

A DRA HAITA ATIVO PARA CONHECER
DA AGENDA DE PRÓXIMA REUNIÃO
CNT

DGT
E-DGT/2017/5233
19-09-2017

✓ AJRAY PMA MARI JENIÇA NO
ANEXO.
CONHECIMENTO A DSO

Exmo, Senhora

Dr.ª Fernanda do Carmo
Presidente da Comissão Nacional do
Território

Direção-Geral do Território
Rua de Artilharia Um, nº 107
1099-052 Lisboa

FERNANDA DO CARMO
DIRETORA-GERAL

20.09.2017

Sua Referência

Sua Comunicação

Nossa referência

Procº nº 25.14.04.00019.2016
CH-08.13.05/10-16

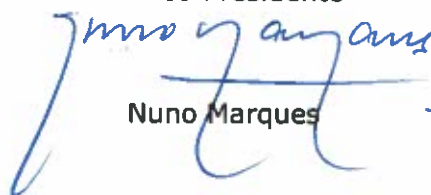
Entrada nº
Ofício nº S03891-201709-ORD

ASSUNTO: HARMONIZAÇÃO DE CRITÉRIOS – AMPLIAÇÃO DE EDIFICAÇÕES EM REN

Prevalecendo-nos do disposto no n.º 2, do artigo 6.º, do Regimento Interno da Comissão Nacional do Território (CNT), e com os propósitos que se extraem do parecer do Sr. DSOT, de 12.09.2017, que recaiu sobre a informação n.º I02294-201709-INF-ORD, de 04.09.2017, e parecer do Sr. CDOTCNVP, de 12.09.2017, somos a remeter-lhe o documento em anexo para inclusão na ordem do dia da próxima reunião e respetiva apreciação da CNT.

Com os melhores cumprimentos,

O Vice-Presidente



Nuno Marques

Anexos: Informação da CCDR Algarve I02294-201709-INF-ORD, de 04/09/2017.
CBM

1/1

Informação Nº I02294-201709-INF-ORD

Proc. Nº 25.14.04.00019.2016

Data: 04/09/2017

ASSUNTO: Legalização de alteração e ampliação de habitação existente
Local: Pedreiras/Bica Velha, São Bartolomeu de Messines, Silves
Requerente: Linda Susan Smith
Processo n.º 25.14.04.00019.2016
Conceito de ampliação no âmbito do RJREN

Despacho: *L. TOMAR CONHECIMENTO.*

1. EM FACE DAS RESERVAS MANIFESTADAS PELOS SRS. DSOE E DOTCNVP, POR VIA DOS SEUS DEVOTOS PARECERES INFRA, AS CONCLUSÕES DA INFORMAÇÃO JURÍDICA EM PRETENSÃO, PROMOVA-SE A INCLUSÃO NA ORDEM DO DIA DA PRÓXIMA REUNIÃO DA COMISSÃO NACIONAL DO TERRITÓRIO, PARA Apreciação deste assunto, PRECISANDO-NO PARA TAL DA PRESENÇA GANHA CONSTANTE NO Nº 2 DO ART.º 6.º DO REGIMENTO INTERNO DA CNT.

Parecer:

(CONT. NA PÁG. 4/4)
Concordo com o essencial da presente informação e do parecer infra, em que se equaciona um entendimento distinto, relativamente ao defendido pela IGAMAOT e, atualmente, praticado tanto por esta CCDR como pela CCDR do Alentejo (e mesmo pela Entidade Regional da RAN do Algarve, no que respeita à RAN e mesmo por algumas autarquias), quanto à possibilidade da ampliação da área de implantação de edificações localizadas em solos integrados em REN ser efetuada, também e quando devidamente justificada, através da consideração de edificações anexas, fisicamente separados mas sem autonomia funcional relativamente à edificação principal, aliás como parece que vem sendo prática nas CCDR do Norte, do Centro e de Lisboa e Vale do Tejo, julga-se que em consonância com o sentido da interpretação comunicada pelo Gabinete do então SEOTC (ofício anexo), quanto à "Definição de obras de ampliação - REN", pese embora a subjetividade deste conceito.

