

Despacho:	Despacho:
Despacho: Concordo. Remeta-se a presente Informação ao Sr. Director do DMGUF, Arq.º Aníbal Caldas.	
Cristina Guimarães Chefe da Divisão de Estudos e Assessoria Jurídica 2010.08.03	

N/Ref.ª: (...)

Proc. n.º: (...)

Porto, 2 de Agosto de 2010

Autor: Ana Leite

Assunto: Da admissibilidade de promoção de operações de destaque em áreas qualificadas no PDM do Porto como áreas de equipamento existente.

Enquadramento Factual

1. Através de requerimentos conjugados de (...) de (...) de 2008 e (...) de (...) de 2010, a (...) veio apresentar um pedido de informação prévia para a construção de uma edificação que tem em vista “o alojamento temporário de atletas e/ou equipas, aquando da realização de eventos das diversas modalidades desportivas”.

2. A operação assim submetida a informação prévia tem por objecto uma parcela de terreno que pretende destacar-se de um prédio que se integra numa área qualificada no PDM do Porto

como “*área de equipamento existente*” e em parte do qual se encontra instalado um equipamento desportivo.

3. Analisado o pedido assim apresentado concluiu o Departamento Municipal de Planeamento Urbanístico que a proposta submetida a informação prévia é enquadrável nos parâmetros definidos no PDM para a área aqui em apreço, na medida em que o uso a que pretende afectar-se a edificação a construir é uma “*actividade complementar da área desportiva*”.

4. Mais se conclui, todavia, que esta complementaridade apenas poderá considerar-se se a “*ampliação solicitada for integrada no recinto desportivo existente, com todos os percursos de ligação entre as várias funções previstas no interior do prédio. Não sendo admissível a sua autonomia e portanto, não sendo de admitir quaisquer operações de loteamento ou de constituição de propriedade horizontal.*” (cfr. fls. (...)).

5. Em face desta informação, solicita-nos o Ex.mo Sr. Chefe da Divisão Municipal de Apreciação Arquitectónica e Urbanística, (...), a emissão de parecer jurídico, com a seguinte fundamentação:

“- *Considerando que a parcela a destacar reúne os requisitos de destaque, nos termos do n.º 5 do artigo 6.º do RJUE;*

- *Considerando que os critérios de edificabilidade aplicáveis às áreas de equipamento existente (n.º 5 do artigo 34.º do PDM) apenas admitem obras de reconstrução e ampliação “essenciais à viabilidade do equipamento.*

A questão que se coloca é se a constituição de autonomia fundiária na parcela a destacar poderá comprometer a viabilidade de construção de um novo edifício, autónomo dos restantes, ainda que se apresente funcionalmente como “essencial à viabilidade do equipamento” existente no prédio originário, atento ao disposto no n.º 1 do artigo 34.º do RPDM’.

Análise Jurídica

1. Ponderando em abstracto a questão que nos vem colocada, qual seja a de aferir se o artigo 33.º do PDM, ao determinar que nas áreas de equipamento existente apenas é admissível a “*coexistência de outros usos ‘quando associados funcionalmente ao equipamento ou infra-estrutura existente*” proíbe a autonomização fundiária, através de destaque ou mesmo de operação de

loteamento, das áreas qualificadas como “Equipamento existente”, julgamos que a resposta terá que ser negativa.

2. Com efeito, não julgamos que o Autor do PDM tenha pretendido proibir, através do seu artigo 33.º, toda e qualquer divisão fundiária.

3. E não o julgamos, desde logo, porque, conforme é sabido a qualificação do solo promovida no PDM não assentou numa base cadastral, mas antes numa base de ocupação efectiva do território.

4. Consequentemente, várias são as áreas do município do Porto que sendo qualificadas como áreas de equipamento existente não se encontram constituídas num prédio único mas antes abrangem um conjunto de prédios autónomos, sem que fique de qualquer modo desvirtuado o fim de garantir a manutenção da afectação daquelas áreas a equipamento.

