

<b>Despacho:</b>	<b>Despacho:</b>
<b>Despacho:</b> Concordo. Envie-se a presente informação ao Sr. Diretor do Departamento Municipal de Gestão Urbanística, Arq. Duarte Lema.	
Anabela Moutinho Monteiro Chefe da Divisão de Estudos e Assessoria Jurídica 25.01.2012	

**N.º Inf:** I/(...)/12/CMP

**Proc. n.º:** (...)/11/CMP

**Porto,** 24 de Janeiro de 2011

**Autor:** Ana Leite

**Assunto:** Necessidade de sujeição ao procedimento de autorização / Alteração de peixaria para comércio genérico

### ***Enquadramento Factual***

1. A 1 de Outubro de 2011 a sociedade I(...) veio apresentar um pedido de emissão de mapa de horário de funcionamento de estabelecimento comercial, para o imóvel sito à Rua L(...), n.º(...), para aí instalar um estabelecimento de “*comércio de ferragens, utilidades e serviços*”.

2. Verificando-se que para a área aqui em apreço foi emitido o alvará de autorização de utilização n.º (...)/(...) para a atividade de peixaria, solicita-nos o Ex.mo Senhor Diretor do Departamento Municipal de Gestão Urbanística a emissão de parecer jurídico que esclareça se a afectação desta área à atividade de “*comércio de ferragens, utilidades e serviços*” consubstancia ou não uma alteração de utilização.

Em face do exposto compete-nos analisar.

### **Análise Jurídica**

1. Conforme é consabido, as autorizações de utilização têm a dupla finalidade de:
  - a) atestar a conformidade do edificado com o projecto aprovado e com as condições da licença e
  - b) atestar a idoneidade de um determinado edifício para a utilização que nela é promovida (cfr. artigo 62.º do RJUE).
  
2. Com efeito, no momento da análise de um pedido de autorização de utilização, o Município verifica:
  - a) se as obras foram concluídas em conformidade com a licença ou a comunicação prévia, sempre que tenham existido obras sujeitas a controlo prévio municipal e
  - b) se estão reunidas as condições edificativas necessárias para que a utilização pretendida possa ser promovida,
  
3. Isto porque, conforme é também consabido, existe uma incidibilidade entre as concretas características construtivas de um edifício e a utilização nele promovida,
  
4. Com efeito, as diferentes utilizações que se pretendam promover num determinado edifício exigem diferentes características construtivas do edificado,

5. Assim sendo, estaremos perante uma alteração de utilização sempre que da lei resultem exigências construtivas distintas para as utilizações pretendidas.

6. Aplicando esta conclusão ao caso aqui em apreço e verificando-se que a utilização atualmente autorizada é já uma autorização para comércio, onde se cumprem, por isso, já todas as regras definidas para o comércio genericamente considerado, podemos concluir, sem mais, que não haverá aqui regras construtivas distintas a aplicar, pelo que (se o Requerente apenas pretender promover aqui uma atividade comercial) não estaremos *in casu* perante uma alteração de utilização.

7. Não podemos, no entanto, deixar de salientar que ao estabelecimento atualmente autorizado – de peixaria - é aplicável o disposto no Decreto-lei n.º 259/2007, de 17 de Julho.

8. Consequentemente, a presente pretensão não pode deixar de tomar em consideração as normas constantes deste diploma.

9. Ora, nos termos do disposto no Decreto-Lei n.º 259/2007, o encerramento dos estabelecimentos abrangidos por este diploma “*deve ser comunicado pelo titular da exploração à câmara municipal e à DGE, até 20 dias úteis após a sua ocorrência, através do modelo de declaração previsto no n.º 2 do artigo 4.º*” (artigo 7.º do Decreto-lei n.º 259/2007, de 17 de Julho)

10. Assim, antes que possa aceitar-se validamente que na área aqui em apreço possa ser promovida uma atividade comercial distinta daquela que se encontra atualmente autorizada, impõe-se que o titular da exploração venha efetuar a comunicação do encerramento, nos termos supra-referidos.

