

EXAME DE DIREITO DO URBANISMO – TÓPICOS DE CORREÇÃO

PROF. DOUTOR RICARDO BRANCO / 26 DE JULHO DE 2021 / Duração: 90 min.

Em área coberta por plano de urbanização que não regulava os afastamentos entre edificações, foi aprovado um loteamento que, nessa matéria, obedeceu à regra do Regime Geral das Edificações Urbanas, mas não à do PDM aplicável a tal área e anterior ao citado Plano de Urbanização, segundo a qual os afastamentos laterais mínimos são de 3 metros, sendo preferencialmente de 5 metros, medidos entre as fachadas das edificações e os limites laterais do lote, sendo que “o afastamento posterior mínimo é de 6 metros medidos entre a fachada da edificação e o limite posterior do lote, ao mesmo tempo que, no caso de lotes com anexos não contíguos às edificações, o afastamento posterior mínimo deverá ser medido entre o alinhamento da fachada da edificação e o alinhamento dos anexos.

Pergunta-se:

1. Se a operação de loteamento é nula e em que termos (7,5 valores)?
 - *Ver o acórdão do Tribunal Central Administrativo Norte de 03/04/2020 proferido no Processo N.º. 00304/15.8BECBR, onde se discute a problemática nos termos pretendidos.*
2. Se, ao fim de um ano e meio de vigência do Plano de Urbanização, a sua revogação, por força de entrada em vigor de novo PDM que elimine totalmente a aptidão construtiva da área do referido loteamento por esta afinal se encontrar em leito de cheia, dará direito a indemnização dos respetivos proprietários, nos termos do artigo 171.º do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial, sabendo-se inclusivamente que, seis meses antes dessa entrada em vigor do novo PDM, fora aprovado um pedido de informação prévia já favorável ao deferimento da própria operação urbanística de construção (7,5 valores)?
 - *A articulação entre os n.ºs 2º e 5º do artigo 171º do RJIGT e a validade do pedido de informação prévia nos termos do artigo 16º do RJUE.*
3. Se, no caso de, subsequentemente à referida alteração do PDM posterior ao Plano de Urbanização, se ter expropriado a área do loteamento para a construção de uma barragem, os proprietários poderiam ser indemnizados por frustração das expectativas de edificabilidade inerentes ao loteamento aprovado e ao subsequente pedido de informação prévia referente às obras de construção (5 valores).
 - *Os termos da aplicabilidade dos artigos 23º a 26º do Código das Expropriações.*
 - *O efetivo desaparecimento da aptidão construtiva.*