Marta Rodrigues

De: DSOT - CCDR Algarve [dsot@ccdr-alg.pt]
Enviado: 14 de fevereiro de 2019 19:57
Para: CNT
Cc: Marta Rodrigues
Assunto: Clarificação - ampliação de área de implantação de construção existente em REN - S00705-201902-ORD #PROC:25.14.04.00007.2018#
Anexos: I00101-201901-INF-ORD.pdf; Parecer_jurídico.pdf; Planta_2.02.pdf; Corte_2.07.pdf

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

Em cumprimento do despacho do Sr. Vice-Presidente desta Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional, exarado a 24/01/2019, sobre a informação I00101-201901-INF-ORD, de 14/01/2019 (anexa), emitida após apreciação do parecer jurídico de 17/12/2018 (anexo) apresentado pelo interessado em sede de audiência de interessados, no âmbito de um procedimento de comunicação prévia enquadrado no Regime Jurídico da Reserva Ecológica Nacional (RJREN), porque se trata de matéria não isenta de dúvidas, procede-se à consulta da Comissão Nacional do Território, ao abrigo do disposto no n.º 2 do artigo 6.º do respetivo Regime Interno, com vista ao seu agendamento e apreciação na próxima reunião, no sentido da clarificação da questão controvertida, que se passa a expor.

Na análise de processos relativos à alteração e ampliação de edificações existentes, ao abrigo dos requisitos constantes nas subalíneas ii), das alíneas e), f) e g), do título I, do Anexo I, da Portaria n.º 419/2012, de 20/12, que regulamenta o RJREN, tem-se colocado a questão de saber se – quando há demolição integral de parte da edificação existente – a área de implantação da parte integralmente demolida é ou não deduzida da área total de implantação existente, para efeito de cálculo da percentagem (50%) aplicável.

Nos casos das pretensões em que há demolição integral da edificação existente e a nova construção, inteiramente de raiz e sem qualquer aproveitamento da estrutura resistente, não se circunscreve ao polígono da edificação existente, a solução daí resultante tem sido assumida por estes Serviços como uma nova construção – aplicando-se, nesse caso, o requisito base estabelecido na alínea b), do mesmo título e Anexo, que dispõe: "[a] pretensão pode ser admitida desde que a área de implantação não exceda 2% da área total do prédio, até ao limite de 250 m2".

O reconhecimento e validação da edificação existente – para cumprimento do requisito i) das mencionadas alíneas e), f) e g) – é feito a partir da área de implantação licenciada ou da área explicitada na declaração da respetiva Câmara Municipal, relativa à não exigibilidade de licenciamento. Quando na declaração camarária não é identificada a área de implantação da edificação construída em data em que não era exigível a emissão de licença, a validação da área de implantação existente é feita a partir dos valores inscritos na matriz predial urbana e/ou no registo predial, cruzada com informação fotográfica disponível (ortofotomapas, Google Maps, ...).

Em suma, o critério utilizado pela CCDR Algarve, quando a opção do interessado é proceder à demolição integral de parte da edificação existência, tem sido o de não contabilizar a área de implantação da parte demolida para o cálculo da área de implantação a ampliar, apenas passando a ser reconhecida como área de implantação existente para efeito de aplicação dos índices definidos nas já mencionadas alíneas, aquela em que é mantida a estrutura base de suporte. Para melhor perceção da questão em análise no processo em apreço, anexam-se as peças desenhadas designadas de: "PROPOSTA – PLANTA DO PISO TÉRREO – CONSTRUÇÕES | DEMOLIÇÕES – LICENCIAMENTO" e "PROPOSTA – CORTE AA' – CONSTRUÇÕES | DEMOLIÇÕES – LICENCIAMENTO".

Com os melhores cumprimentos.

- -

Jorge Eusébio
Diretor de Serviços de Ordenamento do Território

CCDR Algarve
Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Algarve

Informação Nº I00101-201901-INF-ORD **Proc. Nº** 25.14.04.00007.2018 **Data:** 14/01/2019

ASSUNTO: Audiência de Interessados – Código do Procedimento Administrativo (CPA)
Projeto: Alteração e ampliação de habitação.
Local: Murteira de Baixo, UF e Moncarapacho e Fuzeta, Olhão.
Req.: Francisco António Medeiros Soares.
Ref.ª: CH-08.10.(01.02)/4-18

Despacho:

Tomei conhecimento.

Mediante leitura atenta da exposição apresentada a estes serviços a coberto da E07438-201812, de 20.12.2018, e do parecer jurídico que a acompanha, bem como, da informação em referência e pareceres dos Srs. DSOT e CDOTCNVP, de 14.01.2019, que recaíram sobre a mesma, parecendo tratar-se de matéria não isenta de dúvidas, determino que, no uso das nossas competências, seja promovida a consulta da Comissão Nacional do Território no sentido da clarificação da questão controvertida, cumprindo à DSOT a preparação do expediente necessário ao pedido de agendamento do assunto em próxima ordem de trabalhos.

