

Face à presente Informação, propõe-se que sejam adotados os esclarecimentos e interpretações dos pareceres rececionados e, caso essa proposta seja acolhida, propõe-se:

- Transmitir esse entendimento aos colegas afetos à análise de operações urbanísticas;
- Dar conhecimento à DP, face à revisão do PDM em curso;
- Publicar a presente Informação e o parecer do ICNF no site do Município, para conhecimento de todos os interessados;
- Dar conhecimento ao ICNF da presente Informação e de que foi adotado o entendimento transmitido no seu parecer jurídico.

Por delegação de Competências
(Despacho nº 107/2023 P)

11-10-2024


Joaquim Marcelino
(Chefe da Divisão de Licenciamento)

DESPACHOS SUPERIORES:

Concordo.
Propõe-se remeter a presente proposta para apreciação e deliberação do coletivo municipal.
À consideração do Sr. Presidente.

15-10-2024
Pedro Rebelo Ramos
Vereador



Ao coletivo para apreciação e deliberação.

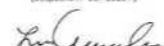
15-10-2024
Hélder Guerreiro
Presidente



António Silva para tratar.

Por delegação de Competências
(Despacho nº 107/2023 P)

16-10-2024


Joaquim Marcelino
(Chefe da Divisão de Licenciamento)

PROCESSO N.º NIPG: 30867/24 INFORMAÇÃO N.º: 6598-2024 DATA: 2024/09/23

UNID. ORG.: Divisão de Licenciamento
ASSUNTO: Esclarecimentos Aplicação do artigo 56.º do POPNSACV

O presente NIPG é registado com o intuito de harmonizar, compatibilizar e ver esclarecida a aplicabilidade dos limites máximos de área de construção indicados nos nº 7 do artigo 55º e nº 8 e 9, do artigo 56º do RPOPNSACV, no município, no seguimento da receção dos pareceres de colaboração e esclarecimentos solicitados, no âmbito do processo 81/2022 PIP, ao Instituto da Conservação da Natureza e Florestas do Algarve, entidade com competências na gestão de áreas protegidas da forma como se encontra definida na alínea b) do n.º 2 do artigo 11.º do Regime Jurídico da Conservação da Natureza e da Biodiversidade, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 142/2008, de 24 de Julho e à consultora jurídica do município Dra. Dulce Lopes, com vista a esclarecer a aplicabilidade das disposições do artigo 56.º, uma vez que o ICNF, no âmbito do POPNSACV, se isentou de pronunciar em matérias de incidência territorial urbanística que condicionam a ocupação, uso e transformação do solo, remetendo essa verificação para o município.

A questão da aplicação do disposto no n.º 9 do artigo 56.º do RPOPNSACV no processo 81/2022 PIP consistia em saber se estaria a alteração de uso de habitação para empreendimento turístico limitada à área de construção máxima de 500 m², vertida na alínea

c) do supracitado artigo, atendendo a que não há ampliação, mas sim alteração do uso de edificações legalmente preexistentes com área total de 1010m².

No parecer rececionado vem aquela entidade apresentar a sua interpretação dos supracitados artigos, baseando-se num parecer jurídico interno, indicando até que reflete a “posição atual” daqueles serviços, uma vez reconhecido que ao longo do tempo de aplicação do POPNSACV a interpretação dos mesmos tem sido tudo menos consensual, inclusive dentro do próprio ICNF, esclarecendo ainda a sua leitura acerca dos limites máximos de área de construção indicados nos n.º 7 do artigo 55.º e n.º 8 e 9, do artigo 56.º do RPOPNSACV.

