

Parecer N.º	DAJ 128/18
Data	26 de abril de 2018
Autor	António Ramos Cruz

Temáticas abordadas	Loteamento Estacionamento PDM
----------------------------	-------------------------------------

Notas

A Câmara Municipal de ..., em seu ofício ..., de 13.04.2018 solicita parecer jurídico que esclareça como decidir na questão que se segue.

- No ano de 2017, um munícipe requereu o licenciamento de uma operação de loteamento com obras de urbanização;
- Foi comunicado ao requerente a intenção de indeferimento, por um dos lotes – o Lote 2, com uso de Comércio e Serviços - não dar cumprimento ao valor mínimo de lugares de estacionamento privado no interior do lote, de acordo com o Plano Diretor Municipal, no artigo 62º do seu Regulamento;
- Em sede de audiência prévia, veio o requerente alegar que, e citamos, “*em nenhuma circunstância se refere que tal incumprimento se deva realizar especificamente a cada um dos lotes. O que significa é que seja qual for o modelo em questão, tal cumprimento se faça dentro do perímetro do terreno disponível e sujeito a licenciamento...*”

Pergunta o município:

“Face ao exposto, pergunta-se se o número de estacionamentos previstos na Tabela 5 do artigo 62º do Regulamento do PDM para o lote nº2, que será destinado a comércio ou serviço, terão de estar inseridos no interior do lote nº2, que será destinado a comércio ou serviço, terão de estar inseridos no interior do lote nº2 ou no interior do prédio objeto de loteamento mas fora do lote nº2 em área a ceder ao domínio público posteriormente”.

Em cumprimento do solicitado, devemos então começar por transcrever a norma em causa do Regulamento do PDM de (...).

Artigo 62.º
Estacionamentos

1 — Nas novas construções, e nas que venham a ser alvo de ampliação, bem como nas operações de loteamentos e nas edificações com impacto semelhante ao loteamento,

devem ser garantidos os seguintes parâmetros quantitativos mínimos de estacionamento:

Segue-se uma tabela – Tabela 5 - com o tipo de ocupação e, na coluna central, o “Número de lugares no interior do prédio/lote (valor mínimo)”, em função da área bruta de construção (a.b.c.).

Importa então saber, pois é essa questão que é suscitada, se os ditos valores de estacionamento privado devem efetivamente ser cumpridos no interior do lote, ou se podem ser cumpridos fora dele, desde que na área do loteamento, como pretende o promotor, em sede de audiência prévia.

O certo é que, como vimos, no quadro regulamentar do artigo em causa se optou por exigir expressamente um determinado “número de lugares no interior do prédio/lote”, em função da construção ali existente.

Para solução do caso apresentado, devemos conjugar a dita norma do PDM com o artigo do RJUE que dispõe sobre as “Áreas para espaços verdes e de utilização coletiva, infraestruturas e equipamentos”, o artigo 47º, incluindo as infraestruturas viárias, como é o caso dos estacionamentos.

Artigo 43.º

Áreas para espaços verdes e de utilização coletiva, infraestruturas e equipamentos

1 - Os projetos de loteamento devem prever áreas destinadas à implantação de espaços verdes e de utilização coletiva, infraestruturas viárias e equipamentos.

2 - Os parâmetros para o dimensionamento das áreas referidas no número anterior são os que estiverem definidos em plano municipal ou intermunicipal de ordenamento do território.

3 - Para aferir se o projeto de loteamento respeita os parâmetros a que alude o número anterior consideram-se quer as parcelas de natureza privada a afetar àqueles fins quer as parcelas a ceder à câmara municipal nos termos do artigo seguinte.

4 - Os espaços verdes e de utilização coletiva, infraestruturas viárias e equipamentos de natureza privada constituem partes comuns dos lotes resultantes da operação de loteamento e dos edifícios que neles venham a ser construídos e regem-se pelo disposto nos artigos 1420.º a 1438.º-A do Código Civil.

(sublinhado nosso)

Verifica-se, deste modo, que no regime geral, no nº4 do artigo atrás citado, se estabelece que as infraestruturas viárias constituem partes comuns dos lotes resultantes da operação de loteamento. Ou seja, não se exige que os parâmetros para estas infraestruturas, incluindo o número mínimo de lugares de estacionamento, sejam preenchidos no interior dos próprios lotes, podendo sê-lo nas partes comuns do loteamento.

É também por esse motivo que a Portaria n.º 216-B/2008, de 03/03 - que fixa os parâmetros mínimos (na falta da sua fixação em plano municipal ou intermunicipal de ordenamento do território) – tem como referência os “*projetos de loteamento*”.

Diga-se ainda que este princípio foi vertido na própria norma do Regulamento do PDM, o artigo 62º, no seu nº1, quando se refere a “operações de loteamentos”, não a lotes.

De notar, finalmente, que o próprio município, em informação técnica sobre o assunto, remetido a coberto de seu anterior ofício refª 376/Obras, de 3.04.2018, admite, com referência ao artigo 62º, que, e citamos, “*o requerente apresenta globalmente um número de estacionamentos superior ao estabelecido, neste artigo, em relação às funções de comércio e serviços que são pedidos, não usando para isso qualquer espaço público existente*”.

Sendo assim, recorrendo a uma interpretação sistemática das normas em causa, designadamente o artigo 43º do RJUE, a Portaria n.º 216-B/2008, de 03/03, bem como o próprio artigo 62º do Regulamento do PDM, concluímos que, no quadro regulamentar desta última disposição, onde se lê “*Número de lugares no interior*

do prédio/lote (valor mínimo)”, deve ler-se “Número de lugares no interior do prédio/loteamento (valor mínimo)”.