Outrossim, deverá o requerente ser notificado de que, até à obtenção da pronúncia da CNT sobre a questão prejudicial cabalmente identificada nos documentos supra referidos, fica suspenso o procedimento administrativo em curso no âmbito do regime jurídico da REN, decisão que se toma ao abrigo do artigo 38.º, n.º 1, do CPA.

O Vice-Presidente, no uso da delegação de competências decorrente do Despacho do Presidente da CCDR do Algarve, de 8 de Agosto de 2016, publicado no Diário da República, II Série, N.º 190, de 3 de Outubro de 2016, sob a referência Despacho(extrato) n.º 11734/2016,

Nuno Marques
24-01-2019

Parecer:

Concordo.

Atendendo aos fundamentos invocados na presente informação e no parecer infra, propõe-se a rejeição da comunicação prévia, sobre a pretensão em apreço, no âmbito de aplicação do Regime Jurídico da Reserva Ecológica Nacional, em matéria da competência desta Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional, em sede de audiência dos interessados, efetuada nos termos do Código do Procedimento Administrativo.

Esta pronúncia não prejudica o exercício do controlo sucessivo pela CCDR, nem a necessidade de verificação e fiscalização pelas outras entidades competentes, do cumprimento das demais normas legais e regulamentares em vigor, designadamente as constantes nos instrumentos de gestão territorial e nos regimes jurídicos de licenciamento específicos, quando aplicáveis à pretensão em apreço.

Mais se propõe que esta informação e a decisão que for tomada sejam notificada ao requerente, com conhecimento à Câmara Municipal, Divisão de Vigilância e Controlo, CDOTCNVP e técnica gestora do procedimento, para os devidos efeitos.

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

À consideração superior.
O Diretor de Serviços de Ordenamento do Território

Jorge Eusébio
14-01-2019

Concordo.

Propõe-se que seja tomada a decisão final de rejeição da operação urbanística pretendida – ao abrigo do disposto no nº 6 do art.º 22º do Regime Jurídico da REN – com fundamento na análise feita nos pontos 5. e 6. da presente informação.

14/01/2019
Henrique J. Cabeleira
(CDOTCNVP)

INFORMAÇÃO

1 - O projeto identificado em assunto foi anteriormente objeto de apreciação por parte desta CCDR, tendo o requerente sido informado do provável indeferimento do pretendido, através do despacho que incidiu sobre a informação n.º I03267-201811-INF-ORD, comunicada pelo e-mail nº S05353-201812-ORD, de 04/12/2018.

2 - O mencionado despacho também determinou o prazo de 10 dias, a contar da data de notificação, para audiência dos interessados, nos termos e para os efeitos do disposto nos artigos nºs 121º e 122º, do CPA, tendo sido enviada Exposição.

3 – Salienta-se que o sentido provável da decisão foi de rejeição produzida ao abrigo do disposto na alínea b) do nº 6 do art.º 22º do Regime Jurídico da REN, por incumprimento do requisito ii) da alínea g) do titulo I, Anexo I, da Portaria 419/2012, de 20/12, (…) com fundamento na análise feita nos pontos 6.2 e 6.2.1 da informação nº I03267-201811-INF-ORD.

4 – Importa referir que pretensão idêntica à supra referida foi anteriormente apreciada desfavoravelmente por esta CCDR tendo sido em fase de audiência de interessados do CPA esclarecidas questões que voltam a ser colocadas na Exposição agora enviada pelo que no que se refere a alguns remete-se para a informação nº I02406-201808-INF-ORD de 22/08/2018.
De forma genérica a Exposição trata refere os conceitos de alteração e ampliação como definido no RJUE, artigo 2º do Decreto-Lei nº 136/2014, associando ao conceito de ampliação o conceito de polígono de implantação, como definido no Decreto-Regulamentar nº 9/2009. Com base nesta associação é justificada a ampliação como a área que excede o polígono de implantação, posição que não acolhe entendimento à luz do Regime Jurídico da REN (Decreto-Lei n.º 166/2008, na sua redação atual e Portaria nº 419/2012) cujo referencial é a área de implantação existente, registada e/ou assinalada nas peças desenhadas.

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

Caso sejam previstas demolições, como é o caso da pretensão em apreço, e estas interfiram com a área de implantação será sobre o volume edificado remanescente que se aplicará o previsto no regulamento da REN, Portaria nº 419/2012, pelo facto de não serem admissíveis transferências de áreas que se traduzam em novas ocupações de solos, ponto 4 da informação nº I02406-201808-INF-ORD.

