

Despacho:	Despacho:
Despacho: Concordo. Remeta-se a presente Informação ao Sr. Director da DMU, Eng.º José Duarte.	
Cristina Guimarães Chefe da Divisão de Estudos e Assessoria Jurídica 2010.10.08	

N.º Inf: (...) (...)

Ref.ª: (...)

Porto, 08/10/2010

Autor: Anabela Moutinho Monteiro

Assunto: Âmbito de aplicação do artigo 73.º do R.G.E.U

Análise

Solicita-nos o Senhor Director Municipal de Urbanismo a emissão de parecer jurídico que se pronuncie sobre a “*possibilidade de aproveitamento total da empena de um edifício contíguo a um terreno municipal para encosto de nova edificação e consequente eliminação das fenestranças existentes.*”

Tal pedido surge no âmbito de um estudo apresentado por um potencial comprador de um terreno municipal localizado no (...) e Rua (...), e na sequência do parecer da Divisão Municipal de Projectos e Planeamento Urbanístico, a qual, questionada quanto às eventuais condicionantes ditadas pela existência de uma janela no edifício contíguo ao terreno municipal, informou que *“supõe-se que as fenestraçãoes existentes na empena nascente do edifício contíguo ao terreno municipal (pelo menos o vão de maior dimensão) terão surgido aquando da ampliação do mesmo em mais um andar, que poderá ser datada de fins do século XIX. Não existe na CMP qualquer tipo de documentação referente a obras realizadas no edifício relativamente a ampliação do mesmo ou abertura de janelas.”*

No pressuposto, pois, de que estamos perante um edifício (legalmente) existente, a consulta reconduz-se, assim, a sabermos quais as condicionantes urbanísticas que advêm da existência de vãos no edifício contíguo ao terreno no qual se pretende edificar.

Ora, é sabido que o artigo 73.º do Regulamento das Edificações Urbanas (R.G.E.U), aprovado pelo Decreto-Lei n.º 38 382, de 7 de Agosto, impõe a observância de determinadas distâncias mínimas entre as edificações contíguas. Com efeito, determina este normativo que:

«As janelas dos compartimentos das habitações deverão ser sempre dispostas de forma que o seu afastamento de qualquer muro ou fachada fronteiros, medido perpendicularmente ao plano da janela e atendendo ao disposto no artigo 75º, não seja inferior a metade da altura desse muro ou fachada acima do nível do pavimento do compartimento, com o mínimo de 3 metros. Além disso não deverá haver a um e outro lado do eixo vertical da janela qualquer obstáculo à iluminação a distância inferior a 2 metros, devendo garantir-se, em toda esta largura, o afastamento mínimo de 3 metros acima fixado.»

De acordo com a orientação dominante do Supremo Tribunal Administrativo (S.T.A.), explanada no acórdão de 2007.05.29¹, as normas do R.G.E.U. que impõem afastamentos dão concretização aos objectivos, proclamados no artigo 58º, n.º 1 do mesmo diploma, de *“acautelar a salubridade dos edifícios, garantindo níveis mínimos de arejamento, iluminação natural e exposição solar”*, sendo que esta é uma norma relacional *“destinada a proteger a higiene e saúde das pessoas que utilizem os edifícios existentes e aqueles cuja licença é pedida”*.

Quer isto dizer que o prédio a edificar deve não só acautelar a sua própria salubridade, mas também não sacrificar a salubridade dos edifícios vizinhos já existentes, o que no caso vertente, a confirmar-se estarmos perante uma janela de um compartimento de uma habitação, impossibilitaria, desde logo, o sugerido “*aproveitamento total da empena do edifício contíguo ao terreno municipal para encosto de nova edificação e consequente eliminação das fenestranças existentes.*”

Cumprе, no entanto, chamar a atenção para o entendimento preconizado no Acórdão do S.T.A., de 28/11/2007² segundo o qual *«o artigo 73º do RGEU regula a disposição das janelas, na sua relação com muro ou fachada fronteiros ou qualquer outro obstáculo à iluminação, visando garantir que os prédios confinantes não comprometam, reciprocamente, os níveis mínimos de arejamento e de iluminação natural, de cada um deles, a alcançar por meio das respectivas janelas. As janelas são, pois, o objecto imediato da protecção da norma e o elemento determinante do seu âmbito de aplicação. Daí que a nosso ver, no caso em apreço possa não haver violação da norma se, porventura, como vem alegado, no prédio dos recorrentes contenciosos não existirem janelas de compartimentos de habitação e, concomitantemente, a fachada ou muro do prédio antigo ficar abaixo do nível do pavimento dos compartimentos de habitação do prédio fronteiro, ora licenciado, do interessado particular. Nesse caso, apesar do afastamento ser inferior a 3 metros, nem*

¹ Rec. N.º (...).

² Proferido no âmbito do processo (...).

o prédio novo constitui entrave ao arejamento e iluminação do prédio já existente, através das respectivas janelas, nem o prédio antigo constitui qualquer obstáculo ao arejamento e iluminação por meio das janelas do prédio novo».

Aplicando um tal entendimento à pretensão em análise, julgamos poder afirmar que poderia não existir violação do artigo 73.º do R.G.E.U., caso porventura a construção a licenciar encostasse à fachada do edifício já existente, conquanto que a respectiva fachada não possuísse janelas de compartimentos de habitação e, concomitantemente, ficasse abaixo do nível do pavimento dos compartimentos de habitação do prédio contíguo. Numa tal hipótese, poder-se-ia, de igual modo, concluir que *“apesar do afastamento ser inferior a 3 metros, nem o prédio novo constitui entrave ao arejamento e iluminação do prédio já existente, nem o prédio antigo constitui qualquer obstáculo ao arejamento e iluminação do prédio novo».*

À consideração superior,

A Consultora Jurídica

(Anabela Moutinho Monteiro)