

## PARECER JURÍDICO

### PROCESSO LT 2/2021

**PROJETO DE OPERAÇÃO DE LOTEAMENTO, PROPONDO A CRIAÇÃO DE DOIS LOTES, UM DESTINADO À CONSTRUÇÃO DE UM EDIFÍCIO DE HABITAÇÃO, O OUTRO À CONSTRUÇÃO DE UM PAVILHÃO INDUSTRIAL “... NÃO POLUENTE DO TIPO 3”.**

#### **I. Delimitação do objecto da questão.**

O MUNICÍPIO DE AMARES solicitou-nos parecer jurídico sobre a viabilidade do pedido de aprovação de projeto de operação de loteamento que pretende levar a efeito no seu prédio sito Rua de Transfontão, da União das Freguesias de Amares e Figueiredo, descrito na Conservatória do Registo Predial de Amares sob o n.º 643 e inscrito na matriz rústica sob o artigo n.º 136, por força do qual o requerente propõe a criação de dois lotes, um destinado à construção de um edifício de habitação, e outro destinado à construção de um pavilhão industrial “... não poluente do tipo 3”.

#### **II. Antecedentes.**

Dá-se aqui por integralmente reproduzida a informação técnica prestada pelo Técnico Superior do Município de Amares, Arq.to Rodrigo Oliveira, na qual se conclui e formula a seguinte proposta de decisão:

- O projeto de arquitetura apresentado cumpre, na generalidade, as normas legais e regulamentares aplicáveis relativas 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 máximo de seis meses, apresentar os projetos de especialidades aplicáveis a esta pretensão.

### III. Resposta.

Está em causa o deferimento ou indeferimento do pedido de aprovação de projeto de operação de loteamento que o requerente pretende levar a efeito no seu prédio sito Rua de Transfontão, da União das Freguesias de Amares e Figueiredo, descrito na Conservatória do Registo Predial de Amares sob o n.º 643 e inscrito na matriz rústica sob o artigo n.º 136, nos termos do qual propõe a criação de dois lotes: um destinado à construção de um edifício de habitação; o outro destinado à construção de um pavilhão industrial "... não poluente do tipo 3".

A Junta de Freguesia da União de Freguesias de Amares e Figueiredo enviou comunicação, anexa à precedente informação técnica, com o posicionamento da Assembleia de Freguesia relativa à operação urbanística em apreciação, posicionamento esse que é desfavorável à pretensão do requerente.

De acordo com a informação técnica que antecede:

*“A parcela de terreno para onde se propõe esta intervenção está localizada em solo classificado como **Espaços Urbanos de Baixa Densidade e Espaços de uso múltiplo agrícola e florestal** conforme carta de qualificação do solo da 1.ª revisão do Plano Diretor Municipal de Amares, publicado no Diário da República, 2.ª Série, n.º 209, de 29 de outubro de 2012, com as alterações introduzidas pelas 1.ª e 2.ª alterações do Regulamento do Plano Diretor Municipal, publicada no Diário da República, 2.ª Série, n.º 103, de 29 de maio de 2018 e n.º 227, de 24 de novembro de 2022, respetivamente.”*

*“A parcela de terreno tem uma área de 9.100m<sup>2</sup>, sendo loteada a parcela de 4.075,05 m<sup>2</sup>*

*A área a lotear (4.075,05m<sup>2</sup>) está classificada em solo classificado como **Espaços Urbanos de Baixa Densidade**, dos quais 3.790m<sup>2</sup> na faixa dos 30 metros confrontante com a via pública.*

*O edifício proposto para o lote n.º 1 tem uma área de implantação de 310,0m<sup>2</sup> a que acresce a área de destinada a piscina 51,0m<sup>2</sup>.*

*O lote n.º 2 tem uma área de implantação de 1400,00m<sup>2</sup>.*

*“O processo encontra-se suficientemente instruído para análise técnica.”*

*“Em relação à proposta de “criação” do lote n.º 1 destinado à construção de um edifício de habitação unifamiliar isolado, não há nada a opor.”*

*Importa questionar o impacto que a construção de um pavilhão com uma área de 1.400m<sup>2</sup> (70m x 20m) e com uma cerca de cerca de seis metros (medida a partir da cota média do arruamento público) poderá causar no local.*

Realizada a análise técnica, concluiu o Técnico Superior, Arq. to Rodrigo Oliveira, que:

*Nos termos da alínea a) do n.º 2 do artigo 56º do RPDM de Amares a área de construção máxima admissível é de “a) 0,5m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> aplicável a área do prédio compreendida entre o limite da via pública e a linha paralela a esta à distância de 30m” e nos termos da alínea b) do mesmo número “b) 0,39 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, aplicado à área da parte do prédio situada para além da linha paralela ao limite da via pública referida na subalínea anterior ou situada em solo urbanizável”; assim, a área máxima de construção admissível é de 2.006,16m<sup>2</sup> (3.790,00m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> x 0,5m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> + 285,05m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> x 0,39m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> = 2.006,16m<sup>2</sup>);*

*A área de construção líquida dos edifícios propostos, calculada nos termos da alínea e) do n.º 1 do Anexo I do RPDM Amares é de 1.710,0m<sup>2</sup>; inferior, portanto, ao máximo admissível.*

*Analizados os elementos do projeto, considera-se que a solução proposta satisfaz uma vez que respeita o Plano Diretor Municipal de Amares, o Regulamento Municipal da Urbanização e da Edificação e o Regulamento Geral das Edificações Urbanas.*

*Quid iuris?*

Nos termos do disposto no art. 41º do RJUE, “as operações de loteamento só podem realizar-se em áreas situadas dentro do perímetro urbano e em terrenos já urbanizados ou cuja urbanização se encontre programada em plano municipal ou intermunicipal de ordenamento do território.”

“O licenciamento de operação de loteamento que se realize em área não abrangida por qualquer plano municipal ou intermunicipal de ordenamento do território está sujeito a parecer prévio favorável da CCDR ao qual se aplica, com as necessárias adaptações, o disposto nos n.os 5 e 6 do artigo 13.º – art. 42º, nº1 do RJUE.

No caso em apreço, de acordo com a informação técnica prestada, a área a lotear (4.075,05m<sup>2</sup>) está classificada em solo classificado como **Espacos Urbanos de Baixa Densidade**, dos quais 3.790m<sup>2</sup> na faixa dos 30 metros confrontante com a via pública.

Pelo que, sendo assim, cumprido está o primeiro pressuposto ou condição *sine qua non* para avançar com a demais apreciação do pedido, porquanto o não preenchimento daquele pressuposto ou verificação daquela condição determinaria inevitavelmente o indeferimento da pretensão.

Ultrapassada esta primeira etapa, impõe-se de seguida, no âmbito do procedimento de apreciação, avaliar da conformidade da pretensão e do projecto com a lei em sentido amplo, designadamente no que concerne à observância dos regimes impostos pelo Regulamento do Plano Diretor

---

Municipal de Amares, pelo Regulamento Municipal da Urbanização e da Edificação e pelo Regulamento Geral das Edificações Urbanas.

Como adverte a boa doutrina, “embora seja verdade que a licença de uma operação de loteamento não é o ato que, por si só, permita a edificação nos lotes – a qual fica dependente de uma posterior comunicação prévia -, a mesma define, porém, de uma forma detalhada e concreta as condições urbanísticas das edificações a implantar nos lotes, sendo esta precisamente a sua função: a de definir, estabilizando, os parâmetros urbanísticos (de edificabilidade) a que obedecerão as edificações a erigir nos lotes e as condições imprescindíveis para que as mesmas possam ser utilizadas de uma forma urbanisticamente sustentável, quer do ponto de vista da existência de infraestruturas, quer de zonas verdes e de utilização coletiva ou de equipamentos destinados a servir os mesmos.” Cfr. FERNANDA PAULA OLIVEIRA, Direito do Urbanismo. Do Planeamento à Gestão. 3ª ed., pág. 338

“Porque estabiliza aquelas regras e parâmetros de edificabilidade, o licenciamento de uma operação de loteamento introduz um fator de segurança e estabilidade no mercado imobiliário, criando uma mais-valia que não descurada por terceiros que adquirem os lotes.” Cfr. ob. cit., pág. 338

“Daqui se pode concluir que o loteamento não confere apenas o direito a proceder à divisão/transformação fundiária da sua área de intervenção, conferindo também o direito à edificabilidade nele prevista.” Cfr. ob. cit., pág. 339

Apenas por assim ser se compreende que a lei exija que sejam cumpridos, logo no momento da aprovação do loteamento, todas as exigências que permitam a concretização da edificabilidade que esta operação admite,

exigências essas que ficam a cargo do promotor do loteamento por ser ele quem promove a operação que as justifica. E estas exigências serão maiores ou menores consoante seja maior ou menor a edificabilidade prevista no loteamento e os usos nele admitidos." Cfr. ob. cit., pág. 339

Ora, no caso em apreço, de acordo com a informação técnica que antecede, foi realizada a análise das questões de ordem formal e processual, bem como a apreciação material ou substantiva da pretensão do requerente.