5 – A área registada da moradia na Certidão do Registo Predial é de 187,13m2 e como citado na informação I03267-201811-INF-ORD é previsto demolir parte substancial do edificado existente, restando o corpo principal (sala e átrio de entrada) com a área aproximada de 36m^2. "Pela aplicação dos índices do requisito *ii*) da alínea g) da Portaria nº 419/2012, aos 36m^2 resulta uma ampliação admissível de 18m^2 (50%x36m2) e uma área total de implantação no prédio de 54m^2 (18+36m^2), valores inferiores aos propostos de ampliação 181,5m^2 (217,5-36m2) e de implantação total de 217,5m^2. Ainda que a área total de implantação proposta seja inferior ao limite máximo admissível, de 250m2, verifica-se que não só a área de ampliação (181,5m2), bem como área total de implantação não dão cumprimento ao requisito pelo que considera-se ser de inviabilizar a pretensão."

6 – Como vimos a citar a Exposição requer que seja considerada a área de implantação existente a registada na Certidão e que a área de ampliação a considerar seja a que extravasa o polígono de implantação indiferentemente das previstas de demolições, entendimentos que contrariam o disposto no Regime Jurídico da REN e nesta sequência considera-se tais posições não são aplicáveis à pretensão em apreço.
Assim, dado que não foi apresentada matéria de facto suscetível de constituir fundamento suficiente para alterar o sentido do projeto de decisão desfavorável anteriormente emitido por estes Serviços para a pretensão em apreço.

7 - Conclusão: Na sequência do atrás referido, propõe-se que se mantenha o sentido da decisão anteriormente transmitido ao requerente de rejeição da comunicação prévia por parte desta CCDR no âmbito das suas competências em matéria Reserva Ecológica Nacional.

À consideração superior

A técnica superior

Zulmira Nunes

Zulmira Nunes

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

CH-08.10.(01.02)/4-18

ZN
via Fax
de 20/12/2018
D/ 00

E074388-2018812 - 20-12-2018

Exmo. Presidente da CCDR Algarve,

Praça da Liberdade, 2,

8000-164 Faro, Portugal

Francisco António Medeiros Soares, Requerente no processo Proc. 25.14.04.00007.2018, vem nos termos e para efeitos do artigo 121.º do código do procedimento administrativo, requerer a V. Exa. A junção de parecer jurídico, o qual conclui em suma, pela viabilidade da operação, nos termos da legislação aplicável.

Reforço que no âmbito das anteriores reuniões com as técnicas titulares do processo foram estabelecidos princípios e discutidos os critérios resultantes da aplicação do RJREN diferentes dos que agora são invocados.

Com os meus respeitosos cumprimentos,

Francisco António Medeiros Soares

18 de Dezembro de 2018

Anexo: Parecer Jurídico a anexar ao Proc. 25.14.04.00007.2018

Parecer

§ 1º

Consulta

1. Francisco António Medeiros Soares, solicitou análise e parecer jurídico sobre o projeto de decisão que lhe foi comunicado pela Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Algarve, para efeitos de audiência prévia, relativo à comunicação prévia que havia apresentado no âmbito do Regime Jurídico da Reserva Ecológica Nacional (RJREN).

2. Fundamentalmente, o citado projeto de decisão conclui pela necessidade de rejeitar a referida comunicação prévia por ter sido ultrapassada a área máxima de implantação admissível nos termos do RJREN - 50% da área de implantação existente e desde que daí não resulte uma área total de implantação (soma das áreas de implantação existente e a ampliar) superior a 250 m^2.

3. Com vista ao cabal esclarecimento da questão jurídica colocada iremos proceder à análise quanto ao § 2 Enquadramento factual, § 3 Aplicação do direito ao caso concreto, e terminaremos no § 4 com as nossas conclusões.

§ 2

Enquadramento factual

4. O proprietário do prédio misto sito no lugar da Murteira de Baixo, União de Freguesias de Moncarapacho e Fuseta, Concelho de Olhão, descrito na

Conservatória do Registo Predial de Olhão, sob o nº 13583, com uma área de 24 440 m, apresentou à Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Algarve uma comunicação prévia, nos termos do Regime Jurídico da Reserva Ecológica Nacional (RJREN), com vista à realização de obras de alteração e de ampliação da construção atualmente existente no referido prédio.

5. Em 4 de dezembro de 2018, aquele proprietário foi notificado do projeto de decisão de rejeição da referida comunicação prévia, com base nas razões expendidas no ponto 6.2 e 6.2.1 da informação técnica IO3267-201811-INF-ORD.