5. Um exemplo do que vimos de afirmar é, por exemplo, toda a área em que se encontra implantado o Pólo Universitário, que abrange um conjunto de prédios autónomos, sem que todavia fique colocada em causa a qualificação de toda aquela área como área de equipamento existente, na qual apenas podem ser promovidas construções “*associadas funcionalmente ao equipamento ou infra-estrutura existente*”.

6. A esta constatação acresce o facto de a própria expressão “*associados funcionalmente ao equipamento*” utilizada pelo Autor do PDM nos reportar para a expressão amplamente utilizada pelo legislador urbanístico, de edifícios “*funcionalmente ligados entre si*”, expressão esta que, como é sabido, se pretendia referir aos edifícios que, ainda que com autonomia material e estrutural, se encontravam ligados entre si pela utilização comum de algumas das suas componentes.

7. A referência a esta expressão parece assim remeter-nos para o juízo de que o Autor do PDM não pretendeu no seu artigo 33.º pronunciar-se sobre a realidade cadastral dos prédios integrados nas áreas de equipamento existente.

8. O legislador municipal apenas pretendeu, isso sim, que fosse qual fosse essa realidade cadastral, as operações urbanísticas que viessem a promover-se nas áreas de equipamento existente se traduzissem em espaços em que os usos aí promovidos fossem “*associados funcionalmente ao equipamento ou infra-estrutura existente*”.

9. E assim sendo, julgamos também que a referência no artigo 34.º n.º 1 à possibilidade de promoção de obras de reconstrução e de ampliação deve ser lida através desta interpretação sistemática, referindo-se não apenas à reconstrução e ampliação nos prédios integrados na área de equipamento existente que já se encontram edificados, ma podendo também estender-se para os prédios abrangidos pela mesma qualificação do solo onde ainda não exista construção, para que, ampliando-se aí a área de pavimento afecta aos usos “*associados funcionalmente ao equipamento existente*”, possa garantir-se a viabilidade do equipamento.

10. Assim, e respondendo directamente à questão que nos vem colocada a constituição de autonomia fundiária na parcela a destacar não compromete, por si só, a viabilidade de construção de um novo edifício, autónomo dos restantes, conquanto esse novo edifício seja afectado a um uso “*funcionalmente associado ao equipamento*”.

11. Subsumindo esta conclusão ao pedido aqui em apreço julgamos, por isso, que não será fundamento para o indeferimento deste pedido o facto de o requerente pretender destacar a área onde irá implantar o novo edifício, conquanto fique assegurado que os usos promovidos nesse novo edifício se encontram funcionalmente associados ao equipamento existente na área aqui em apreço.

Assim sendo, e em síntese, julgamos poder retirar de tudo o exposto as seguintes

Conclusões

Considerando que

a) a qualificação do solo do PDM do Porto não foi efectuada com base na realidade cadastral do território;

b) a expressão urbanística de edifícios “funcionalmente ligados entre si” reporta-se, precisamente a edifícios que possuindo autonomia fundiária se encontram ligados através da afectação a usos comuns;

c) a referência no artigo 34.º n.º 1 do PDM a obras de ampliação deve ler-se como uma referência a todas as obras em que se amplie a área afecta ao equipamento ou aos seus usos complementares, ainda que tal ampliação de área se verifique fora dos limites cadastrais do prédio onde se encontra implantado o edifício de equipamento existente:

Concluimos que

- O PDM do Porto não proíbe, em abstracto, a autonomização fundiária de prédios integrados nas áreas de equipamento existente, apenas determinando que as construções promovidas em tais áreas sejam destinadas a usos funcionalmente associados ao equipamento existente;

Consequentemente,

- O PDM do Porto não proíbe o destaque que vem requerido, apenas impondo que a operação que venha a ser promovida na parcela autonomizada garanta que os usos ali promovidos se encontrem funcionalmente associados ao equipamento existente.

Este é, s.m.o., o nosso parecer.

À consideração superior,

A Consultora Jurídica

(Ana Leite)