

APRESENTADO
EM REUNIÃO DE 15/12/2020
DELIBERAÇÃO

Foi deliberado, tendo em conta o teor da informação e nos termos da mesma:

a) manifestar a intenção de proceder à alteração ao loteamento titulado pelo alvará n.º 9/82 por iniciativa da Câmara Municipal, nos termos previstos no n.º 1 do artigo 48.º do RJUE, fundamentada nos termos da informação;

b) determinar a audiência prévia ao titular do loteamento, bem como aos titulares dos lotes abrangidos pela presente alteração, nos termos previstos no n.º 3 do artigo 48.º do RJUE.

O Presidente da Câmara,

Dr. José Carlos Martins Polo



INFORMAÇÃO

Despacho

O Diretor do Departamento de
Planeamento e Gestão Urbanística
Regime de substituição – Despacho de 28/12/2018

Concedido.
À Consideração
Superior.

(Ar.º Paisagista Eduardo Viegas)

07/12/2020

De: DIVISÃO DE PLANEAMENTO E REABILITAÇÃO URBANA **Registo:** I-CMA/2020/16259

Para: Senhor Director de Departamento Municipal de Planeamento e Gestão Urbanística

Assunto: Alteração ao alvará de loteamento n.º 9/82 por iniciativa da Câmara Municipal.

Local: Roja-Pé, Albufeira e Olhos de Água

1. ANTECEDENTES:

Os antecedentes do procedimento em apreço encontram-se exaustivamente elencados na Parte I da memória descritiva em anexo.

Abaixo se descrevem os factos mais relevantes para o devido enquadramento:

1.1. Alvará de loteamento:

Foi emitido, a 9 de julho de 1982, o alvará de loteamento nº 9/82 a favor de “Claus Hollmann & Companhia Limitada” para um prédio localizado no sítio do Roja-Pé.

1.2. Alteração ao alvará de loteamento:

No dia 3 de novembro de 2000 foi apresentado um pedido da alteração ao alvará de loteamento, tendo sido aprovado em reunião de Câmara realizada a 16 de abril de 2002, e emitido o respetivo aditamento a 13 de novembro de 2002.

1.3. Pedidos de autorização de construção dos lotes n.º 4 e n.º 5, e emissão das autorizações de utilização:

Subsequentemente foram submetidos pedidos de autorização de construção para os lotes n.º 4 e n.º 5, tendo os mesmos sido deferidos por despacho proferido a 15 de janeiro de 2003 e 07 de fevereiro de 2003 respetivamente. Posteriormente foram submetidos pedidos de autorização de alteração aos mesmos, tendo sido deferidos por despacho proferido a 18 de janeiro 2005.

Após a conclusão das obras foram emitidas as respetivas autorizações de utilização.

1.4. Declaração de nulidade da deliberação de aprovação da alteração ao alvará de loteamento:

A deliberação de aprovação do aditamento ao alvará de loteamento foi declarada nula, por sentença proferida em **27 de julho de 2011** pelo Tribunal Administrativo e Fiscal de Loulé, assente no entendimento de que o mesmo terá violado as disposições do Plano Diretor Municipal, bem como declarados nulos os despachos subsequentes relativos às autorizações das construções nos lotes n.º 4 e n.º 5.

1.5. Execução da sentença:

O Ministério Público, em sede de execução de sentença, obteve do Tribunal nova decisão, nos termos da qual foi ordenada a reposição do alvará de loteamento na situação anterior às alterações aprovadas em Abril de 2002, a demolição da área de construção excessiva e o número de pisos excedentes no lote 4, e a reafecção do uso do lote 5, tudo em consonância com a versão originária daquele alvará de loteamento.

1.6. Elaboração do Plano de Pormenor do Roja-Pé Sul (PP-RPS):

Conforme consta no relatório do PP-RPS: *“Considerou o Município de Albufeira que a necessidade de alteração do instrumento planificatório se justificava, tendo como fundamento a defesa do interesse público, para além de que a extensão de efeitos determinados na sentença em execução viola regras de proporcionalidade e de estabilidade, próprias do Estado de Direito Democrático, uma vez que impõe um sacrifício aos interesses de partes privadas, sem que haja, com nitidez, alguma vantagem ou justificação de interesse público que se possa erguer em favor da execução da sentença que não seja a do mero cumprimento formal de regras estabelecidas.”*

“Justificou-se, pois, neste caso e em nome de princípios de legalidade e de proporcionalidade, sustentados na defesa do interesse público que não se chegue à demolição, com notórios prejuízos para os interesses em causa, privilegiando-se, em alternativa, a via de alteração de plano para retorno do existente à situação de legalidade, como também admitido na jurisprudência do Supremo Tribunal Administrativo e como também aceite pelo próprio Tribunal Administrativo e Fiscal de Loulé ao conceder prazo para que o Município de Albufeira pudesse promover as alterações de plano necessárias para devolver à legalidade o edificado que fora determinado demolir e, conseqüentemente, a alteração dos instrumentos de gestão territorial cuja alteração se justifique face a tal desiderato. “



“Considerou assim o Município de Albufeira que a necessidade de elaboração do Plano se justificava por razões de interesse público e de interesse coletivo, dadas as significativas repercussões sociais e económicas que resultariam dessa não elaboração, provocando danos e alarido sociais que competia ao Município evitar. “

“A sua elaboração decorreu da necessidade de clarificar o enquadramento de base dos procedimentos de autorização das edificações construídas no âmbito do aditamento ao alvará de loteamento n.º 9/82, as quais foram praticados com boa-fé dos intervenientes.”

