Título: DESTAQUE DE PARCELA DE PRÉDIO EM "ÁREAS DE EDIFICAÇÃO DISPERSA"

Data: 08-10-2021 **Parecer N.º:** DAJ-Proc. Nº 85/2021

Informação N.º: I05563-2021-DSAL/DAJ

Solicitou a Câmara Municipal de ... parecer jurídico a esta Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional sobre a seguinte questão:

1. "O requerente é proprietário de um prédio misto, localizado em ..., na vila sede de Freguesia e Concelho de ..., que se encontra inscrito na matriz sob o artigo 28 - Secção R, com a área de 5000,00 m2, e descrito na Conservatória do Registo Predial de ... sob o n. .../..., no qual se encontram edificados dois edifícios de habitação:

. Um edifício anterior a 1951
. Um edifício com a Licença de Utilização n. .../2007.

2. Contudo, da Certidão Permanente referente ao mencionado prédio misto apenas consta a superfície coberta do edifício construído anteriormente a 1951 com a área de 115,50 m2, o qual se encontra inscrito na respetiva matriz urbana sob o artigo 376 com uma área de 168,OOma.

3. Quanto ao edifício que possui a Licença de Utilização .../2007, não há registo do mesmo na certidão permanente do respetivo prédio 28 - Secção R, não obstante a sua inscrição na respetiva matriz predial urbana sob o artigo ... com a área total de 209,60 m2.

4. O requerente pretende realizar uma operação de destaque, transformando o terreno em duas parcelas, permitindo que cada edifício de habitação fique numa diferente parcela."

5. É de referir que o prédio localiza-se em Áreas de Edificação Dispersa.

Em ordem ao exposto, cumpre informar:

1. O destaque é entendido como sendo um loteamento simples, de onde resultam apenas duas parcelas (a destacada e a remanescente), que está isento de controlo prévio, e em que a câmara municipal emite um ato de cariz certificativo sobre a verificação dos pressupostos legais exigidos, dando origem, pela sua inscrição registral, a dois prédios distintos, mas que deve observar também as normas legais e regulamentares aplicáveis em função da localização concreta de cada operação (1) .

2. De acordo com a Lei de Bases e o RJIGT, é aos planos intermunicipais ou municipais de ordenamento do território que cabe a tarefa da classificação (e da qualificação) dos solos para efeitos do seu regime de ocupação, uso e transformação - aquilo que se designa por regime de uso do solo (cfr. artigos 10.º da Lei de Bases e 70.º do RJIGT).

Nos termos do RJIGT, na sequência do previsto na Lei de Bases, os solos são classificados, atento o seu destino básico, em urbanos e rústicos. Assim, o solo urbano é, " - o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto em plano territorial à urbanização ou edificação" [artigo 70.º, n.º 2, alínea a) do RJIGT], por sua vez o solo rústico (categoria que corresponde à anteriormente designada de solo rural) passou a ser uma classe residual, como decorre da definição que dele é dada pela alínea b) do n.º 2 do artigo 71.º do RJIGT: "aquele que, pela sua reconhecida aptidão, se destine, nomeadamente, ao aproveitamento agrícola, pecuário, florestal, à conservação, à valorização e à exploração de recursos naturais, de recursos geológicos ou

de recursos energéticos, assim como o que se destina a espaços naturais, culturais, de turismo, recreio e lazer ou à proteção de riscos, ainda que seja ocupado por infraestruturas, e aquele que não seja classificado como urbano"

Esta classificação consta do PDM de ... - publicado em anexo ao Aviso nº .../2021, no DR, 2ª serie de 22 de abril de 2021 - nos artigos 19º, 20º e 53º, prevendo este último normativo expressamente as áreas de edificação dispersa dentro do espaço rural.

3. Estabelece o artigo 6º do RJUE, nos seus números 4 e 5, o seguinte a propósito do destaque:

"4 - Os atos que tenham por efeito o destaque de uma única parcela de prédio com descrição predial que se situe em perímetro urbano estão isentos de licença desde que as duas parcelas resultantes do destaque confrontem com arruamentos públicos.

5 - Nas áreas situadas fora dos perímetros urbanos, os atos a que se refere o número anterior estão isentos de licença quando, cumulativamente, se mostrem cumpridas as seguintes condições:

a) Na parcela destacada só seja construído edifício que se destine exclusivamente a fins habitacionais e que não tenha mais de dois fogos;

b) Na parcela restante se respeite a área mínima fixada no projeto de intervenção em espaço rural em vigor ou, quando aquele não exista, a área de unidade de cultura fixada nos termos da lei geral para a região respetiva."