6. A proposta de rejeição da comunicação prévia, baseia-se no alegado incumprimento das condições exigidas em portaria, ao abrigo do disposto na alínea b) do nº 6 do artigo 22º do Regime Jurídico da Reserva Ecológica Nacional (RJREN), constante do Decreto-Lei nº 166/2008, de 22 de agosto, na redação que lhe foi dada pelo Decreto-Lei n.º 239/2012, de 2 de novembro.

7. Em concreto, é alegado que a implantação da edificação proposta é superior a 50% da implantação da construção existente, pelo que não se encontraria cumprido o requisito constante do ponto ii) da alínea g) do Título I, Anexo I, da Portaria nº 419/2012, de 20 de dezembro.

8. Esta conclusão é retirada com base nas seguintes premissas:

- A operação urbanística situa-se em área abrangida pelo RJREN, enquanto "Faixa de Proteção à Laguna", incluída na categoria "Águas de transição e respetivos leitos, margens e faixas de proteção", nos termos do Anexo IV do Decreto-Lei nº 166/2008, de 22 de agosto;

- A área a ampliar não pode exceder 50% da área de implantação existente e daí não pode resultar uma área total de implantação (soma das áreas de implantação existente e a ampliar) superior a 250 m^2;

- A área de implantação da habitação existente é de 187,13 m^2;
- a área de implantação proposta é de 217, 50 m^2;
- Apenas é mantida uma área de 36 m^2 ou de 84,5 m^2 (se considerarmos parte da casa do forno com anexo e instalações sanitárias e tanque da nora);
- Para calcular a ampliação admissível, só deve ser considerada a implantação da construção original que seja mantida no projeto de alteração, ou seja, 84,5 m^2;
- A ampliação possível da área de implantação é de 42,25 m^2 e a moradia ampliada só pode apresentar uma área de implantação máxima de 126,75 m^2;
- Ao apresentar uma área de implantação de 217,50 m^2 a proposta ultrapassa a implantação admissível;
- A proposta ultrapassa a área de implantação total de 250 m^2 (soma das áreas de implantação existente e a ampliar).

9. Este projeto de decisão ocorre na sequência de uma outra análise promovida pela CCDR Algarve, relativamente a uma anterior comunicação prévia apresentada pelo mesmo interessado e em que as estas questões mereceram resposta parcialmente diferenciada.

10. Ora, salvo o devido respeito, reiteramos que o entendimento preconizado não encontra fundamento e é mesmo contrário à disciplina que resulta, quer do Regime Jurídico da Reserva Ecológica Nacional quer do Regime Jurídico da Urbanização e Edificação (RJUE).

Senão vejamos.

§ 3

Aplicação do direito ao caso concreto

Do cumprimento do Regime Jurídico da REN

11. O nº 3 do artigo 20º do RJREN estabelece que são admitidos os usos e ações que, não colocando em causa as funções das respetivas áreas, constem do Anexo II àquele diploma.

12. Por seu turno, no Anexo II prevê-se que pode ser admitida a ampliação de edificações existentes destinadas a usos de habitação, nas faixas de proteção das águas de transição, mediante comunicação prévia.

13. No Anexo I da Portaria nº 419/2012, de 20 de dezembro, foi estabelecido que, nas situações de ampliação de edificações existentes destinadas a usos de habitação, a "*pretensão pode ser admitida desde que a área a ampliar não exceda 50% da área de implantação existente e daí não resulte uma área total de implantação (soma das áreas de implantação existente e a ampliar) superior a 250 m²*".

14. Ora, a este propósito, a informação técnica em que se baseou o projeto de decisão considera que a área de implantação existente não é de 187,13 m2, mas apenas de 36 m² ou de 84,5 m², porque considera que só deve ser considerada área de implantação existente a que corresponda a áreas que não são objeto de alteração, ou melhor, "*que são preservadas*".

15. Invoca-se a este propósito que o regime da REN é de índole marcadamente proibicionista, que só pretendeu admitir as exceções expressamente previstas na lei, não se devendo admitir operações que abranjam novos solos em ultrapassagem do limite máximo fixado para a ampliação, nomeadamente por transferência de áreas, tudo porque "*a*

área já construída e posteriormente demolida corresponde a solo inutilizado, sem interesse para a tipologia em presença e, consequentemente, sem valor para ser reintegrado na Reserva Ecológica Nacional (REN)".

16. Este entendimento não encontra qualquer apoio na letra das normas em vigor, sendo certo que, conforme resulta do nº 2 do artigo 9º, do Código Civil (CC), o interprete não pode considerar um pensamento legislativo que não tenha na letra da lei um mínimo de correspondência verbal, ainda que imperfeitamente expresso.

