

<b>Parecer n.º</b>	DAJ 21/2022
--------------------	-------------

<b>Data</b>	1 de fevereiro de 2022
-------------	------------------------

<b>Autor</b>	António Ramos Cruz
--------------	--------------------

<b>Temáticas abordadas</b>	Loteamento Lote Área de construção
----------------------------	--

Notas

---

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

Uma determinada licença de loteamento, emitida pelo município, especifica, para os respetivos lotes, “*área de construção*” e “*área de implantação*” para as suas construções. Concretamente, para um determinado lote, está fixada na licença uma área de construção de 288 m<sup>2</sup> e uma área de implantação de 144 m<sup>2</sup>.

Pretende saber o proprietário do lote em causa, em requerimento aos serviços municipais, se pode construir com menos área de construção do que a inscrita na licença.

Ou seja, para que possa dar resposta ao requerente, pretende saber o município, em suma, se aqueles índices inscritos na licença são imperativos, isto é, se constituem valores fixos, absolutos, ou se podem ser considerados como valores máximos, permitindo, a ser este o caso, que se construa com menor área do que aquela fixada na licença. O município dá um exemplo, diverso, de fixação de um número máximo de pisos (referindo-se no entanto, certamente por lapso, a “*número máximo de lote*”)

Sobre a questão, em cumprimento do solicitado, diremos que importa somente diferenciar entre normas que estabelecem valores máximos ou mínimos e normas que estabelecem valores absolutos. Neste último caso, o valor a considerar é imperativamente o valor fixado.

O mesmo vale, aliás, para regras de planos de pormenor, quando, da mesma forma, estabelecem índices a parâmetros máximos ou mínimos e índices e parâmetros que devem ser considerados como valores absolutos.

A resposta está na própria formulação das normas a considerar, isto é, no seu próprio elemento literal. Assim, se na sua redação se faz referência a um valor “máximo”, é indubitável que o valor pode ser reduzido, servindo esse valor como limite. Se, pelo contrário, essa fórmula não é utilizada, significa isso que é vontade expressa do legislador ou planeador que esse valor seja absoluto.

Importa, neste ponto, referir que quando um instrumento de gestão territorial ou uma licença estabelecem valores absolutos, impedindo não só que os mesmos sejam

ultrapassados, como reduzidos, não estão mais do que a cumprir a sua função de harmonização estética do tecido urbano, um critério essencial da disciplina do urbanismo

A este propósito, e apenas a título de exemplo, pense-se numa rua ou quarteirão para os quais está fixada em plano uma determinada altura da edificação (ou cércea), que, como se sabe (cfr. D.R. nº 5/2019, de 27.09 – na sua Ficha nº 1-5), é a dimensão vertical medida desde a cota de soleira até ao ponto mais alto do *edifício*. Neste caso, razões de ordem urbanística, precisamente de ordem estética, desaconselham edifícios de menor cota.

Uma questão que o município ao mesmo tempo levanta na sua consulta é a aparente contradição entre a fixação, na licença de loteamento em causa, de um “*número máximo de pisos*”, por um lado, e, por outro, a não referência a “*máximo*” para as áreas de construção e implantação.

Aplicando ao caso presente, e concluímos, diremos que estando definidas na licença, obrigatoriamente, áreas de construção e implantação, o número de pisos será necessariamente o que resultar da aplicação desses outros dois índices.