A este respeito também a Procuradoria Geral da República se pronunciou - PGRP00003388 - no parecer P000332016, Documento PPA02032017003300 (2), onde referiu o seguinte:

"...

O RJUE agrupa diferentes pressupostos típicos para admitir o destaque segundo a localização em perímetro urbano (artigo 6.º, n.º 4) ou fora dos perímetros urbanos (n.º 5).

No primeiro caso, da cisão só pode resultar uma nova parcela. Exige-se a esta - a parcela destacada - que permaneça a confrontar com um arruamento público; característica que a parcela originária - e doravante, remanescente - já possuía e deverá conservar.

Uma nova parcela permite, pois, uma nova edificação.

O pressuposto da confrontação com arruamentos públicos é, em princípio, garantia contra o povoamento disperso, contra o indesejado encravamento de parcelas de terreno e joga a favor da proximidade às infraestruturas coletivas, designadamente às redes de abastecimento de água, de energia elétrica ou de drenagem das águas residuais.

No segundo caso, de solos rústicos, acresce uma outra preocupação: evitar o desaproveitamento agrícola.

Por conseguinte, só uma das parcelas pode vir a ser urbanizada e edificada e com o limite de uma edificação com não mais de dois fogos. A outra permanece adstrita a um uso compatível com a sua classificação rústica e há de preservar 'a área mínima fixada no projeto de intervenção em espaço rural' ou, na sua falta, 'a área de unidade de cultura fixada nos termos da lei geral para a região respetiva (3)
...".

Por outro lado, consta da Portaria n.º 19/2019 de 15 de janeiro, que procedeu à alteração da Portaria n.º 219/2016, de 9 de agosto, que a unidade mínima de cultura para ..., em terrenos de regadio é 4 hectares, e em terrenos de sequeiro e de floresta 48 hectares.

4. No caso concreto, o terreno tem apenas 5 000m2, nas duas parcelas pretendidas já existem construções antigas, até uma anterior a 1951, altura em que foi publicado o Regulamento Geral das edificações Urbanas (RGEU), e que, por isso, não haja intenção de levar a cabo edificações novas.

Considerando a localização das edificações, não é provável que estivessem, à data da sua construção, abrangidas pela obrigatoriedade de licenciamento municipal nos termos previstos no RGEU, uma vez que a necessidade de licenciamento prevista neste diploma se restringia ao perímetro urbano, zonas rurais de proteção fixadas para as sedes de concelho e para outras localidades que devessem ter plano de urbanização e expansão. Assim, estamos em crer que não se pode entender que tais edificações fossem ilegais à data da sua concretização.

Aliás, respeitante à realização de obras, não deixa de ser relevante a norma constante do nº 1 do artigo 60º do atual RJUE, na medida em que expressamente reconhece a legalidade de situações anteriores à sua vigência, as quais, se sujeitas ao seu regime, seriam inválidas.

5. Contudo, na análise tem que se ter em conta que a operação pretendida é atual, por isso inequivocamente sujeita à aplicação das normas atuais do RJUE e regulamentares constantes do PDM em vigor, territorialmente aplicáveis.

6. Nestes termos aplicando-se à situação o nº 5 do artigo 6º do RJUE, porque o destaque pretendido localiza-se fora de perímetro urbano, deve o pedido do requerente ser indeferido, por duas ordens de razões:

. Apenas podia existir uma edificação, e apenas numa das parcelas constituídas com o máximo de dois fogos;

. Apesar de na parcela sobrante existir uma edificação (legal), a parcela sobrante teria sempre que ter no mínimo 4 hectares (4) - o que corresponde à unidade mínima de cultura para ... - o que é impossível visto o prédio todo ter 5 000m2.

_____

(1) Acolhemos o entendimento de Dulce Lopes, em Destaque - um instituto em vias de extinção, in Direito Regional e Local, nº 10, Abril/Junho de 2010, CEJUR - vide especialmente páginas 15 e 16 e 23 e seguintes.

(2)Pode ser consultado em www.dgsi.com

(3) O sublinhado é nosso.

(4) Para que assim não fosse, havia que se respeitar a área mínima fixada no projeto de intervenção em espaço rural em vigor, o que nos parece não existir.

Relator: Gertrudes Castelo