

Despacho:	Despacho:
Despacho: Concordo. Remeta-se a presente Informação ao Sr. Director da DMU, Eng.º José Duarte. Cristina Guimarães Chefe da Divisão de Estudos e Assessoria Jurídica 2010.06.23	

N.º Inf: (...)

Proc. n.º: (...)

N.ª Ref.ª: (...)

Porto, 22 de Junho de 2010

Autor: Ana Leite

Assunto: Da exigibilidade de cumprimento dos parâmetros de dimensionamento de cedências em soluções urbanísticas objecto de informação prévia favorável em momento anterior à exigibilidade de tais cedências

Questão Jurídica

1. A (...) de Abril de 2009 o Sr. Vereador do Pelouro do Urbanismo e Mobilidade aprovou, para um prédio sito à Rua (...), o pedido de informação prévia n.º (x), pedido este aprovado com fundamento na consideração – fundamentada em parecer jurídico emitido pelo Professor Doutor Pedro Gonçalves – de que no âmbito do pedido de informação prévia n.º (y) haviam sido validamente reconhecidos direitos construtivos

para este prédio, através de acto enquadrável no artigo 3.º do PDM actualmente em vigor.

2. Na sequência desta aprovação veio a sociedade “(...)” apresentar um pedido de licenciamento para o prédio supra-referido.

3. Analisado, todavia, este pedido concluíram os serviços que a solução urbanística submetida a apreciação do Município não se conformava com o pedido de informação previamente deferido nem com as demais normas do PDM, pelo que foi já promovida audiência prévia ao requerente para se pronunciar sobre a intenção do Município proceder ao indeferimento do pedido com fundamento nas desconformidades que melhor constam das informações técnicas do processo.

4. Paralelamente, porém, pretendem os Serviços que nos pronunciemos sobre a exigibilidade, de esta solução urbanística – caso se encontrasse em conformidade com o PIP previamente deferido – cumprir ou não os parâmetros de dimensionamento de áreas de cedência fixados nos artigos 78.º e 79.º do PDM, na medida em que tal solução configura uma operação urbanística com impacto relevante, nos termos do disposto no artigo B-1/21.º alíneas a), b) e c) do Código Regulamentar do Município do Porto, actualmente em vigor.

Análise Jurídica

1. A questão jurídica que aqui vem colocada (e que, realce-se, não terá aplicação no caso aqui em apreço, uma vez que a solução urbanística apresentada com o requerimento n.º (...) não se encontra em conformidade com o PIP previamente deferido) foi já várias vezes analisada por este Departamento Jurídico.

2. De facto, questionado sobre se a aprovação dos pedidos de informação prévia teria ou não como efeito a cristalização na ordem jurídica das regras sobre as áreas de cedência pronunciámo-nos já várias vezes, no sentido de esclarecer que os pedidos

de informação prévia têm de facto esse efeito cristalizador, também das regras sobre cedências.

3. Com efeito, e como salientávamos, por exemplo na nossa informação sob a ref.^a (...) a determinação das cedências depende "(...) necessariamente, da **concreta operação de loteamento que se pretende levar a cabo**, ou seja, do arranjo urbanístico que ela propõe para a zona."¹

4. *"Bem se compreenderá, afirmávamos, então - mesmo relativamente a pedidos de informação prévia relativos a operações de loteamento *proprio sensu* - que o valor das áreas a ceder para o domínio público seja variável em função do maior ou menor impacto que essa mesma operação de loteamento venha a significar para as infra-estruturas, áreas verdes e equipamentos públicos já existentes."*

5. E concluíamos afirmando que *"ainda que a análise efectuada durante o procedimento de informação prévia seja uma análise menos incisiva do que aquela que é efectuada durante o processo de licenciamento, a verdade é que, o resultado de tal análise nunca deixará de ser um juízo sobre o todo que a operação de loteamento concreta consubstancia, não se vendo como possam aprovar-se implantações e volumetrias para uma determinada operação de loteamento sem que, subjacente a essa aprovação, esteja uma constatação de que a área total sobre a qual se pretende fazer incidir uma dada operação de loteamento é suficiente para que, estabelecendo-se a implantação solicitada, seja ainda possível ceder para o domínio público as áreas necessárias para sustentar o impacto urbanístico que a operação significará."*