Acresce reconhecer que este diferente critério acarreta um aumento de dificuldade e de discricionariedade na apreciação de tais pretensões, principalmente quando seja difícil confirmar ou infirmar a autonomia funcional dos anexos relativamente à edificação principal, bem como avaliar a distância razoável/ aceitável, no que respeita ao afastamento dessas edificações e, ainda, informar quanto à afetação do recurso ou do agravamento do risco, em função da tipologia da REN em presença, face às características da pretensão, nomeadamente a disposição e distanciamento das edificações (principal e anexos), o que implicará um maior esforço de fundamentação por parte dos técnicos da DOTCNVP, na elaboração de informações sobre comunicações prévias, no âmbito do RJREN, em que as obras de ampliação não sejam contíguas à edificação preexistente, carecendo tais situações de ser devidamente justificadas pelos comunicantes, o que muitas das vezes não sucede.

Em face do exposto, porque se trata de critérios distintos, com reflexos na esfera dos particulares, resultante da maturação dos casos concretos que têm sido submetidos à nossa apreciação, nomeadamente quando já preexistem diferentes edificações integradas numa mesma unidade funcional, em que, na avaliação do cumprimento dos requisitos indicados na Portaria n.º 419/2012, de 20/12, se considera o somatório das respetivas áreas de implantação, bem como no caso da construção de piscinas e, atendendo às diferentes práticas de outras CCDR e de outras entidades sobre matéria idêntica, proponho que, caso seja tomada decisão neste sentido, este entendimento seja submetido à discussão da Comissão Nacional do Território, no âmbito das suas atribuições, no sentido da desejável harmonização de conceitos e critérios a nível nacional, e que a orientação que for defendida pela CNT seja levada ao conhecimento da Tutela e aplicada à pretensão em apreço, bem como às novas pretensões ou às reapreciações que venham a ser apresentadas como comunicações prévias em solos da REN.

À consideração superior.

O Diretor de Serviços de Ordenamento do Território

Jorge Eusébio
12/09/2017



REPÚBLICA
PORTUGUESA

PLANEAMENTO
E INFRAESTRUTURAS

Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Algarve
Praça da Liberdade, 2, 8000-164 Faro • Portugal
Tel: +351 289 895 200 • Fax: +351 289 895 299
E-mail: geral@ccdr-alg.pt • www.ccdr-alg.pt

I02294-201709-INF-ORD - 1/4

S03891-201709-ORD-S - 15-09-2017

Visto e ponderado.

A "dependência funcional" ou "ligação funcional" entre o edificado existente e a ampliação - matéria tratada na presente informação - é uma noção lata para a qual, salvo melhor entendimento, não se conhecem critérios precisos.

Considera-se que na apreciação de processos no âmbito da REN importará esclarecer a forma como a ligação das edificações sem autonomia funcional ao(s) edifício(s) pré-existente(s) poderá ser feita.

Partindo do pressuposto que uma ampliação deverá estabelecer, de alguma forma, relação física com a pré-existência, colocar-se-á, também, a questão de saber como é que essa relação/ligação poderá ser concretizada, se por elementos simples como pavimentos, escadas, muros, ou instalações como pérgolas e redes de ensombramento, ou se garantida através de estruturas construídas que correspondam ao conceito de edificação no RJUE.

Na ausência de parâmetros precisos nesse domínio, considera-se que a assunção do entendimento partilhado pelas CCDR Norte, Centro e Lisboa e Vale do Tejo, quanto à possibilidade de separação física da ampliação relativamente ao edificado principal - com garantia, contudo, que tal não origine agravamento do grau de afetação do recurso ou do risco em presença - implicará a necessidade de avaliações casuísticas, com potencial margem de erro, e suscetíveis de diferentes interpretações ou exploração do contraditório na apreciação das propostas, o que poderá multiplicar situações de conflito não desejáveis, acentuando o potencial de conflitualidade que atualmente já se verifica em função da aplicação dos critérios do Anexo I da Portaria 419/2012, que são precisos e quantificados.

