

- INFORMAÇÃO JURÍDICA -

Processo LT 2/2021

Requerente: Augusto José da Silva

I. Enquadramento

Foi apresentado pelo Requerente um pedido de licenciamento de uma operação de loteamento onde propõe a criação de dois lotes, destinando-se um à construção de um edifício habitacional e outro à construção de um pavilhão industrial tipo 3 não poluente com uma área de 1400 m².

Nessa sequência foi emitida, em 29 de março de 2023, informação técnica de apreciação do projeto de arquitetura, a qual concluiu o seguinte:

“O projeto de loteamento apresentado cumpre, na generalidade, as normas legais e regulamentares aplicáveis ao aspeto exterior, pelo que, nas condições da presente informação não se vê inconveniente quanto à sua APROVAÇÃO.

Ao abrigo do n.º 4 do artigo 20.º do RJUE, caso haja deferimento da pretensão, julga-se de comunicar ao requerente para, no prazo de seis meses, apresentar os projetos de especialidades aplicáveis a esta pretensão.”

Seguidamente, em 02 de junho de 2023, foi emitido parecer jurídico pelo consultor jurídico externo ao Município que concluiu, em suma, *“aceitando o Município de Amares receber em compensações as áreas não cedidas, deverá deferir-se o pedido do requerente, embora condicionado às exigências impostas expressamente pela informação técnica que antecede, designadamente quanto à drenagem das águas pluviais e, ainda, quanto à compatibilidade do uso/destino com as exigências impostas pelas als. a), b) e c) do n.º1 do art. 15.º do RPDM de Amares.”*

Aquando da deliberação em reunião do executivo camarário de 14 de junho de 2023, foram suscitadas dúvidas quanto ao sentido da decisão a tomar na medida em que, não obstante, a apreciação técnica propor o deferimento da pretensão por se verificarem cumpridas as normas legais e regulamentares aplicáveis ao caso concreto, a Assembleia da União de Freguesias de Amares e Figueiredo deliberou solicitar à Câmara Municipal

c) Perturbem gravemente as condições de trânsito e estacionamento ou provoquem movimentos de cargas e descargas que prejudiquem a via pública e o ambiente local.”

Considerando o caso em apreço e dando por reproduzido todo o seu histórico e particularidades constantes dos documentos que antecedem esta informação, a introdução de um uso industrial numa zona predominantemente habitacional poderá perigar pela incompatibilização desses usos, desde logo, pela impossibilidade de cumprimento da alínea b) do número 1 do artigo *supra* transcrito.

Em sede de pronúncia da Assembleia de Freguesia é precisamente “*a poluição sonora provocada pela atividade a desenvolver no aludido pavilhão*” que fundamenta o pedido para que a Câmara Municipal indefira a pretensão em apreço.

A questão que se impõe é aferir se a incompatibilização é de tal modo grave que medidas adicionais de salvaguarda não a consigam sustar.

Considerando todas as informações, análises e pareceres que antecedem a presente apreciação, bem como a própria organização do território em termos urbanísticos – que vem de longa data permitindo o exercício de atividades industriais de tipo 3 em áreas predominantemente habitacionais, criando zonas mistas – parece-me adequado dizer-se que os princípios da igualdade e da proporcionalidade impossibilitam o indeferimento da pretensão do requerente sem mais.

Na verdade, em circunstâncias como as do caso concreto, o número 2 do artigo 15.º do RPDM de Amares dispõe que *Não há porém lugar à recusa referida no número anterior, quando a compatibilização entre os usos em causa ficar garantida através do cumprimento de condições específicas legal ou regulamentarmente estabelecidas para o efeito, ou na sua ausência, quando forem adotadas as medidas concretas que a Câmara Municipal expressamente considere suficientes para garantir a referida compatibilização.*

É certo que a fase atual do presente procedimento administrativo, isto é, aprovação do projeto de loteamento, não constituiu ainda uma concreta incompatibilização dos usos do solo, na medida em que apenas numa posterior emissão de alvará de autorização de utilização se irá verificar a concreta atividade a exercer.

ao seu conteúdo, restando à discricionariedade administrativa uma margem muito reduzida e apenas existente nos casos expresamente previstos na lei.

Nesse sentido, a introdução de cláusulas acessórias ao ato administrativo, como no caso aqui em apreço se pretende, obriga ao cumprimento dos requisitos legalmente prescritos.

De acordo com o disposto no número 1 do artigo 149.º do CPA “*Os atos administrativos podem ser sujeitos, pelo seu autor, mediante decisão fundamentada, a condição, termo, modo ou reserva, desde que estes não sejam contrários à lei ou ao fim a que o ato se destina, tenham relação direta com o conteúdo principal do ato e respeitem os princípios jurídicos aplicáveis, designadamente o princípio da proporcionalidade.*”

Sucedendo que o número 2 do artigo em referência impõe que “*A aposição de cláusulas acessórias a atos administrativos de conteúdo vinculado só é admissível quando a lei o preveja ou quando vise assegurar a verificação futura de pressupostos legais ainda não preenchidos no momento da prática do ato.*”

Pois bem, no caso em apreço estamos perante um pedido de aprovação de uma operação de loteamento inserida numa parcela de terreno localizada em solo classificado como Espaços Urbanos de Baixa Densidade e Espaços de uso múltiplo agrícola e florestal.

Acresce que concretamente a localização da operação de loteamento e a sua envolvente é uma zona com um uso dominante habitacional.