17. Ou seja, embora à atividade interpretativa não baste o elemento gramatical das normas, a letra da lei constitui limite que qualquer exercício de interpretação deve respeitar para se manter dentro do quadro hermenêutico consagrado naquele preceito do CC.

18. A interpretação preconizada pela CCDR Algarve ignora por completo a letra da norma legal aplicável, a qual é clara e aponta expressamente o critério para definir qual a área de implantação a considerar: <u>é a existente</u>.

19. Por "área de implantação existente" não se pode considerar a que resultará da operação urbanística se vier a ser admitida e que, obviamente, não existe, mas apenas a que se comprova existir à data da apreciação da comunicação prévia.

20. Por outro lado, o projeto de decisão ignora que a interpretação das normas em matéria de Reserva Ecológica Nacional não pode deixar de ter em consideração os conceitos de obra de ampliação e obra de alteração constantes do artigo 2º do Regime Jurídico da Urbanização e Edificação (RJUE).

21. Com efeito, <u>o entendimento preconizado no projeto de decisão baseia-se numa aplicação incorreta ao caso concreto dos conceitos de obra de</u>

ampliação e obra de alteração e deriva de uma confusão entre área e polígono de implantação.

22. O projeto de decisão considera que as obras que são realizadas fora do polígono de implantação inicial são obras de ampliação.

23. Mas esse entendimento não se afigura conforme aos conceitos que resultam do artigo 2º do RJUE, relativamente aos vários tipos de operações de edificação, o qual estabelece que são obras de ampliação: as "*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*".

24. Assim, para estarmos perante uma obra de ampliação não releva que essas obras sejam realizadas dentro ou fora do polígono de implantação da construção preexistente.

25. O que é relevante para qualificar uma obra como de ampliação é o facto de as mesmas obras aumentarem, ou não, a área de implantação ou outros parâmetros expressamente definidos.

26. A este propósito, cumpre salientar que área de implantação e polígono de implantação de um edifício são conceitos completamente distintos e autónomos, conforme resulta do Decreto Regulamentar nº 9/2009, de 29 de maio, que estabelece os conceitos técnicos nos domínios do ordenamento do território e do urbanismo.

27. Com efeito, para além das obras de reconstrução (as quais se caraterizam por promoverem a reconstituição da estrutura das fachadas), as obras que se projetam sobre uma construção existente a manter podem ser qualificadas como obras de alteração ou de ampliação.

28. Distinguindo-se as obras de ampliação das de alteração, consoante haja, ou não, aumento da área total de construção, da área de implantação, da altura da fachada ou da volumetria da construção existente.

29. As obras propostas só devem ser qualificadas de ampliação na medida em que ultrapassam a área de implantação existente e são obras de alteração as que se mantém nesse limite, ainda que com alteração parcial do polígono de implantação inicial.

30. O legislador da REN ao definir as exceções que pretendia admitir, no âmbito de um regime de índole marcadamente proibicionista, utilizou o conceito de obra de ampliação que resultava do RJUE e estabeleceu os limites que entendeu necessários a essa obra de ampliação, sem exigir que fosse mantido o polígono de implantação da construção inicial e sem proibir alterações a esse polígono.

31. **A disciplina legal definiu um limite máximo para a área de implantação, mas não estabeleceu qualquer proibição para as obras de alteração, nem tão pouco proibiu a alteração do polígono de implantação.**

32. O entendimento preconizado pela CCDR Algarve considera como obras de ampliação todas as obras que excedem o polígono de ampliação.

33. Ora, esse entendimento improcede em absoluto, porquanto, conforme resulta do exposto, as obras que excedem o polígono de implantação só são obras de ampliação se delas resultar o aumento da área de implantação, da área total de construção, da altura da fachada ou do volume de uma edificação existente.

34. O entendimento agora firmado parece, aliás, contrariar o parecer constante da Informação nº IO2405-201808-INF-ORD, de 22/08/2018, que motivou um primeiro indeferimento sobre a pretensão ora reformulada e objeto de análise.

35. De facto, de acordo com a análise efetuada neste parecer não só a "*a deslocalização parcial poderá ser admitida desde que justificada*", como na contabilização da área de implantação existente não são deduzidas as áreas objeto de demolição, decidindo-se ali o seguinte:

"*Neste contexto, e tendo presente a área existente, a ampliação pretendida, com inclusão da área da cave que excede o polígono de implantação do piso térreo, e o conjunto constituído por piscina, cisterna e tanque, conclui-se que a área máxima admissível de 250,00 é largamente ultrapassado (...) A memória descritiva e justificativa indica uma área de implantação de habitação de 199,67 m², não sendo claro se inclui a cave sob o terraço, e ainda que não tivesse havido lugar a demolições com transferências de áreas, o conjunto da piscina/cisterna/tanque, (...) adicionado à área de habitação, como devido, resulta num valor total de área de implantação superior a 327.67 m².*

36. A questão suscitada foi ultrapassada. Não obstante, a CCDR Algarve retomou agora o pensamento inicial, defendendo que só deve ser considerada área de implantação existente a que corresponda a áreas de construção que não são objeto de alteração, ou melhor, "que são preservadas".