Deste parecer, conjugado com os pareceres jurídicos da Dra. Dulce Lopes resulta:

- i. **Um novo entendimento, o qual altera a interpretação da aplicação do área de construção máxima de 150m² (subalínea i) da alínea b) do n.º 7 do artigo 55.º e alínea c) do n.º 8 do artigo 56.º e 500m² (alínea c) do n.º 9 do artigo 56.º do POPNSACV), pois enquanto esta entidade se pronunciou em matéria urbanística, os 150m² e 500m² referidos eram um valor absoluto e compreendia o somatório da área ampliada e da pré-existente e não um valor limitativo à área a ampliar, conforme se extrai do parecer rececionado:**

O n.º 9 do artigo 56.º refere que nas áreas de proteção complementar, a emissão de parecer favorável do ICNB, I. P., relativamente às obras de reconstrução, ampliação e alteração das edificações existentes destinadas à instalação de empreendimentos turísticos depende da verificação das seguintes condições:

Assim, o limite máximo imposto para a atividade turística (incluindo o espaço habitacional, piscinas, arrecadações, garagens, etc.), naquela classe de espaço é de 500 m².

A proposta apresenta uma área total de cerca de 885 m², pelo que não é viável.

↑ Extracto do parecer com referência 40691/2017/DCNF-ALG/DLAP, trazido ao processo 115/2017 PIP, demonstrativo da postura do ICNF previamente à absorção do PO PNSACV pelo PDM de Odemira.

Assim, em determinado caso concreto é admissível a operação de reconstrução e ampliação de 150% do edificado existente nunca podendo, contudo, desse valor resultar um acréscimo de mais de 500m², no caso da alínea c) do n.º 9 do artigo 56.º do POPNSACV.

008691/2022, o limite absoluto de 500m² é aplicável à parte da operação que exceda os 100% do edificado o que, perante o que alega o requerente, aparenta não suceder no caso concreto por, conforme se disse, não estar em causa qualquer operação que ultrapasse os 100% do edificado, permitindo o legislador até um aumento de 50% desde que, esse aumento, não exceda 500m². Enquanto se situar dentro dos 100% o limite absoluto não tem aplicabilidade e tal resulta do texto da lei inequivocamente.

↑ Extracto do parecer emitido no contexto do processo 81/2022 PIP, demonstrativo da actual postura do ICNF.

ii. Os seguintes esclarecimentos, quando a pretensão compreenda alteração de uso sem lugar a ampliação:

- a. Relativamente à alteração de uso de edificações pré-existentes e construídas ao abrigo do direito anterior, refere o parecer da nossa consultora jurídica, que : *“(…) não temos dúvidas em afirmar, como já o fizemos expressamente no nosso, em coautoria, Regime Jurídico da Urbanização e Edificação Comentado, que não se incluem no artigo 60.º e, por isso, no âmbito da garantia do existente “as hipóteses de alteração da utilização, nos casos em que esta alteração agrave o impacto urbanístico na zona”, o que, naturalmente, deverá ser lido à luz das normas legais e regulamentares atualmente vigentes. (...) Repare-se que os usos preexistentes de cada construção estão atestados nas certidões correspondentes como, aliás, o exige o artigo 60.º do Regime Jurídico da Urbanização e Edificação: “As edificações construídas ao abrigo do direito anterior e as utilizações respetivas não são afetadas por normas legais e regulamentares supervenientes” (negrito nosso).*

O próprio ICNF conclui que, relativamente à data de construção do edificado existente e a entrada em vigor da alínea c) do n.º 9 do artigo 56.º do POPNSACV, *“considera-se que perante a aplicação das regras de aplicação do direito inexistem dúvidas que prevalece a disposição do artigo 60.º do RJUE, perante a alínea c) do n.º 9 do artigo 56.º do POPNSACV.”*

- b. Relativamente à alteração de uso, sujeita a controlo prévio, nos termos do Regulamento do POPNSACV, refere o parecer da nossa consultora jurídica que, para além do artigo 56.º não limitar expressamente a mudança (alteração) de uso mas apenas as obras, uma vez que o que do artigo 56.º, n.º 9, alínea c) resulta são limitações à área de construção máxima: *“ampliação até 50 % da área existente, desde que não exceda os 500 m²”, e de o requerente não levar a cabo obras de ampliação mas a reconstrução com aproveitamento das preexistências legais, considerando não haver qualquer obstáculo à alteração do uso, também por parecer não haver agravamento das condições de utilização à luz daquele Plano e do Plano Diretor Municipal de Odemira.*

Refere, contudo, que deverá esta conclusão ser validada pelo ICNF uma vez que no anterior parecer emitido remeteu para outra interpretação quando alertou o município para a aplicação da alínea c) do n.º 9 do artigo 56.º do regulamento do POPNSACV, referindo que *“a alteração de uso das edificações para uso turístico está limitada à área máxima de 500m²”* (sublinhado nosso).