O procedimento da elaboração do plano correu todos os trâmites previstos no RJGIT tendo, em reunião de Câmara realizada a **4 de junho de 2019**, sido deliberado manifestar concordância com a proposta de PRRPS, tendo-se determinado a **abertura de um período de discussão pública** de 15 dias nos termos do n.º 1 do artigo 89.º do RJGIT. No cumprimento do deliberado foi publicado em Diária da República, 2ª série – n.º 21, de **30 de janeiro de 2020 o Aviso n.º 1603/2020**, tendo sido divulgado nos termos do n.º 1 do artigo 89º e da alínea a) do n.º 4 do artigo 191º e do nº 3 do artigo 192º do RJGIT. O período de discussão pública decorreu entre 07 de fevereiro de 2020 e 05 de março de 2020.

Em reunião de Câmara realizada a **05 de maio** foi deliberado manifestar concordância com a proposta de plano e determinar o envio à Assembleia Municipal.

O Plano foi aprovado por deliberação da **Assembleia Municipal** em sessão ordinária realizada a **14 de maio de 2020**, e publicado o respetivo **Aviso n.º 10272/2020 no Diário da República, 2ª série, n.º 133, a 10 de julho de 2020.**

2. INFORMAÇÃO:

Publicado o Plano de Pormenor do Roja-Pé Sul urge promover as diligências necessárias tendentes à resolução das questões já enunciadas.

A alteração ao alvará de loteamento é o procedimento subsequente à publicação do Plano de Pormenor do Roja-Pé Sul, indispensável para dar o devido enquadramento aos posteriores procedimentos necessários.

2.1. Enquadramento da alteração no regime Jurídico da Urbanização e da Edificação (RJUE):

Decorre do **n.º 1 do artigo 48º** do RJUE que *“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.”*

Em face dos antecedentes descritos no ponto n.º 1 Parte I da memória descritiva da alteração ao alvará de loteamento, resumidos no ponto n.º 1 da presente informação, e na sequência da publicação do Plano do Pormenor do Roja-Pé Sul, constata-se que a iniciativa da Câmara Municipal em proceder á alteração ao alvará de loteamento se enquadra no previsto no n.º 1 do artigo 48º do RJUE, por tal alteração se mostrar necessária à execução de plano municipal, plano este elaborado com o propósito de clarificar o enquadramento de base para a alteração ao loteamento em apreço, indispensável para a posterior sequência dos procedimentos necessários tendentes á resolução das questões apontadas na sentença proferida a 27 de julho de 2011.

Nestes moldes se fundamenta a iniciativa da Câmara Municipal de proceder à alteração ao alvará de loteamento em apreço.

2.2. Enquadramento nos Instrumentos de Gestão Territorial que abrangem o prédio:

O loteamento em apreço encontra-se abrangido pelo Plano de Pormenor do Roja-Pé Sul, publicado através de Aviso n.º 10272/2020 no Diário da República, 2ª série, n.º 133, a 10 de julho de 2020.

A proposta de alteração ao alvará em anexo respeita as disposições constantes no Plano de Pormenor vigente.

2.3. Consulta pública:

A presente alteração ao alvará de loteamento encontra-se dispensado de discussão pública em virtude do loteamento em apreço se encontrar abrangido pelo Plano de Pormenor do Roja-Pé Sul, enquadrando-se no disposto no n.º 1 do artigo 8º do Regulamento n.º 389/2013 (Regulamento das operações urbanísticas do município de Albufeira), publicado no Diário da República, 2ª série, n.º 197, de 11 de outubro que prevê que *“Estão dispensados de consulta pública as operações de loteamento ou de alteração de loteamento em área abrangida por plano de pormenor válido e em vigor.”*

3. CONCLUSÃO:

Face ao exposto, encontra-se a digníssima Câmara Municipal em condições, caso assim o entenda, de deliberar:

1. Manifestar a intenção de proceder à alteração ao loteamento titulado pelo alvará n.º 9/82 por iniciativa da Câmara Municipal, nos termos previstos no n.º 1 do artigo 48º do RJUE, fundamentada nos termos da presente informação.
2. Determinar a audiência prévia ao titular do loteamento, bem como aos titulares dos lotes abrangidos pela presente alteração, nos termos previstos no n.º 3 do 48º do RJUE;

À consideração superior.

Albufeira, 09 de dezembro de 2020

Chefe de Divisão de
Planeamento e Reabilitação Urbana
Regime de substituição—Despacho de 28/12/2018

Elisabete Silva

Arquiteta

Anexos:

1. Memória Descritiva e Justificativa;
2. Planta de Síntese das alterações;
3. Planta de Síntese Final.