37. E bem. A, a este propósito, como de resto já foi referido no âmbito da análise da comunicação prévia anterior, sublinha-se que este entendimento é unânime e é defendido pela doutrina mais autorizada – cfr. FERNANDA PAULA OLIVEIRA, *in Escritos Práticos de Direito do Urbanismo*, Almedina, Coimbra, 2017–:

"relativamente, por exemplo, à implantação do edifício, o que o legislador determina, para que a intervenção possa qualificar-se como de ampliação, comparativamente com o edifício anterior, um aumento da sua área e já não uma diminuição desta ou uma sua mera modificação, como sucede, por exemplo, quando o novo edifício

assentando, em parte, no edifício original, não tiver uma implantação completamente coincidente com ele (mantendo, ou diminuindo a área de implantação). Neste caso, o que se verifica é uma modificação das características físicas do edificado (uma modificação da implantação) que, nos termos da alínea d) do artigo 2º, se configura como uma obra de alteração".

38. Acresce que não está comprovado, como defende a CCDR Algarve, que as áreas construídas são inutilizadas e jamais podem ser renaturalizadas e reintegradas na REN, como fundamento para a inviabilidade da transferência de áreas.

39. Reitera-se que se esta fosse a intenção do legislador, não teria o mesmo deixado de se expressar corretamente e proibido alterações do polígono de implantação além da proibição do aumento da área de implantação a partir de um determinado limite.

40. No caso concreto, relativamente à moradia existente, com uma área de implantação de 187,13 m^2, foram propostas obras de alteração, que determinaram uma alteração do seu polígono de implantação (mantendo a área de implantação de 187,13 m^2), assim como foram propostas obras de ampliação, as quais determinaram um aumento da área de implantação de 187,13 m^2 para 217, 50 m^2, num total de 30,37 m^2.

41. A ampliação proposta está, assim, contida no limite dos 50% da área de implantação existente e a área total de implantação (soma das áreas de implantação existente e a ampliar) não excede 250 m^2.

42. Trata-se, assim, de uma operação urbanística de edificação (que inclui obras de alteração e de ampliação) que se mantêm dentro dos limites máximos admitidos por lei para as áreas de implantação e de construção, pelo que não há razões que possam justificar a rejeição da respetiva comunicação prévia.

43. Aliás, só esta conclusão permite dar satisfação ao princípio da proteção do existente, estabelecido no artigo 60º do RJUE, ao abrigo do qual são admissíveis obras de reconstrução ou de alteração das edificações construídas ao abrigo do direito anterior e as utilizações respetivas, ainda qua não cumpram as normas em vigor, supervenientes à construção originária, desde que tais obras, como acontece no caso concreto, tenham como resultado a melhoria das condições de segurança e de salubridade da edificação.

44. O que é mais significativo é que a proteção da confiança não está limitada às situações em que se preserva e mantêm a edificação preexistente, mas abrange situações em que a mesma é profundamente alterada ou os seus elementos estruturais são substituídos.

45. As obras de alteração, como aquelas que são propostas na comunicação prévia *sub judice*, não podem deixar de ser admitidas, ao abrigo do princípio geral da proteção do existente, estabelecido no artigo 60º do RJUE.

§ 4

Conclusões

a) A interpretação de normas legais, conforme impõe o artigo 9º do Código Civil, deve considerar um pensamento legislativo que apresente um mínimo de correspondência verbal, tendo em atenção que legislador terá consagrado as soluções mais acertadas e terá sabido exprimir o seu pensamento em termos adequados.

b) A área de implantação da construção existente, para efeitos do disposto no anexo II da Portaria n.º 419/2012, de 20 de dezembro, corresponde à área que se comprova existir à data da apreciação da comunicação prévia.

c) À luz do artigo 2º do RJUE, são obras de alteração as obras que não aumentem a área de implantação, ainda que alterem as caraterísticas físicas, da construção preexistente, nomeadamente o seu polígono de implantação.

d) O RJREN proíbe as obras de ampliação a partir de determinados limites máximos de área de implantação, mas não proíbe obras de alteração que incidam sobre o polígono de implantação existente.

e) Se a intenção do legislador fosse no sentido de proibir alterações do polígono de implantação, do mesmo passo que proibia o aumento da área de implantação a partir de determinados limites, a letra da norma não teria deixado de expressar minimamente esse pensamento, o que não ocorreu.

