

Destaques de parcela fora do perímetro urbano

Tendo-me sido colocada a questão de saber da viabilidade, ou não, e se sim, das eventuais restrições quanto a operação de destaque fora do perímetro urbano, cumpro-me informar V. Ex^a. do seguinte:

1 - O destaque configura uma operação urbanística, sendo entendido como constituindo um loteamento simples, de onde resultam apenas duas parcelas (a destacada e a remanescente), que está isento de controlo prévio, e em que a câmara municipal emite um ato de cariz certificativo sobre a verificação dos pressupostos legais exigidos, dando origem, pela sua inscrição registral, a dois prédios distintos, mas que deve observar também as normas legais e regulamentares aplicáveis em função da localização concreta de cada operação.

2 - O destaque é regulado pelo artigo 6º do Decreto-Lei nº 555/99, de 16 de dezembro (Regime Jurídico da Urbanização e Edificação), na sua atual redação, que, para as áreas fora dos perímetros urbanos, e como resulta do nº 5 deste artigo, se dispõe:

"Nas áreas situadas fora dos perímetros urbanos, os atos a que se refere o número anterior estão isentos de licença quando, cumulativamente, se mostrem cumpridas as seguintes condições:

a) Na parcela destacada só seja construído edifício que se destine exclusivamente a fins habitacionais e que não tenha mais de dois fogos;

b) Na parcela restante se respeite a área mínima fixada no projeto de intervenção em espaço rural em vigor ou, quando aquele não exista, a área de unidade de cultura fixada nos termos da lei geral para a região respetiva."

3 - Sendo um conceito legalmente definido, importa então referir que, tal como consta do Decreto Regulamentar n.º 5/2019, de 27 de setembro, o qual procede à fixação dos conceitos técnicos atualizados nos domínios do ordenamento do território e do urbanismo, por perímetro urbano entende-se a linha poligonal fechada que delimita uma porção contínua de território classificada como solo urbano;

4 - Veja-se que também o Decreto Regulamentar nº 15/2015 de 19 de agosto, que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo, bem como os critérios de qualificação e as categorias do solo rústico e do solo urbano em função do uso dominante, aplicáveis a todo o território nacional, se dispõe, no nº 1 do seu artigo 5º, que *"A classificação do solo traduz uma opção de planeamento territorial que determina o destino básico do solo, assentando na distinção fundamental entre a classe de solo rústico e a classe de solo urbano."*;

5 - Portanto, daqui se conclui que o legislador faz depender a possibilidade de destacar a parcela do cumprimento integral e cumulativo de duas condições, até porque, o que está em causa é um (eventual) fracionamento de um prédio rústico por meio de um destaque e não de um mero condicionamento à construção;

6 – Ou seja, resultante daquela operação de destaque, apenas dele resulta que uma das parcelas - a destacada - pode vir a ser edificada, qualquer que seja a dimensão, com o limite de que seja construído edifício que se destine exclusivamente a fins habitacionais e que não tenha mais que dois fogos.

Já a parcela remanescente permanece adstrita a um uso compatível com a sua classificação rústica e há de preservar a área mínima fixada no projeto de intervenção em espaço rural ou, na sua falta, a área de unidade de cultura fixada nos termos da lei geral para a região respetiva;

7 – Sobre esta matéria, o nº 4 do artigo 56º do Regulamento do PDM de Amarante, e reportando-se a aglomerados rurais, dispõe que *"Nestes espaços são interditas as operações de loteamento, admitindo -se o destaque desde que a parcela destacada para a construção de edifício confronte com arruamento público e seja a mínima necessária para cumprimento dos parâmetros de edificabilidade estabelecidos pelo plano para esta categoria de espaço."*;

8 – Ora, no que concerne ao fracionamento, através de destaque em espaço rural, importa ter presente que a referência legal ao projeto de intervenção em espaço rústico encontra correspondência na alínea a) do nº 2 do artigo 103º, do Decreto-Lei nº 80/2015, de 14 de maio (Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial), na sua atual redação. Aí se preceitua que o plano de intervenção no espaço rústico constitui uma modalidade de plano de pormenor, cujo conteúdo material se encontra especificado no artigo 104º do mesmo diploma;

9 – Ainda que haja doutrina que sustente que essa matéria não tem de resultar expressamente do plano de pormenor, mas também de plano diretor municipal (vd, por todos, Fernanda Paula Oliveira, Maria José Castanheira Neves, Dulce Lopes, Regime Jurídico da Urbanização e Edificação, comentado, 4ª edição), facto é que, atento o teor do artigo do RPDM acima transcrito, dali não resultando especificamente a intervenção no espaço rústico, terá, em nosso entender, de vigorar e aplicar-se, na matéria, a unidade de cultura fixada nos termos da lei geral para a região respetiva;

10 - Ao tempo da publicação da revisão do PDM de Amarante, a unidade de cultura para cada zona do país era fixada pela Portaria nº 219/2016 de 9 de agosto, a qual fixa a superfície máxima resultante do redimensionamento de explorações agrícolas com vista à melhoria da estruturação fundiária da exploração e a unidade de cultura a que se refere o artigo 1376º do Código Civil, resultando do seu artigo 3º, na sua redação atual, que "A unidade de cultura a que se refere o artigo 1376.º e para efeitos do disposto no n.º 1 do artigo 1379.º do Código Civil, na redação atual, para Portugal continental e por NUT III nos termos do Regulamento (UE) n.º 868/2014 da Comissão, de 8 de agosto de 2014, é a constante do anexo II da presente portaria e que dela faz parte integrante.";

11 – E, em face do disposto naquele anexo, para o Tâmega e Sousa, a unidade de cultura fixada é a seguinte:

- Terreno de regadio – 2,5ha
- Terreno de sequeiro – 4ha
- Terreno de floresta - 4ha

12 – Pelo que assim sendo, e tendo presente ainda as disposições legais constantes do artigo 6º do RJUE, quando a operação de destaque de uma única parcela de prédio com descrição predial que se situe fora, total ou parcialmente, fora dos perímetros urbanos, será seguido o seguinte critério legalmente fixado:

a) Será emitida a certidão requerida desde que na parcela destacada seja feita a menção de que apenas poderá ser erigido naquela parcela um edifício que se destine, exclusivamente, a fins habitacionais e que não tenha mais do que dois fogos, facto que terá de constar quer da certidão quer ser ali indicado que é um ónus sujeito a registo e se a parcela restante tenha, consoante a sua localização, a área mínima indicada no ponto 11, ou seja:

a. Terreno de regadio – 2,5ha

b. Terreno de sequeiro – 4ha

c. Terreno de floresta - 4ha

b) Caso não cumpra com estes requisitos, será indeferido o pedido com base no disposto no nº 5 do artigo 6º do RJUE, conjugado com o nº 4 do artigo 56º do RPDM e com o artigo 3º da Portaria nº 219/2016, de 9 de agosto;

c) Nos casos em que a operação de destaque se pretenda realizar num prédio em que, parte se situa em perímetro urbano e parte fora dele, a regra a utilizar será a prevista no nº 4 do artigo 6º do RJUE, caso a parcela a destacar se situe em perímetro urbano, ou se ainda que esta se situe dentro e também fora de perímetro urbano, a sua área maior esteja dentro do perímetro urbano, sendo que, nos demais casos, será aplicado o nº 5 desse mesmo artigo 6º do RJUE.