

Parecer N.º	DSAJAL 82/20
Data	7 de abril de 2020
Autor	Maria José Castanheira Neves

Temáticas abordadas	Loteamento Alteração oficiosa de loteamento Artigo 48º RJUE Execução de PMOT
----------------------------	---

Solicitou-nos a Presidente da Câmara Municipal um parecer sobre a seguinte questão:

O alvará de loteamento titulou o licenciamento de um loteamento de 13 lotes, sem cedências para os domínios público e privado do município.

Assim, as infraestruturas viárias nele previstas são consideradas partes comuns dos lotes resultantes da operação de loteamento.

De acordo, com o ofício que nos foi enviado, com a revisão do PDM prevê-se que algumas vias do referido loteamento sejam incluídas na rede viária municipal.

Questionam-nos se a câmara municipal poderá alterar oficiosamente o loteamento, de forma a executar tal previsão do PDM.

Compete-nos informar o seguinte:

A questão que nos formularam enquadra-se no âmbito de aplicação do artigo 48.º do RJUE, norma que prescreve o seguinte:

«1 – As operações de loteamento com as condições definidas na licença ou comunicação prévia podem ser alteradas por iniciativa da câmara municipal desde que tal alteração se mostre necessária à execução de plano municipal ou intermunicipal de ordenamento do território ou área de reabilitação urbana.

2 – A deliberação da câmara municipal que determine as alterações referidas no número anterior é devidamente fundamentada e implica a emissão de novo alvará e a publicação e submissão a registo deste, a expensas do município.

3 – A deliberação referida no número anterior é precedida da audiência prévia do titular do alvará e demais interessados, que dispõem do prazo de 30 dias para se pronunciarem sobre o projeto de decisão.

4 – A pessoa coletiva que aprovar os instrumentos referidos no n.º 1 que determinem direta ou indiretamente os danos causados ao titular do alvará e demais interessados, em virtude do exercício da faculdade prevista no n.º 1, é responsável pelos mesmos nos

termos do regime geral aplicável às situações de indemnização pelo sacrifício.

5 – Sem prejuízo do disposto no número anterior, nas situações de afetação das condições da licença ou comunicação prévia que, pela sua gravidade ou intensidade, eliminem ou restrinjam o seu conteúdo económico, o titular do alvará e demais interessados têm direito a uma indemnização correspondente ao valor económico do direito eliminado ou da parte do direito que tiver sido restringido.

6 – Enquanto não forem alteradas as condições das operações de loteamento nos termos previstos no n.º 1, as obras de construção, de alteração ou de ampliação, na área abrangida por aquelas operações de loteamento, não têm que se conformar com planos municipais ou intermunicipais de ordenamento do território ou áreas de reabilitação urbana posteriores à licença ou comunicação prévia da operação de loteamento.»

Esta norma que transcrevemos obedece, como não podia deixar de ser, ao princípio geral de direito administrativo segundo o qual *os atos administrativos se regem pela lei vigente à data da sua prática (tempus regit actum)*, consagrada igualmente no artigo 67.º do Regime Jurídico da Urbanização e Edificação (RJUE), decreto-lei n.º 555/99, de 16/12, na sua atual redação, o que significa que as normas urbanísticas como todas as normas, em regra, *produzem efeitos apenas para o futuro*.

Por isso, a prática de um ato administrativo que contrarie as disposições de um instrumento de planeamento urbanístico em vigor nesse momento determina a respetiva invalidade, que a nossa lei prevê na forma mais grave – *nulidade* [artigo 68.º, alínea *a*), do RJUE].

Tal regra significa também, por outro lado, que as novas regras urbanísticas não afetam os atos administrativos já praticados, em especial quando sejam constitutivos de direitos.

Trata-se, aqui, da aplicação do *princípio da garantia da existência ou da manutenção* que significa que as normas urbanísticas devem respeitar, ainda que desconformes com

elas, as *afetações e utilizações dos solos legalmente conferidas*, designadamente através de atos de licenciamento.

Tal não significa que não possam as novas regras urbanísticas, por opção própria, aplicar-se a situações jurídicas já consolidadas aquando da sua entrada em vigor. Tal possibilidade decorre, por exemplo, do artigo 171.º, n.º 2 do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT), decreto-lei n.º 80/2015, de 14 de maio, que prevê a possibilidade de os planos municipais ou intermunicipais determinarem a “*caducidade, revogação ou a alteração das condições de licença, da comunicação prévia ou informação prévia válidos e eficazes*”. Mas tal possibilidade de “*caducidade, revogação ou alteração*” daquelas posições jurídicas apenas ocorre quando tal resulte de uma opção clara das normas urbanísticas. O que significa que na ausência de previsão expressa das mesmas nesse sentido aplicar-se-á a regra geral, isto é, aquela que determina que as mesmas apenas produzirão efeitos para o futuro, não afetando as situações consolidadas do ponto de vista jurídico antes da respetiva entrada em vigor.

Assim sendo, dado o princípio de salvaguarda dos direitos adquiridos, o artigo 48.º do RJUE prescreve que caso a câmara municipal pretenda aplicar, como nos referiram no pedido de parecer que nos enviaram, na área do loteamento o Plano Diretor Municipal em vigor, obviamente posterior ao licenciamento realizado em 1990, terá de promover, por sua iniciativa, uma alteração da respetiva licença, havendo, neste caso lugar ao pagamento de indemnização pelos prejuízos que tal opção provoque aos interessados (n.º 4).

Significa este normativo, *a contrario*, que sem uma alteração ao alvará de loteamento promovida pela câmara municipal prevalece, não obstante as alterações introduzidas pelo PDM, a situação jurídica por ele definida pelo licenciamento e titulada pelo alvará, de acordo com a regra de que as normas urbanísticas apenas produzem efeitos para o futuro, não afetando as situações jurídicas anteriormente constituídas.

Note-se que as alterações à licença de loteamento, na nossa ótica, devem resultar de opções claras do PDM, de forma a poder-se fundamentar claramente que a não

aplicação da regra da proteção do existente resultou de novas regras claras e inequívocas.