f) Acresce que não está comprovado que as áreas construídas foram inutilizadas e jamais podem ser renaturalizadas e reintegradas na REN.

g) Este entendimento tem apoio na doutrina urbanística mais autorizada e só o mesmo está em consonância com o principio da proteção do existente.

h) No caso concreto, relativamente à moradia existente, com uma área de implantação de 187,13 m^2, foram propostas obras de alteração, que determinaram uma alteração do seu polígono de implantação (mantendo a área de implantação de 187,13 m^2), assim como foram propostas obras de ampliação, as quais determinaram um aumento da área de implantação de 187,13 m^2 para 217, 50 m^2, num total de 30,37 m^2.

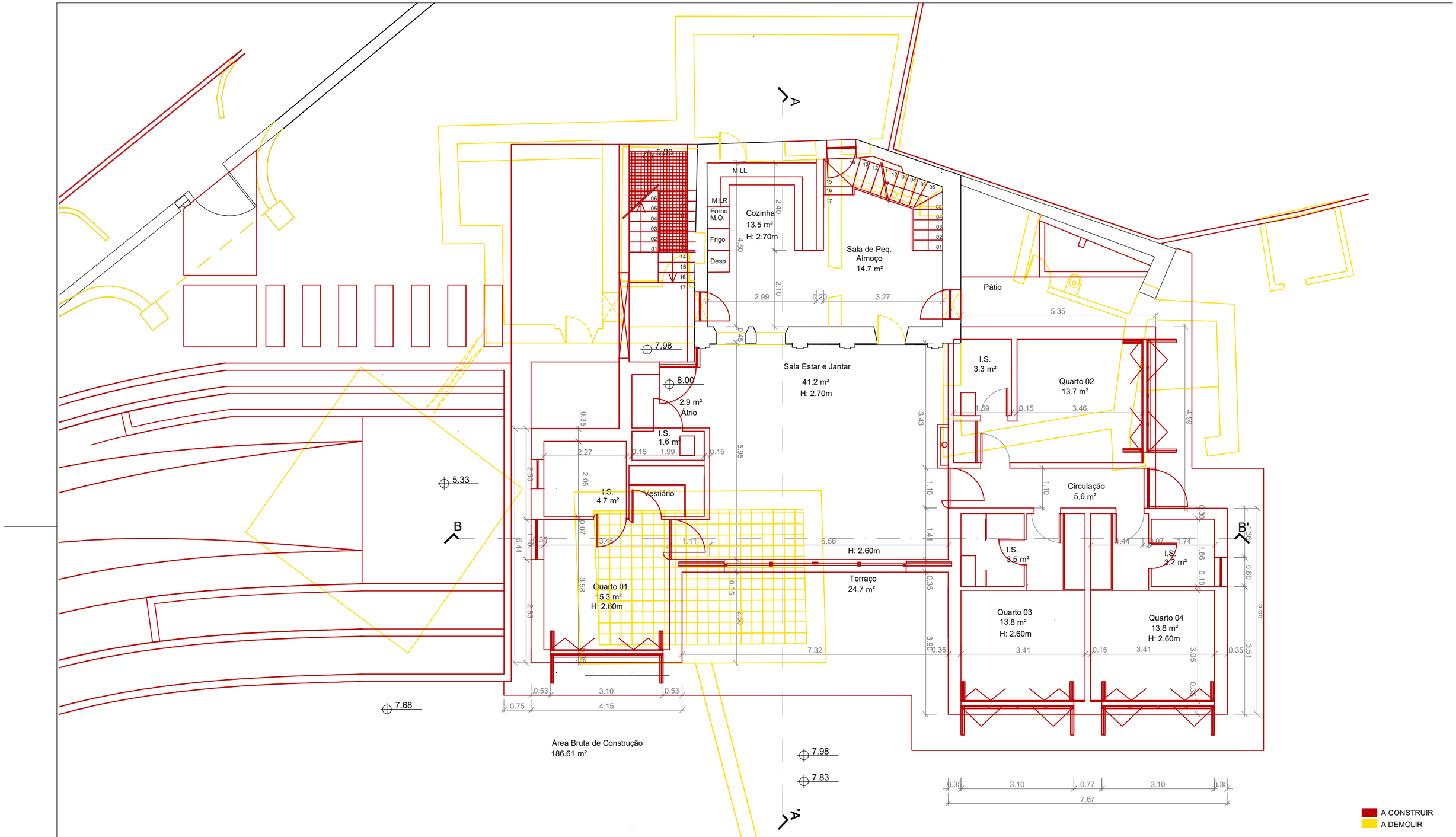
i) A ampliação proposta está contida no limite dos 50% da área de implantação existente e a área total de implantação (soma das áreas de implantação existente e a ampliar) não excede 250 m^2, pelo que não há razões que possam justificar a rejeição da respetiva comunicação prévia.