11. Em face da comunicação assim apresentada, deverá o Município, oficiosamente, averbar no alvará de autorização de utilização emitido a informação de que, por força do encerramento do estabelecimento de peixaria, a utilização autorizada para a área aqui em apreço passará a ser apenas a de atividade comercial genérica.

12. Não podemos, no entanto, deixar de realçar como a conclusão sobre a inexistência de um dever de alteração de utilização no caso *sub judice* radica no pressuposto de que a atividade a promover na área aqui em apreço é exclusivamente uma atividade comercial.

13. Com efeito, caso o requerente pretenda promover aqui também uma atividade de prestação de serviços, estaremos já perante uma alteração de utilização, na medida em que serão diferentes os parâmetros construtivos a cumprir, desde logo, no que se refere ao dimensionamento do estacionamento previsto no PDM do Porto (cfr. artigos 61.º e 62.º do PDM).

14. Assim sendo, e porque no presente requerimento se refere que o estabelecimento aqui em apreço terá em vista o “*comércio de ferragens, utilidades e serviços*”, importa notificar o requerente de que, caso pretenda promover a prestação de serviços na área aqui em apreço, sempre terá que apresentar um pedido de autorização de alteração de utilização para o efeito.

Assim sendo, e em síntese, julgamos ser de extrair as seguintes

### **Conclusões**

1. Uma vez que as autorizações de utilização se destinam a, entre o mais, verificar que a área objecto da pretensão reúne as características construtivas exigidas para a específica utilização pretendida, teremos que concluir que nos encontramos perante uma alteração de utilização sempre que a nova utilização que se pretenda promover num dado edifício tenha que respeitar características construtivas distintas daquelas que eram exigidas para a utilização originária.

2. Aplicando o supra-referido ao caso *sub judice*, em que se pretende promover uma atividade comercial que não se encontra sujeita a licenciamento específico numa área destinada a uma atividade comercial específica (peixaria), que obedece a requisitos

construtivos mais exigentes do que os fixados para o comércio genérico, concluímos que não estaremos *in casu* perante uma alteração de utilização, na medida em que os requisitos construtivos genericamente definidos para a atividade comercial estão aqui necessariamente cumpridos.

3. O que assim concluímos não prejudica a necessidade de que seja dado cumprimento ao dever de comunicação do encerramento do estabelecimento fixado no artigo 7.º do Decreto-lei n.º 259/07, de 17 de Julho.

4. Uma vez efetuada tal comunicação, deve o Município averbar oficiosamente no alvará de utilização n.º (...)/(...) a referência de que, na sequência da comunicação do encerramento do estabelecimento de peixaria, a área objecto deste título passa a destinar-se exclusivamente à atividade de comércio genérica.

5. Na medida em que o Requerente enuncia as atividades que pretende promover na área aqui em apreço como sendo “*comércio de ferragens, utilidades e serviços*”, não especificando, no entanto, quais os serviços a promover, e mais se verificando que, caso o Requerente pretenda promover aqui uma atividade de prestação de serviços, estaremos já perante uma alteração de utilização, na medida em que são distintos os parâmetros construtivos a cumprir por estabelecimentos de comércio e por estabelecimentos de serviços, importa que o Requerente esclareça a que atividades se refere quando se refere à prestação de serviços.

Assim sendo,

### **Propõe-se**

- a) que o Requerente seja notificado da intenção de indeferimento do pedido de emissão de mapa de horário, na medida em que ainda não foi dado cumprimento ao dever de comunicação de encerramento do estabelecimento constante do artigo 7.º do Decreto-lei n.º 259/2007, de 17 de Julho;

- b) que o Requerente seja notificado da necessidade de esclarecer que atividades se incluem na referência que faz no seu pedido a “serviços”, informando-o que, caso pretenda promover prestações de serviços na área objecto do pedido, sempre terá que apresentar um pedido de autorização de alteração de utilização, nos termos genericamente previstos no RJUE.

Este é, s.m.o., o nosso parecer.

À consideração superior,

A Consultora Jurídica

(Ana Leite)