

<b>Parecer n.º</b>	DAJ 12/2022
<b>Data</b>	17 de janeiro de 2022
<b>Autor</b>	António Ramos Cruz

<b>Temáticas abordadas</b>	Piscina Área de construção Área de Implantação Loteamento Previsão de piscina em lote
----------------------------	---

Notas

---

A Câmara Municipal de ..., em seu ofício nº ..., solicita parecer jurídico que a habilite a decidir nas questões que se seguem.

1. Foi requerido o licenciamento da construção de uma habitação unifamiliar e piscina, bem como de alteração de um muro confinante com a via pública, numa determinada parcela de terreno.

- A questão que se pretende ver esclarecida, e que foi suscitada na fase de saneamento a apreciação liminar do procedimento, é, e citamos, “(...) *se nos índices de ocupação/utilização destinados ao edifício principal deverá (ou não) ser contabilizada a área de implantação/construção da piscina*”

2. Outra questão colocada, este em termos mais gerais, é a da possibilidade de construção de piscinas, associadas a uma construção principal, em lotes com origem em operações de loteamento, cuja construção e polígono não estejam expressamente definidos na respetiva licença.

Em cumprimento do solicitado, no que respeita à primeira questão colocada, julgamos fundamental, antes de mais, caracterizar, em termos urbanísticos, uma piscina, com base nos conceitos do Regime Jurídico da Urbanização e Edificação (RJUE) – aprovado pelo D.L. nº 555/99, de 16.12, na redação atual, e no respetivo diploma regulamentar.

Ora, sobre isso, não temos dúvidas que uma piscina é uma obra de edificação, nos termos da respetiva definição, no artigo 2º, alínea a) do RJUE, ou seja, “*a atividade ou o resultado da construção, reconstrução, ampliação, alteração ou conservação de um imóvel destinado a utilização humana, bem como de qualquer outra construção que se incorpore no solo com carácter de permanência*”, definição essa reproduzida no Decreto-Regulamentar nº 5/2019, de 27.09, na sua Ficha nºI-20.

O mesmo, aliás, se conclui, ainda de forma mais clara, da redação do artigo 4º, nº4, e), do RJUE, quando sujeita a comunicação prévia, a “edificação de piscinas associadas a edificação principal”.

No caso concreto, temos um projeto constituído por uma edificação principal - habitação unifamiliar - e uma piscina, associada à edificação principal.

Tomando este facto como pressuposto, passaremos para a definição de índice de ocupação do solo, citado pelo próprio município, e que consta do Decreto-Regulamentar nº 5/2019, de 27.09.

Estabelece este diploma regulamentar que, e citamos, “*O índice de ocupação do solo exprime a quantidade de edificação por unidade de área do solo. Dito de outra forma, exprime a intensidade de utilização do solo para edificação*”.

Sendo assim, conjugando com o que atrás dizemos sobre o conceito de edificação, diremos que tanto a construção principal como a piscina, por serem edificações, serão contabilizadas para o índice de ocupação do solo no lote ou parcela em que estão implantadas.

Resta-nos concluir, nesta parte, dizendo que competirá ao município, em sede de controlo prévio da operação urbanística, verificar se o total da área de edificação, considerados o edifício principal e demais edificações, incluindo a piscina, na unidade considerada, cumpre os respetivos índices urbanísticos fixados para a zona, nomeadamente os decorrentes de plano municipal de ordenamento do território.

No que respeita à questão seguinte – a de saber-se como e em que circunstâncias se poderá construir uma piscina num lote decorrente de uma operação de loteamento cuja licença a não prevê – a solução infere-se da resposta à questão anterior.

Com efeito, sendo uma piscina uma edificação, nos termos já acima expostos, e, como tal, devendo obediência a parâmetros e índices construtivos comuns às edificações – nomeadamente áreas de construção e implantação, e não estando a mesma prevista na licença de loteamento, só através de uma alteração da licença de loteamento – nos termos do artigo 27º do RJUE - se poderá a mesma construir. Neste âmbito, deverá ainda ser prevista a construção da piscina na própria licença e respetivo alvará, tal como aconteceria com qualquer outra construção que se pretendesse edificar no lote.

Apenas nos compete acrescentar que a alteração pretendida apenas pode ser autorizada se cumprir as normas legais e regulamentares em vigor, nomeadamente instrumentos de gestão territorial, nos termos conjugados do nº 8 do artigo 27º e artigo 67º - requisitos de validade dos atos de licenciamento - ambos do RJUE.