De resto, em sede de saneamento e apreciação liminar, o autor da informação técnica que antecede constata e diz: *o processo encontra-se suficientemente instruído para análise técnica.*

Quanto ao mérito da pretensão do requerente, no que tange à apreciação material ou substantiva, constata-se que o Técnico Superior, Arq. to Rodrigo Oliveira submeteu o projecto aos *crivos* do Regulamento do Plano Diretor Municipal de Amares, do Regulamento Municipal da Urbanização e da Edificação e do Regulamento Geral das Edificações Urbanas.

Aliás, pode ler-se na informação técnica que antecede:

*A área a lotear (4.075,05m<sup>2</sup>) está classificada em solo classificado como **Espaços Urbanos de Baixa Densidade**, dos quais 3.790m<sup>2</sup> na faixa dos 30 metros confrontante com a via pública;*

*O edifício proposto para o lote n.º 1 tem uma área de implantação de 310,0m<sup>2</sup> a que acresce a área de destinada a piscina 51,0m<sup>2</sup> e o lote n.º 2 uma*

área de implantação de 1400,0m<sup>2</sup>, cumprindo desta forma o estipulado no n.º 2 do artigo 50.º do RPDM de Amares;

Nos termos da alínea a) do n.º 2 do artigo 56º do RPDM de Amares a área de construção máxima admissível é de “a) 0,5m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> aplicável a área do prédio compreendida entre o limite da via pública e a linha paralela a esta à distância de 30m” e nos termos da alínea b) do mesmo número “b) 0,39 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, aplicado à área da parte do prédio situada para além da linha paralela ao limite da via pública referida na subalínea anterior ou situada em solo urbanizável”; assim, a área máxima de construção admissível é de 2.006,16m<sup>2</sup> (3.790,00m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> x 0,5m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> + 285,05m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> x 0,39m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> = 2.006,16m<sup>2</sup>);

A área de construção líquida dos edifícios propostos, calculada nos termos da alínea e) do n.º 1 do Anexo I do RPDM Amares é de 1.710,0m<sup>2</sup> inferior, portanto ao máximo admissível;

Nos termos previstos na alínea a) do n.º 1 do artigo 99.º (estacionamento público) do RPDM Amares deverá ser previsto “a) Um lugar por cada fogo ou por cada 250 m<sup>2</sup> de área de construção destinada a habitação, tomando -se o valor mais elevado”, e nos termos previstos na alínea d) do mesmo número “d) Um lugar por cada 200 m<sup>2</sup> de área de construção ou por cada fração autónoma destinadas a indústria, armazém ou oficina em edifício próprio, tomando -se o valor mais elevado”; o projeto de loteamento prevê a criação de oito lugares de estacionamento paralelo à Rua 29 de junho, cumprindo os preceitos referidos;

As áreas mínimas a ceder para espaços verdes e de utilização coletiva e equipamentos de utilização coletiva será de 660,5m<sup>2</sup> (310m<sup>2</sup> x 55m<sup>2</sup> / 100 m<sup>2</sup> + 1.400m<sup>2</sup> x 35m<sup>2</sup> / 100 m<sup>2</sup> = 660,5m<sup>2</sup>);

*A presente proposta não prevê qualquer cedência para áreas verdes e de utilização coletiva (as caldeiras das árvores não são contabilizadas conforme estipula o n.º 2 do artigo 39.º do Regulamento Municipal da Urbanização e da Edificação e de taxas e Encargos nas Operações Urbanísticas);*

*A aprovação de uma proposta nestas condições apenas pode acontecer “se o município expressamente considerar que as áreas de cedência propostas são suficientes para garantir a salvaguarda do interesse público, por se estar em presença de uma ou mais das seguintes situações, devidamente justificadas com suporte no contexto territorial envolvente” (n.º 1 do artigo 88.º do RPDM Amares), nomeadamente as previstas nas alíneas a) a d) do mesmo artigo;*

*Se a Câmara Municipal viabilizar a solução descrita no ponto anterior o requerente deverá compensar o Município nos termos previstos no n.º 2 do artigo 88.º do RPDM no valor correspondente à área de 660,5m<sup>2</sup>.*

*E, no que concerne ao lote proposto com destino a pavilhão industrial “... não poluente do tipo 3”, certamente porque se propõe uma área de implantação maior (1.400 m<sup>2</sup>), o autor da informação técnica que antecede, seguindo a doutrina reproduzida supra, foi ainda mais exigente na análise e apreciação da pretensão do requerente.*