Pelas razões invocadas, não se aconselha a assunção da possibilidade de separação física entre a ampliação e o edificado existente, aconselhando-se que a ligação funcional seja garantida através de estruturas edificadas que correspondam ao conceito de edificação no RJUE e possam ser contabilizadas no cálculo da percentagem da ampliação e na área total de implantação.

Considera-se, também, que o assunto poderá ser merecedor de análise em sede da Comissão Nacional do Território, com vista à desejável harmonização de critérios nesta matéria.

12/09/2017
Henrique J. Cabeleira
(CDOTCNVP)

INFORMAÇÃO

Dando sequência ao parecer do Sr. DSOT e Despacho do Sr. Vice-presidente exarados sobre a informação n.º I03224-201612-INF-ORD, relativamente ao assunto em epígrafe cumpre informar.

A questão:

Basicamente a questão que é colocada, muito sinteticamente, tem a ver com a latitude do conceito de obras de ampliação no âmbito do RJREN, no sentido de as admitir ou não quando tais ampliações não sejam fisicamente ligadas ao edifício principal.

Esta questão ganha especial acuidade quando as mesmas ocorrem em solo rústico, abrangido pela restrição de utilidade pública REN.

A este propósito, tendo em tempo sido questionada a tutela, foi dada resposta conforme of. n.º 1897, de 22/09/2009, do Gabinete SEOTC (anexo), no sentido de que o conceito de ampliação a aplicar no RJREN é o do RJUE, aferido em função da "área de implantação, podendo as CCDR avaliara os restantes parâmetros em função da afectação do recurso ou do agravamento do risco."

Com efeito, o RJREN não define o conceito de obras de ampliação. No entanto, este conceito encontra guarida no âmbito do RJUE, através da alínea e) do artigo 2.º, regime este aplicável em termos de prazos e regime jurídico de licenciamento às comunicações prévias em REN.

Determina este normativo que se entende por "*Obras de ampliação*", as obras de que resulte o aumento da área de implantação, da área total de construção, da altura da fachada ou do volume de uma edificação existente.

Estão aqui consideradas portanto todas as obras que impliquem aumentos de áreas quer de implantação quer totais de construção, alturas e volumes do edificado.

Porém tal definição não responde à questão principal, isto é, se em termos do RJREN estes aumentos de áreas, designadamente de implantação, têm de ser contíguos ao edificado ou se podem dele serem separados fisicamente, e se separados o quanto (mas sempre em união funcional).

Militam a favor e contra esta questão razões diversas.

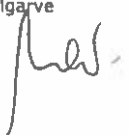
A favor argumentar-se-á que o RJREN não impõe que as ampliações tenham de ser obrigatoriamente ligadas fisicamente ao edifício principal e onde *Ubi lex non distinguir nec nos distinguere debemus*, (onde a lei não faz distinção, também o intérprete a não deve fazer) - princípio incontornável em sede de interpretação e aplicação da lei, e, por outro lado, desde que ligadas funcionalmente ao edifício principal e não haja agravamento das funções que o regime jurídico da REN visa salvaguardar, faz todo o sentido a sua viabilização.

Em sentido inverso, registar-se-á o facto, de o RJREN apontar desde logo no seu artigo 3.º, para a obrigatoriedade da REN se articular com o quadro normativo estabelecido no Programa Nacional da Política de Ordenamento do Território, nos planos regionais de ordenamento do território e nos planos sectoriais, sendo que no caso do PROT Algarve (aprovado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 102/2007) a edificação dispersa se encontra fortemente condicionada apontando para a interdição desta forma de ocupação do território¹. Pese embora, aqui, se julgue dever entender o conceito dispersão como resultado da proliferação de edificações autónomas e não tanto no sentido da dispersão do edificado integrado na mesma unidade funcional. Por outro lado, ao se admitir a separação ou desligamento físico do edifício principal, com o seu afastamento, pode ficar comprometido o grau de afetação do recurso, ou um eventual agravamento do risco, situações estas de avaliação casuística. Na mesma apreciação casuística, que deve ser efetuada, cabe a avaliação da adequada distância e articulação entre a edificação principal e os seus anexos.