6. E porque a análise assim efectuada, terá, *"necessariamente, que ser feita por referência às normas em vigor à data da prática do acto que constituiu, na esfera jurídica do particular, o direito a construir edifícios, no âmbito de uma operação de loteamento, com uma determinada volumetria e implantação"*, respondíamos à questão colocada realçando que *"sendo apresentado um pedido de informação prévia sobre a viabilidade de edificação de determinados prédios numa área que conduzirá a um loteamento, pressuposto do deferimento dessa informação prévia será a cristalização na ordem jurídica das normas aplicáveis à análise mais incisiva que o pedido de licenciamento dessa operação consubstancia, designadamente*

¹ CARVALHO, Jorge e OLIVEIRA, Fernanda Paula, *Perequação, Taxas e Cedências – Administração Urbanística em Portugal*, Almedina, Coimbra, 2003, pág. 86.

das normas que fixam os critérios de determinação do dimensionamento das áreas de cedência para o domínio público.”

7. Ora, e se assim concluíamos relativamente aos pedidos de informação prévia para operações de loteamento, julgamos assim haver de concluir, por maioria de razão, para as operações urbanísticas que, no momento do deferimento do pedido de informação prévia nem sequer se encontravam sujeitas ao dever de efectuar cedências, por não estar ainda concretizada a noção de “*operação com impacte semelhante a loteamento*” ou de “*operação com impacto relevante*”.

8. Com efeito, também nestas situações estar a opor à solução urbanística já definida regras supervenientes ao deferimento do PIP poderá significar colocar em causa a própria concretização dessa solução, em violação dos efeitos legalmente definidos para os pedidos de informação prévia objecto de deferimento.

9. Valerão aqui também, saliente-se ainda, os mesmos argumentos invocados pela Mestre FERNANDA PAULA OLIVEIRA, no seu parecer de 9 de Maio de 2005, relativamente a situações em que haviam sido deferidos pedidos de informação prévia antes da consideração das operações de emparcelamento como operações de loteamento, vigente na versão do RJUE constante do Decreto-lei n.º 177/2001, de 4 de Junho.

10. Esclarecia-se no referido parecer que “*tendo em consideração o facto de o pedido de licenciamento se encontrar vinculado pela existência de uma informação prévia favorável, o enquadramento (e identificação) da concreta operação em causa terá de ser feito à luz do diploma regulador do pedido de informação prévia e não do diploma que regula o respectivo licenciamento, motivo pelo qual não estamos, nestes casos, no que ao procedimento de licenciamento ou de autorização diz respeito, perante uma operação de emparcelamento.*”

11. E contra o que vimos de expor não pode alegar-se com o facto de o PIP n.º (...) ter sido já aprovado durante a vigência da norma do Código que define quais as operações com impacte semelhante a loteamento que, por esse facto, devem prever cedências.

12. Com efeito, o parecer favorável emitido relativamente à solução urbanística prevista naquele PIP teve por pressuposto a existência de direitos adquiridos e validamente consolidados na ordem jurídica no âmbito do processo n.º (...).

13. Assim sendo, o juízo promovido no âmbito deste acto de deferimento de um novo pedido de informação prévia reconduziu-se à análise sobre a manutenção dos direitos validamente conferidos ou o seu desagravamento relativamente às normas actualmente em vigor.

14. E assim deve ser também esse o juízo relativamente às áreas de cedência, isto é, ainda que concluamos que a operação urbanística promovida em conformidade com o PIP aprovado a (...) de Abril de 2009 não se encontra submetido aos parâmetros de cedência actualmente fixados para as operações com impacto relevante, tal solução urbanística não pode traduzir-se, na sua concretização a uma redução das áreas de cedência que eventualmente estivessem previstas no âmbito do PIP n.º (...).

Assim sendo, e em síntese, julgamos haver que retirar de tudo o exposto as seguintes

Conclusões

1. O deferimento de um pedido de informação prévia tem por efeito a cristalização na ordem jurídica – durante a validade do PIP e no pressuposto de que o correspondente pedido de licenciamento ou comunicação prévia é apresentado em conformidade com tal PIP – das regras relativas às cedências exigíveis.

2. Assim sendo, não são exigíveis cedências no âmbito de operações urbanísticas que, de acordo com as regras actualmente em vigor configuram operações com impacto relevante, quando, no momento da aprovação do PIP não eram exigíveis cedências para estas operações urbanísticas.

3. Realça-se que a conclusão assim proferida o é em termos genéricos, não tendo aplicação ao pedido aqui em análise, na medida em que tal pedido não se conforma com o PIP anteriormente deferido.

Este é, s.m.o., o nosso parecer,

À consideração superior

A Consultora Jurídica,

(Ana Leite)