

Parecer N.º	DAJ 252/18
--------------------	------------

Data	14 de setembro de 2018
-------------	------------------------

Autor	António Ramos Cruz
--------------	--------------------

Temáticas abordadas	Loteamento Prescrição Anexos
----------------------------	------------------------------------

Notas

A Câmara Municipal de, em seu ofício ref^a n^o, de 2018, solicita parecer jurídico que esclareça como decidir na questão que se segue.

Um munícipe, titular do Alvará de Loteamento n^o .../92, de 1992 – emitido ainda ao abrigo do D.L. 400/84, de 31.12, em vigor à data do ato de licenciamento - requereu a legalização da construção de um anexo e obras de alteração de uma construção na área do loteamento.

No dito alvará, no seu ponto 2.5, prescreve-se o seguinte:

“A tardoz dos lotes poderão ser construídos anexos, isto é, dependências cobertas, tais como, garagens ou outras atividades complementares à habitação. Estes poderão ter mais de um pavimento e a sua área não pode exceder 5% da área do lote”.

No quadro síntese do alvará, no entanto, é estabelecido: *“Área máxima dos anexos – 10% da área do lote”.*

(sublinhados nossos)

Pergunta o município, em suma, como decidir perante esta aparente discrepância entre o texto do alvará e o seu quadro síntese anexo, quanto aos valores da área máxima das construções anexas.

Em cumprimento do solicitado, devemos começar por informar sobre o regime legal dos loteamentos à data, o constante do D.L. 400/84, de 31.12, designadamente o que mesmo estabelecia quanto ao alvará de licença e suas prescrições obrigatórias, nos seus artigos 47^o e 48.

Art. 47.º - 1 - O licenciamento das operações de loteamento e das obras de urbanização é titulado por alvará.

2 - As condições estabelecidas no alvará vinculam o proprietário do prédio ou prédios a que o mesmo se refere e, na parte aplicável, os adquirentes dos lotes.

3 - A câmara municipal dará imediata publicidade à concessão do alvará mediante afixação de edital nos paços do concelho e publicação, a expensas do requerente, do respetivo aviso num dos jornais mais lidos na área e na 3.ª série do Diário da República.

Art. 48.º - 1 - O alvará a que se refere o n.º 1 do artigo anterior especificará obrigatoriamente os seguintes elementos:

- a) A identificação do titular do alvará;
- b) A identificação do prédio objeto da operação de loteamento ou das obras de urbanização;
- c) As deliberações da câmara municipal relativas à aprovação da operação de loteamento e ou das obras de urbanização;
- d) Enquadramento em instrumentos urbanísticos referidos neste diploma e plenamente eficazes ou, na sua falta, referência à ratificação ministerial, nos termos do artigo 18.º, ou indicação dos pareceres vinculativos das entidades consultadas, de acordo com os artigos 12.º, 24.º e 34.º;
- e) Número de lotes, área e localização, com a indicação de que estão sujeitos ao ónus do n.º 4 do artigo 17.º;
- f) Cedências obrigatórias e especificação das parcelas a integrar respetivamente no domínio público ou privado municipal;
- g) Prazos para conclusão das obras;
- h) Montantes das cauções prestadas e identificação dos respetivos títulos.

2 - O alvará conterá em anexo as plantas confirmativas dos elementos referidos nas alíneas e) e f), bem como o contrato de urbanização, se for caso disso.

Como se verifica, as regras a que devia ficar sujeita a operação urbanística, as elencadas no artigo 48º, deviam ficar integradas no próprio articulado do título de licença.

Em anexo ao alvará, mais exatamente em planta, constariam somente os elementos referidos nas alíneas e) e f) do nº1 do artigo, ou seja, e transcrevemos, “Número de lotes, área e localização, com a indicação de que estão sujeitos ao ónus

do n.º 4 do artigo 17.º” - alínea e) - e as *“Cedências obrigatórias e especificação das parcelas a integrar respetivamente no domínio público ou privado municipal”* - alínea f).

Não se previa assim que constassem da planta anexa e respetivo quadro as áreas de construção, seja a do edifício principal, seja a dos seus anexos, como acontece no presente caso apresentado pelo município.

Sendo assim, no presente caso, deve considerar-se apenas o articulado do alvará de licença, no seu ponto 2.5, que estipula que os anexos *“não poderão ter mais de um pavimento e a sua área não pode exceder 5% da área do lote”*, não se considerando, em consequência, o valor diverso, de 10%, inscrito na legenda da planta anexa, por o mesmo não ter carácter vinculativo.

Finalmente, se, de facto, como nos informa o município, a construção em causa não cumpre a regra da área máxima de 5% de construção anexa, assim violando a licença de loteamento, estamos perante uma operação urbanística ilegal.

Neste caso, e concluímos, poderá considerar-se a **legalização** da obra, nos termos do artigo 102º-A do RJUE, *“(…) se for possível assegurar a sua conformidade com as disposições legais e regulamentares em vigor na área”*, como se estipula no nº1 do artigo, nomeadamente planos municipais de ordenamento do território.