Tem sido prática da maioria das CCDR (CCDR Norte, CCDR Centro e LVT), admitirem ampliações fisicamente separadas do edifício principal desde que haja deste uma dependência funcional, integre o conjunto pré edificado existente e não origine o agravamento da afetação das funções que a REN visa salvaguardar.

Prática oposta tem sido seguida nomeadamente pela CCDR Alentejo.

¹ Vide págs. 4992 e seguintes da Resolução do Conselho de Ministros n.º 102/2007, publicada no D.R. 1ª série n.º 149 de 3 de agosto de 2007.



Em conclusão

Propendemos pelo entendimento maioritário das CCDR, no sentido do qual as ampliações fisicamente separadas do edifício principal são admissíveis desde que respeitem as seguintes condições:

- 1 – Cumpram desde logo os requisitos cumulativos das subalíneas i) e ii) da alínea g) do ponto I do Anexo I da Portaria n.º 419/2012 de 20 de dezembro;
- 2 – Haja dependência funcional e/ou integre o conjunto pré edificado;
- 3 – A ampliação não origine o agravamento da afetação das funções que a REN visa salvaguardar.

É o que nos cumpre informar sobre o solicitado.

À consideração superior

O técnico superior



Anexo: Of. n.º 1897, de 22/09/2009, do Gabinete SEOTC

(Cont.)

III. É DSOI PARA OS DENTRAS ETEROS.

IV. DE-SE CONVEGIMENTO AOS SRS. DSOI, COTENID E DR. PAULO VERRA.


Nuno Marques
Vice-Presidente da CCDR Algarve

13
09
2014

EM CUMPRIMENTO DO DESPACHO SUPRA
MINTEI O OF. 50891-201709-ORD,
ORDENADO A PRESIDENCIA DA CNT,
EUDO CONSIDO SUBJETO A CONSIDERAÇÃO.

14/9/2014
D/S

TOMAR CONVEGIMENTO
OFICIE-SE A CNT NOS TERMOS DA MINUTA
QUE CIRCULOU VIA CONNORO ELETORAL
NESTA DATA, 17H21.



MINISTÉRIO DO AMBIENTE, DO ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO E DO DESENVOLVIMENTO REGIONAL

Gabinete do Secretário de Estado do Ordenamento do Território e das Cidades

C/Conhecimento:

- CNREN
- CCDDR Norte
- Centro
- Alentejo
- Algarve

Exma. Senhora

Vice-Presidente da Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional de

Lisboa e Vale do Tejo

Dra. Paula Santana

Rua Braamcamp, 7

1250-048 LISBOA

S/referência

Of. n.º 13485-S

S/comunicação de

2009.08.10

N/referência

Proc. 40.000.41.

Reg. 1730

Data

Assunto: Definição de conceito de obras de ampliação – REN – Santarém/Abrantes

Exma. Senhora Vice Presidente,

Encarrega-me o Senhor Secretário de Estado do Ordenamento do Território e das Cidades de informar V. Exa. que o conceito de ampliação previsto na alínea b) do n.º 1 do artigo 20º do Decreto-Lei n.º 166/2008, de 22 de Agosto, é o conceito de ampliação do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de Dezembro, na sua redacção actual, sendo que nas áreas em que a ampliação é possível nos termos dos anexos, o requisito da percentagem da área possível de ampliação apenas se refere à área de implantação, podendo as CCDDR avaliar os restantes parâmetros em função da afectação do recurso ou do agravamento do risco.

Com os melhores cumprimentos, *fs po noais*

A Chefe do Gabinete

5

Gabriela Freitas

MJP/FN

S038921-2001700910PDE-S2004500922-2017

