

<b>Parecer N.º</b>	DAJ 238/19
<b>Data</b>	19 de dezembro de 2019
<b>Autor</b>	António Ramos Cruz

<b>Temáticas abordadas</b>	Destaque Plano de Ordenamento da Albufeira da (...)
----------------------------	--

---

Notas

A Câmara Municipal de ..., em seu ofício nº 660, de 26.11.2019, solicita parecer jurídico que esclareça como decidir na questão que se segue.

Foi aí requerida uma certidão de destaque de uma parcela de terreno sito fora do perímetro urbano, nos termos previstos no Regime Jurídico da Urbanização e Edificação (RJUE) – D.L. nº 555/99, de 16.12, na atual redação – no seu artigo 6º.

Sobre as condicionantes aplicáveis no local, informa ainda o município, com relevo para a apreciação do caso, o seguinte:

- A zona insere-se no Plano de Ordenamento da Albufeira ..., mais exatamente na Zona Reservada da Albufeira, na qual, de acordo com o artigo 22º do respetivo regulamento, está interdita qualquer construção no local que não seja de infraestruturas, amovíveis, de apoio à utilização de albufeira, ou obras de recuperação, ampliação e conservação de edificações legalmente existentes;
- Para além do Plano Diretor Municipal, está abrangida pelo Plano de Pormenor da ...;
- A área do prédio não permite o cumprimento da área mínima de cultura.

Respondendo então à questão colocada, começaremos por recordar o que estabelece o RJUE, no seu artigo 6º - “*Isenção de controlo prévio*” -, na parte que nos interessa:

(...)

*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.*

Como se verifica, no caso dos destaques fora dos perímetros urbanos, nessas situações é exigível que,

- Na parcela destacada seja construído edifício exclusivamente destinado a fins habitacionais;
- Na parcela restante seja cumprida a área de cultura.

Ora, quanto a estas condições, é o próprio município que informa que as condicionantes legais e regulamentares aplicáveis no local, designadamente as regras do Plano de Ordenamento da Albufeira ..., não permitem a habitação, restringindo a edificação a obras de conservação, ampliação e recuperação de habitações legalmente existentes, ou a edificações amovíveis de apoio à atividade recreativa da albufeira.

Neste ponto, devemos esclarecer sobre a natureza jurídica do Plano de Ordenamento da Albufeira ..., um plano especial de ordenamento do território, assim classificado ainda ao abrigo do D.L. nº 380/99, de 22.09, que continha, à data, o Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT) (cfr. artigo 42º).

Como vimos, o regulamento deste plano especial contém regras urbanísticas para a área em causa, no seu artigo 22º. A questão é saber-se se podem ser diretamente aplicáveis aos particulares.

Sobre isto, estabelecia o D.L. 380/99, de 22.09, no seu artigo 3º, o seguinte:

### **Artigo 3.º**

#### **Vinculação jurídica**

1 – (...).

2 - Os planos municipais de ordenamento do território e os planos especiais de ordenamento do território vinculam as entidades públicas e ainda direta e imediatamente os particulares.

Sobre estes planos especiais, estabelece o atual RJIGT – aprovado pelo D.L. n.º 80/2015, de 14/05, que:

### **Artigo 198.º**

#### **Planos especiais em vigor**

1 - O conteúdo dos planos especiais em vigor deve ser integrado no prazo e nas condições estabelecidas pelo artigo 78.º da lei de bases de política pública de solos, do ordenamento do território e urbanismo.

2 - *Na transposição dos planos especiais para os planos municipais ou intermunicipais, deve ser assegurada a conformidade entre os dois planos ao nível dos regulamentos e das respetivas plantas.*

3 - *Para efeitos do disposto no presente artigo são aplicáveis as regras previstas no n.º 4 do artigo 3.º e no artigo 91.º, com as necessárias adaptações.*

O que diz o atrás artigo 78º da Lei de Bases de Política Pública de Solos, do Ordenamento do Território e Urbanismo, com a última alteração introduzida pela Lei n.º 74/2017, de 16/08, é o seguinte:

### **Artigo 78.º**

#### **Planos especiais**

1 - *O conteúdo dos planos especiais de ordenamento do território em vigor deve ser transposto, nos termos da lei, para o plano diretor intermunicipal ou municipal e*

*outros planos intermunicipais ou municipais aplicáveis à área abrangida pelos planos especiais, até 13 de julho de 2020.*

(...)

*4 - Findo o prazo definido no n.º 1, os planos especiais continuam a vigorar mas deixam de vincular direta e imediatamente os particulares, sem prejuízo do disposto nos n.os 5 e 6 do artigo 46.º*

(...)

No n.º 1, o diploma, por força das alterações introduzidas pela Lei n.º 74/2017, de 16/08, prorrogou o anterior prazo de transposição na redação da Lei n.º 31/2014, de 30/05, que era de três anos.

Portanto, o que se conclui das disposições conjugadas dos n.º1 e 4 do artigo acima citado, é que as normas do Plano de Ordenamento da Albufeira ..., continuarão a vincular diretamente os particulares, até ao dia 13 de julho de 2020, data limite para a sua transposição para o plano diretor intermunicipal ou municipal e outros planos intermunicipais ou municipais aplicáveis à área por si abrangida.

Sendo assim, como consequência lógica, é aplicável diretamente aos particulares a disposição do artigo 22º do Regulamento deste plano especial, aquele que interdita, na Zona Reservada da Albufeira, área em que se localiza a pretensão em causa, qualquer construção que não seja de infraestruturas, amovíveis, de apoio à utilização de albufeira, ou obras de recuperação, ampliação e conservação de edificações legalmente existente.

Ora, esta restrição à construção de habitação é impeditiva, no local em apreço, do cumprimento da condição da alínea a) do n.º5 do artigo 6º do RJUE, acima transcrito, ou seja, que na parcela destacada seja construído edifício exclusivamente destinado a fins habitacionais.

Acresce que, como se não bastasse o não cumprimento desta condição, teríamos sempre que, no caso, como nos é informado, a área da parcela restante não cumpre

ainda a área mínima de cultura, requisito igualmente essencial para a autorização do destaque, de acordo com a alínea b) do nº5 do mesmo artigo 6º.

Face ao acima exposto, resta-nos concluir, respondendo assim diretamente à questão colocada, que não estão preenchidas no caso apresentado as condições para o destaque do artigo 6º do RJUE, pelo que a pretensão deve ser indeferida.