

| | |
|--------------------|-------------------------|
| Parecer n.º | DAJ 30/2022 |
| Data | 16 de fevereiro de 2022 |
| Autor | António Ramos Cruz |

| | |
|----------------------------|--|
| Temáticas abordadas | Expropriação Loteamento Alteração de áreas dos lotes pela expropriação |
|----------------------------|--|

Notas

Sobre o presente parecer recaiu a seguinte pronúncia superior:

Concordo.

Acrescente-se que se da redução dos lotes por efeito da expropriação realizada resultar o incumprimento do PDM a Câmara Municipal poderá alterar a licença de loteamento, com base no artigo 48.º do RJUE, sendo certo que a pessoa coletiva que determinar direta ou indiretamente os danos causados ao titular do alvará e demais interessados é responsável pelos mesmos, nos termos do regime geral aplicável às situações de indemnização pelo sacrifício (n.º 4 do artigo 48.º do RJUE).

A Câmara Municipal de ..., em seu ofício nº refª ..., acompanhado de cópias de documentos do respetivo processo, solicita parecer jurídico que esclareça como decidir da questão que se segue.

- Foi requerida a alteração da licença de uma operação de loteamento, titulada pelo Alvará de Loteamento nº 1/1999, incidindo sobre dois dos seus lotes, o Lote 3 e o Lote 4;

- A alteração pretendida decorre do facto de o terreno ter sido objeto de expropriação parcial por declaração de utilidade pública, feito pela Infraestruturas de Portugal, I.P. de áreas dos referidos lotes 3 e 4, para integração no domínio público ferroviário;

- Afirma a requerente que *“não conflituando com o polígono de implantação dos edifícios, pretende-se a atualização das áreas dos lotes referidos com base nesta expropriação, observando a necessidade de integração de ónus de utilização pública para garantia de acesso a veículos prioritários, mantendo as restantes características averbadas no Alvará de Loteamento”*;

- Ou seja, diz o município, pretende a requerente, *...”somente a atualização das áreas dos referidos Lotes atendendo à expropriação realizada, não conflituando e não aplicando qualquer alteração aos respetivos polígonos de implantação (mantendo igualmente as áreas de construção, números de pisos, número de fogos e respetivos usos assim como as suas áreas) e integrando o ónus de utilização pública para garantia de acesso a veículos prioritários, ou seja, estabelecendo uma zona de ocupação de terreno do Domínio Público Ferroviário para efeitos de circulação, para efeitos de utilização com saída de emergência com a área de 62,45 m², mantendo as restantes características averbadas no alvará de loteamento”*.

- Pretende o município, e citamos, *“... esclarecer o procedimento a adotar relativamente à alteração, ou seja, se esta se centrará somente na redução da área dos respetivos lotes, ou se implicará uma diminuição/reajustamento do polígono de implantação com a conseqüente diminuição das respetivas áreas de construção, número de pisos, número de fogos e outros...”*

Sobre o assunto, passamos a informar.

Como verificamos, o que está em causa é uma alteração, ou atualização, da área de dois lotes da operação de loteamento, por força da expropriação parcial por declaração de utilidade pública. Justifica-se igualmente, em consequência, a alteração dos parâmetros de construção – polígono de implantação, área de construção e outros - inscritos na licença? E qual o procedimento a adotar para o efeito?

Sobre os parâmetros inscritos na licença de loteamento, o município, enuncia na sua consulta, desde logo, duas hipóteses de solução:

- A redução da área dos referidos lotes, somente. Ou, para além disso,
- Uma diminuição /reajustamento do polígono de implantação, com a consequente diminuição das respetivas áreas de construção, número de piso, número de fogos ou outros.

Vejam agora a descrição dos lotes em causa, no Alvará de Loteamento nº 1/1999.

Lote nº 3 – Com a área de 815 m², com a área de implantação de 462,2 m², composto por cave, 5 pisos e 1 recuado, com a área bruta total de construção de 1972 m², constituído por 14 fogos destinados a habitação com a área bruta de 1739 m², 4 unidades destinadas a comércio com a área bruta de 233 m²;

Lote nº 4 – Com a área de 797 m², com a área de implantação de 462,2 m², composto por cave, 5 pisos e 1 recuado, com a área bruta total de construção de 1820 m², constituído por 14 fogos destinados a habitação com a área bruta de 1600 m², 4 unidades destinadas a comércio com a área bruta de 220 m².

Estabelecem-se, em suma, para estes lotes 3 e 4, tal como para os restantes, uma área, os usos admitidos, área de implantação, área bruta total de construção, número de fogos e número de pisos.

No caso, atenta a descrição do pretendido e vistos ainda os elementos juntos ao processo, designadamente memória descritiva e plantas, parece-nos não restarem dúvidas, no entanto, de que a alteração pretendida – de alteração da área dos dois lotes - não implica a alteração dos demais parâmetros, designadamente o polígono de implantação das construções, áreas de construção, número de piso ou número de fogos. Ou seja, os mesmos mantêm-se inalterados.

Quanto ao procedimento a adotar, começaremos por dizer que o mesmo não resulta de uma alteração à licença, em sentido próprio e legal, nos termos previstos e regulados no artigo 27º do Regime Jurídico da Urbanização e Edificação (RJUE) – D.L. 555/99, de 16.12, na atual redação – seja por iniciativa do proprietário, seja da câmara municipal - pois a alteração da área dos lotes decorre diretamente da sua redução operada pela expropriação.

Sendo assim, bastará que o próprio município declare, em ato administrativo próprio, essa alteração operada pela expropriação e a verta no próprio título, o respetivo alvará da licença de operação de loteamento, conformando a área dos lotes em causa à realidade existente.

Desta forma, resta-nos concluir o seguinte:

- No caso presente, apenas se impõe a alteração da própria área dos lotes em causa – Lotes 3 e 4 – não se justificando a alteração dos demais parâmetros construtivos impostos na licença;
- Essa alteração da área dos lotes opera-se por efeito da própria expropriação, bastando ao município que o declare, em ato administrativo próprio, vertendo de seguida a alteração no respetivo alvará de licença.