Lisboa, 17 de dezembro de 2018

A Advogada

Micaela Giestas Salvador

Assinado de forma digital por Micaela Giestas Salvador
Dados: 2018.12.17 17:38:21 Z



ATELIER ARQUITECTURA DIFUSOR
Largo da Lagoa, 7E; 2795-116 Linda-a-Velha; Portugal. tel 21 414 22 33. fax: 21 414 22 34.e-mail: ada@atelierdifusor.pt

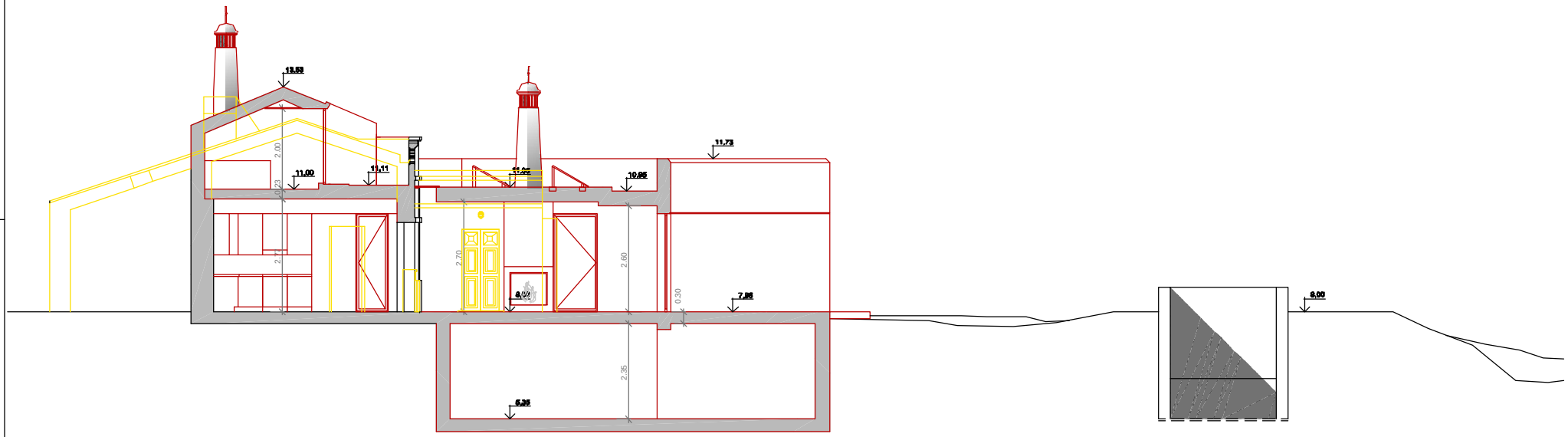
Este desenho é propriedade dos autores e não pode ser reproduzido divulgado ou copiado, no todo ou em parte, sem autorização expressa. Reservados todos os direitos pela legislação em vigor. Decreto-Lei n.º 63/85 de 14 de Março

Cliente
Francisco António Medeiros Soares

Projecto
MORADIA MURTEIRA de BAIXO

Desenho
PROPOSTA - PLANTA DO PISO TÉRREO - CONSTRUÇÕES | DEMOLIÇÕES - LICENCIAMENTO

Nº Proj.	Data	Desenhou	Técnico	Formato	Escala	Escala gráfica	Folha	Versão
1714	Outubro de 2018	ADA	Olavo Dias Arqt.º 2135	A3	1:100	0 1m 2m	LIC 2.02	A



A CONSTRUIR
A DEMOLIR

ATELIER DE ARQUITECTURA
Largo da Lagoa, 7E, 2795-116 Linda-a-Velha; Portugal. tel 21 414 22 33. fax: 21 414 22 34 e-mail: ada@atelierdiusorpt

Este desenho é propriedade dos autores e não pode ser reproduzido divulgado ou copiado, no todo ou em parte, sem autorização expressa. Reservados todos os direitos pela legislação em vigor. Decreto-Lei n.º 63/85 de 14 de Março

Cliente
Francisco António Medeiros Soares

Projecto
MORADIA MURTEIRA de BAIXO

Desenho
PROPOSTA - CORTE A-A´- CONSTRUÇÕES | DEMOLIÇÕES LICENCIAMENTO

Nº Proj.	Data	Desenhou	Técnico	Formato	Escala	Escala gráfica	Folha	Versão
1714	Outubro de 2018	ADA	Olavo Dias Arqt.º 2135	A3	1:100	0 1m 2m	LIC 2.07	A