*No que concerne às exigências impostas pelo n.º 1 do art. 17º do Regulamento do Plano Director Municipal, refere que a parcela de terreno onde se pretende levar a efeito esta intervenção é fronteira à Rua 29 de Junho, pavimentada em betão betuminoso, e, por isso, conclui estarem reunidas as condições referidas naquele preceito legal.*

Com respeito ao regime estatuído no nº2 do art. 17º do Regulamento do Plano Director Municipal, conclui que *o local é servido por rede pública de abastecimento de água e por rede pública de drenagem de águas residuais; mas, não é servido por rede pública de drenagem de águas pluviais; pelo que, caso a pretensão venha a ser deferida, o requerente deverá garantir a recolha e drenagem das águas pluviais na área loteada garantindo a ligação a uma rede pública de drenagem de águas pluviais que venha a ser construída.*

Por último, e agora quanto ao regime previsto no art. 15º do Regulamento do Plano Director Municipal de Amares, o Ex. mo Sr. Arq.to Rodrigo Oliveira, depois de reproduzir o enunciado normativo dos nºs 1 e 2 daquele artigo 15º, constata que *“a memória descritiva e justificativa refere que o pavilhão a edificar no lote n.º 2 se destina a “... pavilhão não poluente do tipo 3”, não especificando, em concreto, qualquer atividade; importando, por isso, verificar se, genericamente, a instalação de um pavilhão destinado a indústria do tipo 3, nos termos dos atuais normativos legais aplicáveis à pretensão, poderá ser viabilizada.*

E, passando a essa análise, conclui que, independentemente do licenciamento da construção de um pavilhão destinado a indústria, *no caso do tipo 3, durante a laboração têm que ser observados todos os normativos aplicáveis à época, nomeadamente o previsto no art. 15.º do RPDM de Amares.*

Mais, a respeito das als. a) e b) do nº1 do art. 15º RPDM de Amares, refere que *nas condições do atual pedido de licenciamento não é identificado, concretamente, o tipo de indústria, pelo que, não é possível aferir se apresenta os constrangimentos atrás referidos; recomendado que o requerente seja*

---

*alertado que, no caso de deferimento da atual pretensão, deverá garantir de forma inequívoca que a atividade a desenvolver no pavilhão não apresentará os riscos referidos na alínea a) do n.º 1 do artigo 15., nem a qualquer um dos tipos de poluição referidas na alínea b) do mesmo número.*

E, por último, quanto ao previsto na al. c) do art. 15º do RPDM de Amares, o Ex. mo Sr. Arq.to Rodrigo Oliveira conclui que nas “condições do presente pedido não é possível aferir se haverá ou não um aumento significativo de trânsito, podendo, no entanto, desde já ser referido que a proposta prevê a criação de oito lugares de estacionamento público paralelos à faixa de rodagem, garantindo que esta última tenha uma largura de seis metros em toda a frente do lote n.º 2; sendo, também, proposta a criação de um passeio em toda a frente desse mesmo lote.”

Depois de verificar que “a última versão do projeto apresentado prevê uma maior escavação para “enterrar” ligeiramente o edifício de maneira a diminuir a altura visível do mesmo; acresce que é proposta a colocação de duas barreiras visuais compostas por elementos arbóreos: a primeira entre os lugares de estacionamento público em espaço a ceder ao domínio público e a segunda no interior do lote junto ao muro de vedação; lateralmente, ou seja, a norte e a sul, também está prevista uma barreira arbórea”, remata: “assim, estou em crer, que são mitigados os efeitos visuais que um edifício com a envergadura do que é proposto provocaria no local.”

Depois de fazer este escrutínio da pretensão do requerente, o autor da informação técnica, com as ressalvas que deixou expressas quanto à solução a adpotar para drenagem de águas pluviais, quanto à compensação das áreas não cedidas e quanto ao futuro uso, é de parecer que a solução proposta satisfaz, uma vez que respeita o Plano Diretor Municipal de Amares, o

Regulamento Municipal da Urbanização e da Edificação e o Regulamento Geral das Edificações Urbanas.

E qual o valor do “parecer consultivo” emitido pela Assembleia de Freguesia da União de Freguesias de Amares e Figueiredo?

Nos termos do disposto no art. 24º do RJUE:

1 - O pedido de licenciamento é indeferido quando:

- a) Violar plano municipal e intermunicipal de ordenamento do território, plano especial de ordenamento do território, medidas preventivas, área de desenvolvimento urbano prioritário, área de construção prioritária, servidão administrativa, restrição de utilidade pública ou quaisquer outras normas legais e regulamentares aplicáveis;
- b) Existir declaração de utilidade pública para efeitos de expropriação que abranja o prédio objeto do pedido de licenciamento, salvo se tal declaração tiver por fim a realização da própria operação urbanística;
- c) Tiver sido objeto de parecer negativo ou recusa de aprovação ou autorização de qualquer entidade consultada nos termos do presente diploma cuja decisão seja vinculativa para os órgãos municipais.

