

Loteamento em que no alvará não fixa o uso dos prédios, mas nos demais documentos sim e quando se pretende alterar o uso de uma ou mais frações, tal implica uma alteração ao licenciamento.

Considerando que, em determinados loteamentos, sobretudo mais antigos, o respetivo alvará/título, não especifica convenientemente as capacidades e limitações de cada lote, seja em termos de índices, usos, cérceas, outros.

Tendo presente que essa limitação pode conduzir a dificuldades de análise e decisão relativas a operações urbanísticas nesses lotes ou até em alterações de usos em edificações já erigidas ou aprovadas/licenciadas.

Há que ter presente o seguinte:

Primeiro há que ter presente que uma coisa é a licença de loteamento (o ato administrativo), outra coisa é o alvará (o mero documento que titulava a licença e correspondia a um mero ato integrativo da eficácia.

Ainda que seja realidade, sobretudo nos loteamentos mais antigos, que certos alvarás podem não definir todos os parâmetros do loteamento, não é por isso que esses parâmetros não são vinculativos, até porque, se eles decorrerem do ato de licenciamento (que decide sobre um concreto pedido/projeto e sobre o qual são emitidas informações com condições), estas devem ser tidas em conta quando procuramos averiguar qual o concreto conteúdo do ato (trata-se de uma questão de interpretação do ato administrativo.

Assim sendo, nestes casos, temos de interpretar o ato de licenciamento (ter em consideração todos os seus elementos e documentos do processo, a sua memória descritiva, pareceres sobre ele emitido e outros elementos e que, no fundo, foram a sustentação, a fundamentação para a decisão de deferir o pedido de licenciamento, o ato administrativo que será depois titulado pelo alvará).

Assim, e tendo presente que o que se altera não é o alvará, mas a licença de loteamento, sempre que o que for pretendido pelo interessado não se coadune com as prescrições do loteamento, terá sim de haver uma prévia alteração à licença de loteamento.

Remeto para que se proceda de conformidade com o acima indicado.

O diretor do DPPGT

Rui Moutinho