Nessa medida, a introdução de um uso futuro de carácter industrial vem trazer, pelo menos, a necessidade teórica de compatibilização dos diferentes usos do solo.

Com efeito, dispõe o número 1 do artigo 15.º do RPDM de Amares que “*Quando fundamentadamente forem consideradas suscetíveis de criar situações de incompatibilidade com os usos dominantes em cada local, e independentemente da sua localização, devem ser inviabilizadas as utilizações, ocupações ou atividades, quer disponham ou não de componentes edificadas, que:*

- a) *Apresentem riscos de toxicidade, incêndio e explosão;*
- b) *Deem lugar à produção de ruídos, fumos, cheiros ou resíduos que afetem a tranquilidade ou as condições de salubridade da área envolvente ou dificultem a sua melhoria;*

de Amares o indeferimento da pretensão por entender que a concretização do projeto em apreço constituirá uma lesão séria e continuada dos direitos de personalidade dos proprietários das moradias unifamiliares da envolvente ao local em referência.

Por conseguinte, pese embora o reconhecimento do caráter não vinculativo da informação da Assembleia de Freguesia, o órgão executivo solicitou uma nova apreciação jurídica no sentido de se aferir da possibilidade de compatibilização dos interesses envolvidos, no respeito pelas normas legais aplicáveis.

II. Apreciação Jurídica

Posto isto, importa desde logo começar por referir a total e absoluta concordância com as conclusões do parecer jurídico do consultor jurídico externo, pelo que se dá por integralmente reproduzido o conteúdo do aludido parecer.

Com efeito, tendo-se concluído que o pedido do requerente deverá merecer deferimento embora condicionado às exigências impostas expressamente pela informação técnica produzida pelo Técnico Superior Arq. Rodrigo Oliveira, designadamente quanto à drenagem das águas pluviais e, ainda, quanto à compatibilidade do uso/destino com as exigências impostas pelas alíneas a), b) e c) do número 1 do artigo 15.º do RPDM de Amares, julgo que uma forma de tentar alcançar uma maior compatibilização de todos os interesses envolvidos direta e indiretamente na aprovação do pedido de aprovação de loteamento composto por um lote para construção de uma habitação e um lote para construção de pavilhão industrial tipo 3 não poluente com uma área de 1400 m² poderá passar pela concretização das exigências impostas pelo artigo 15.º do RPDM de Amares.

Conforme se subsume do exposto supra e de todos os antecedentes procedimentais, a questão central coloca-se quanto à viabilidade de constituição de um lote destinado à construção de um pavilhão industrial.

Assim sendo,

Estamos perante um procedimento administrativo tendente à emissão de um ato administrativo que se consubstancia na emissão de uma licença administrativa para realização de uma operação de loteamento.

É consabido e pacificamente aceite pela doutrina e jurisprudência que os atos administrativos para emissão de licenças urbanísticas revestem caráter vinculado quanto

De todo o modo, e sabendo-se antecipadamente que o projeto de loteamento contempla a existência de um lote para construção de um pavilhão industrial do tipo 3, parece-me proporcional e razoável que nesta fase sejam impostas condições que visem *assegurar a verificação futura de pressupostos legais ainda não preenchidos no momento da prática do ato.*

Neste sentido, e considerando tudo o que antecede, entende-se que o ato administrativo de deferimento do projeto de loteamento deve ser condicionado à verificação futura de condições que garantam uma compatibilização adequada dos usos habitacional e industrial, designadamente, a autorização de utilização a emitir ficar condicionada ao exercício de uma concreta atividade industrial, a um concreto período de laboração e à definição de níveis máximos de ruído, sob pena de revogação.

III. Conclusão

I - Por tudo o exposto, concluiu-se que o ato administrativo de aprovação de operação de loteamento é um ato de conteúdo vinculado;

II – A aposição de cláusulas acessórias neste tipo de atos apenas são admissíveis, designadamente, quando visem assegurar a verificação futura de pressupostos legais ainda não preenchidos no momento da prática do ato;

III – A aprovação de um loteamento onde se prevê a criação de um lote para construção de um pavilhão industrial numa zona com um uso predominantemente habitacional é suscetível de criar uma situação de incompatibilidade de usos, permitindo, nestes casos, o RPDM de Amares que o indefrimento seja obstado sempre que for possível a adoção de medidas concretas que expressamente se considerem suficientes para garantir a compatibilização;

IV – Entende-se, salvo melhor opinião, que a incompatibilização de usos poderá ser mitigada se autorização de utilização a emitir ficar condicionada ao exercício de uma concreta atividade industrial, a um concreto período de laboração e à definição de níveis máximos de ruído, sob pena de revogação.

V = Em suma, entende-se razoável propor o deferimento do projeto de loteamento com a seguinte ressalva:

“a autorização de utilização do pavilhão industrial a construir ficará limitada/condicionada ao cumprimento das seguintes condições, sob pena de revogação:

- a) A atividade a exercer ficará restrita aos CAE 43290-R3, CAE 25120-R3, CAE 46720-R3; CAE 46732-R3;
- b) O período de laboração fica limitado a segunda a sábado entre as 07:00 e as 20:00;
- c) Durante o período de laboração a atividade não pode produzir um nível de ruído superior a 45dB.”

Amares, 22 de junho de 2023.

A adjunta do Gabinete



(Daniela Peixoto)