreu já a caducidade daquele alvará.

7. Com efeito, daquele processo consta expressamente a seguinte informação de (...) de (...) de 1984:

“Têm sido requeridas certidões sobre a validade do A.L. n.º (...), cujo titular, (...), incluiu no terreno a lotear um troço da Rua (...).

Nas condições impostas no referido A.L. estipula-se que:

“4. A execução do arruamento e respectivas infra-estruturas serão da conta de todos os proprietários confinantes...” o que até agora não foi cumprido;

5. A comparticipação do Município compreenderia a execução do projecto de arruamento em causa...” o que a CMP cumpriu.

De qualquer forma existe um problema que persiste que seria a desafecção do caminho incluído no terreno loteado só possível depois do arruamento novo ser executado.

De acordo com o artigo 24.º do Decreto-lei n.º 289/73 alínea d) propõe-se o cancelamento deste A.L.”

8. Sequentemente, foi confirmada a caducidade deste Alvará, através de acto de (...) de (...) de 1984.

9. Assim, e porque, efectivamente o Decreto-lei n.º 289/73, de 6 de Junho de 1973 estabelecia que a licença de loteamento caducava se “*decorrido um ano sobre a emissão do alvará as obras de urbanização estiverem suspensas por mais de três meses ou forem abandonadas, quando não tenha sido fixado prazo para a sua conclusão*”, constata-se que o **alvará de loteamento n.º (...) caducou**, conforme foi já declarado em 1984 e conforme se comunicou já ao aqui requerente em resposta ao seu requerimento de (...) de (...) de 1998.

10. Perante esta factualidade a informação sobre a viabilidade construtiva da área aqui em apreço deverá ser por referência aos parâmetros e condicionantes actualmente plasmados no PDM em vigor, na medida em que sobre tal área não existem quaisquer direitos adquiridos válidos e eficazes que afastem a aplicação de tais parâmetros.

Este é, s.m.o., o nosso parecer.

À Consideração Superior,

A Consultora Jurídica

(Ana Leite)