2 - Quando o pedido de licenciamento tiver por objeto a realização das operações urbanísticas referidas nas alíneas a) a e) e i) do n.º 2 do artigo 4.º, o indeferimento pode ainda ter lugar com fundamento em:

- a) A operação urbanística afetar negativamente o património arqueológico, histórico, cultural ou paisagístico, natural ou edificado;
- b) A operação urbanística constituir, comprovadamente, uma sobrecarga incomportável para as infraestruturas ou serviços gerais existentes ou implicar, para o município, a construção ou manutenção de equipamentos, a realização de trabalhos ou a prestação de serviços por este não previstos,

---

designadamente quanto a arruamentos e redes de abastecimento de água, de energia elétrica ou de saneamento.

c) A operação urbanística implicar a demolição de fachadas revestidas a azulejos, a remoção de azulejos de fachada, independentemente da sua confrontação com a via pública ou logradouros, salvo em casos devidamente justificados, autorizados pela Câmara Municipal em razão da ausência ou diminuto valor patrimonial relevante destes.

3 - [Revogado].

4 - Quando o pedido de licenciamento tiver por objeto a realização das obras referidas nas alíneas c) e d) do n.º 2 do artigo 4.º, pode ainda ser indeferido quando a obra seja suscetível de manifestamente afetar o acesso e a utilização de imóveis classificados de interesse nacional ou interesse público, a estética das povoações, a sua adequada inserção no ambiente urbano ou a beleza das paisagens, designadamente em resultado da desconformidade com as cercas dominantes, a volumetria das edificações e outras prescrições expressamente previstas em regulamento.

5 - O pedido de licenciamento das obras referidas na alínea c) do n.º 2 do artigo 4.º deve ser indeferido na ausência de arruamentos ou de infraestruturas de abastecimento de água e saneamento ou se a obra projetada constituir, comprovadamente, uma sobrecarga incomportável para as infraestruturas existentes.

Como defende a boa doutrina, em anotação ao reproduzido art. 24º do RJUE, “uma das principais características das licenças (e também das comunicações prévias) urbanísticas é o carácter taxativo dos fundamentos para o respectivo indeferimento. Alguma doutrina chega mesmo a referir, por este motivo, o carácter vinculado ou regulado da licença.” FERNANDA PAULA OLIVEIRA E OUTRAS, Regime Jurídico da Urbanização e Edificação, 2ª ed., pág. 258.

“Este carácter vinculado pode assumir um duplo significado: por um lado, que a Administração apenas pode indeferir a pretensão urbanística do particular quando esteja perante um dos fundamentos tipificados na lei; por outro lado, que existindo, na situação concreta, uma das causas de indeferimento legalmente previstas, a Administração é obrigada a indeferir aquela pretensão.” Cfr. ob. cit., pág. 258

Não revestindo o “parecer consultivo”, emitido pela Assembleia de Freguesia da União de Freguesias de Amares e Figueiredo, valor de decisão vinculativa para os órgãos municipais, por isso não subsumível na al. c) do n.º1 do art. 24.º do RJUE, acompanhamos a doutrina acima reproduzida e, por isso, somos de parecer que não há causa-fundamento para indeferir a pretensão do requerente.

### **CONCLUSÕES:**

**Em face do exposto, somos de parecer que, no caso concreto, não revestindo o “parecer consultivo”, emitido pela Assembleia de Freguesia da União de Freguesias de Amares e Figueiredo, valor de decisão vinculativa para os órgãos municipais, por isso não subsumível na al. c) do n.º1 do art. 24.º do RJUE, não há causa-fundamento para indeferir a pretensão do requerente.**

**Tendo a informação técnica que antecede, que aqui se dá por integralmente reproduzida, concluído pela conformidade do projecto com o Plano Diretor Municipal de Amares, com o Regulamento Municipal da Urbanização e da Edificação, com o Regulamento Geral das Edificações**

ANTÓNIO ALMEIDA  
ADVOGADO  
C. P. N°6545-P  
(Responsabilidade Limitada)

---

**Urbanas, e com as demais normas e princípios urbanísticos, não se surpreende nenhum dos taxativos fundamentos de indeferimento previstos no art. 24º do RJUE.**

**Pelo que, somos de parecer que, aceitando o Município de Amares receber em compensação 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 nº1 do art. 15º do RPDM de Amares.**

É este, s. m. j., o meu parecer.

Amares, 02 de junho de 2023.

