



Consultório Urbanístico

**Sofia Plácido de
Abreu**

Sócia da Pares Advogados
spa@paresadvogados.com

Adquiri um lote de terreno com alvará aprovado. A Câmara Municipal publicou um anúncio no jornal informando que vai elaborar um plano de urbanização para uma zona que abrange o meu lote. O que devo fazer para que a capacidade construtiva do lote que adquiri não seja prejudicada?

(Luís Simões)

A questão reconduz-nos aos Regimes Jurídicos dos Instrumentos de Gestão Territorial e da Urbanização e da Edificação (DL 380/99, de 23/09, e DL 555/99, de 15.12, nas atuais redações).

Na presente fase de elaboração do plano deverá informar a câmara municipal, por escrito, de que é proprietário do lote de terreno em causa, com licença de loteamento titulada por alvará em vigor, indicando os direitos de edificação que a mesma lhe confere e declarando a sua pretensão a que tais direitos sejam respeitados no plano de urbanização. Durante a elaboração do plano e, particularmente, na fase de discussão pública do projeto do plano, deverá verificar se foi introduzida qualquer alteração ao alvará. Em caso afirmativo e se entender que a mesma o prejudica, poderá apresentar reclamação. Na eventualidade de o plano de urbanização publicado alterar o alvará de loteamento, compete à câmara: i) promover a alteração mediante deliberação precedida de audiência prévia dos titulares dos lotes; ii) emitir novo alvará e submetê-lo a registo. Se a alteração lhe causar prejuízos, o município deve pagar a indemnização devida, nos termos do regime da responsabilidade civil extracontratual do Estado e demais entidades públicas, aprovado pela Lei 67/2007, 31.12.