Parece-nos que o parecer do ICNF vem corroborar o mencionado no parecer jurídico da nossa consultora jurídica, mas fazendo uma nova interpretação do mencionado na alínea c) do n.º 9 do artigo 56.º do RPOPNSACV. Parece-nos que vem aquela entidade esclarecer que aquela alínea do artigo 56.º não engloba a alteração de uso de uma área pré-existente, uma vez não existir ampliação, conforme se transcreve:

“não podendo deixar de entender que na prática a alínea c) do n.º 9 do artigo 56.º do PNSACV limita precisamente os termos em que podem ser realizadas operações que resultem na ampliação do edificado existente. Ora se o requerente demonstra que não procederá com qualquer ampliação não tem aplicabilidade o limite absoluto da norma regulamentar do POPNSACV por se encontrar a operação dentro do limite de 150%, ou seja, não envolvendo ampliação do edificado ser uma operação envolvendo 100% do edificado. Sublinhando-se que (...), o limite absoluto de 500m² é aplicável à parte da operação que exceda os 100% do edificado o que, perante o que alega o requerente, aparenta não suceder no caso concreto por, conforme se disse, não estar em causa qualquer operação que ultrapasse os 100% do edificado, permitindo o legislador até um aumento de 50% desde que, esse aumento, não exceda 500m². Enquanto se situar dentro dos 100% o limite absoluto não tem aplicabilidade e tal resulta do texto da lei inequivocamente.”

Resulta assim daqui o entendimento de que, mesmo havendo alteração de uso, não se deverá aplicar o descrito na alínea c) do n.º 9 do artigo 56.º do POPNSACV, e assim o limite imposto de 500m², uma vez que não há efetivamente uma ampliação à pré-existência.

Conclui ainda que “no caso de não se encontrar o requerente na posição de beneficiar do regime jurídico constante do artigo 60.º do RJUE deverá ser aplicável ao caso a alínea c) do n.º 9 do artigo 56.º do POPNSACV, ainda que apenas em relação a determinado edifício, tendo como consequência, nessa possibilidade, a necessidade de conformação com o limite máximo de 500m² para qualquer operação de ampliação, reconstrução ou alteração do uso.”

Pelo que, resumidamente, parece-nos assim, interpretando os dois pareceres rececionados, que apenas se deverá, em caso de alteração de uso, aplicar o estabelecido na alínea c) do n.º 9 do artigo 56.º do RPOPNSACV quando exista uma ampliação a concretizar, sendo que é à área resultante desta operação urbanística que se apresentará limitada pelo valor absoluto aí disposto, ou seja, à área acrescida à pré-existência e não à área total a vir a ser concretizada.

Em consequência, o mesmo entendimento, ou seja, o da aplicação do valor absoluto disposto apenas à área a ampliar, deverá ser tida em conta na leitura do disposto pela subalínea i) da alínea b) do N.º 7 do 55.º e pela alínea c), do N.º 8 do Art.º 56.º.

Conclusão

Face ao exposto, coloca-se à consideração superior adotar os esclarecimentos e interpretações explanados nos pareceres rececionados, os quais compreendem uma significativa alteração na interpretação dos limites de áreas de construção máximos, conforme presente informação técnica.

Caso seja acolhida a anterior proposta, propõe-se:

APROVADO
REUNIÃO ORDINÁRIA
24/10/2024
A secretária
Cátia Candeias

- A. Transmitir o novo entendimento aos colegas afetos a operações urbanísticas;
- B. À Divisão de Planeamento para que seja considerada a atual interpretação na revisão do Plano Diretor Municipal;
- C. Dar conhecimento ao ICNF de que foi adotado o entendimento transmitido no seu parecer jurídico.

Colocam-se em associados os pareceres rececionados no âmbito do processo 81/2022 PIP;

A Técnica,

Susana Caetano

(SUSANA MARISA RICARDO CAETANO)