

## **Instrução de serviço relativa a certidões de atravessamento**

Uma das tipologias de pedidos que são apresentados nesta Câmara Municipal, de resto certamente como em todas as demais, é a emissão de certidões comprovativas de que um determinado prédio é atravessado por via pública.

Ainda que aquela tipologia de certidões possa ser usada para diversos fins, facto é que, na sua grande maioria, se destina a ser usada para efetuar a discriminação do prédio atravessado, ou seja, para efetuar naquele o denominado “destaque natural” com consiste na criação de dois artigos e descrições prediais distintas sem qualquer necessidade de recurso a figuras previstas no RJUE, como o loteamento ou o destaque de parcela, para a divisão de prédios.

Nesta medida, e ainda que se trate de uma mera emissão de certidão que, no fundo, ou resulta da verificação dessa factualidade ou não resultando, não será emitida, importa ter presente um conjunto de matérias que podem e devem ser consideradas aquando da apreciação do pedido e seu deferimento e conseqüente emissão de certidão.

A primeira questão a ser tida em consideração refere-se à natureza das vias e, assim, importa referir que o Decreto-Lei nº 42271, de 20 de maio de 1959 e o Decreto-Lei nº 45552, de 30 de janeiro de 1964, contêm os planos das estradas municipais, o primeiro, e dos caminhos municipais, o segundo, pelo que constituem ainda uma fonte sobre as vias de comunicação municipais que integram domínio público municipal.

Por outro lado, o Regulamento do Plano Diretor Municipal de Amarante, cujo aviso nº 14803/2022, publicado na Parte H da II Série do Diário da República nº 144, de 27 de julho se reporta à aprovação da 3.ª alteração da 1.ª revisão do Plano Diretor Municipal de Amarante, que se encontra atualmente em vigor, contêm no seu artigo 9º a hierarquia institucional das vias, concretamente e no que concerne aos espaços rodoviários:

- Rede Rodoviária Nacional, que integra as vias incluídas no Plano Nacional Rodoviário (PRN 2000), designadamente:
- I. A rede fundamental (itinerários principais): IP4/A4 e IP9/A11;

- II. A rede complementar (itinerários complementares): EN15, EN210 (variante), EN211 (variante) e EN321;
- III. Estradas Nacionais Desclassificadas sob jurisdição da IP □ Infraestruturas de Portugal, SA: EN15, aproximadamente entre o km 63+550 e o km 91; EN101, entre o km 138+215 e o km 152+900; EN101 -5, entre o km 0+000 e aproximadamente o km 3+575; e EN210, entre o km 31+585 e o km 39+750 e entre o km 44+350 e o km 50+060 (inclui variante de Cepelos);
  - Estradas e Caminhos Municipais, designadamente:
    - I. Estradas Nacionais Desclassificadas sob jurisdição do Município: EM15, entre o km 57+800 e o km 63+500 (exceto ponte sobre o Tâmega); EM210, entre o km 39+750 e o km 44+350; EM211 - 1 e EM312;
    - II. Estradas municipais: EM515, EM516, EM567, EM570, EM571, EM573, EM575, EM700, EM708 e restantes traçados com essa classificação;
    - III. Caminhos municipais.

E, no seu artigo 10º, estabelece uma hierarquia funcional para a rede rodoviária do concelho constituída pelos seguintes níveis:

- a) Sistema Arterial;
- b) Sistema Distribuidor Estruturante;
- c) Sistema Distribuidor de Proximidade, e;
- d) Sistema de Acesso Local, sendo que este integra:

- Essencialmente, as estradas e os caminhos municipais (EM e CM) menos relevantes, incluindo um número significativo de vias sem classificação administrativa;
- As vias que compõem este nível hierárquico englobam não só as que se encontram identificadas como tal na planta de ordenamento, mas também todas as restantes vias públicas que não integrem os outros sistemas.

Isto para que se tenha em consideração que, ainda que exista uma via de passagem através de prédio de particular, ou seja, de um caminho que se encontra sobre ou em terreno privado, não pode, desde logo, ser considerada como um caminho público, mesmo que seja utilizada por várias pessoas.

Também que, um caminho privado é, em regra, um caminho cujo solo em que se encontra implantado é propriedade privada e cuja utilização é feita apenas pelo proprietário do terreno (e, portanto, também proprietário do caminho), em seu próprio benefício, ou por terceiros devidamente autorizados.

De facto, na maioria das vezes, esses caminhos apresentam-se como servidões de passagem que, como vimos acima, são vias destinadas a dar acesso a prédios encravados.

Caminho público, à luz de um critério funcional, que se pode ir buscar à definição constante no artigo 6º do Decreto-Lei nº 34593, de 11 de maio de 1945 “são as ligações [viárias e/ou pedonais] de interesse secundário e local, sendo sub-categorizados em caminhos municipais – os que se destinam a permitir o trânsito automóvel – e caminhos vicinais – os que normalmente se destinam ao trânsito rural – ficando os primeiros a cargo das câmaras municipais e os segundos das juntas de freguesia das circunscrições onde se situem (alíneas b) e c) do artigo 7º do mesmo Decreto-Lei).

E, assim, é necessário para que possa ser emitida a certidão em causa que o prédio seja efetivamente atravessa por via, mas de natureza pública e, portanto, se se tratar de um caminho de servidão, o pedido será devera ser indeferido exatamente por aquelas razões acima indicadas e, por conseguinte, não será ser emitida a certidão pretendida.

Coisa diferente, mas que também é importante ter em presença, é que o simples facto de o prédio ser atravessado por via pública, não lhe confere qualquer direito imediato a que possa ser edificado, no prédio inicial que é atravessado, ou naqueles que vierem a resultar dessa discriminação.

Não só porque, o nº5 do artigo 24º do Decreto-Lei nº 555/99, de 16 de dezembro (RJUE), na sua redação atual, impõe que o prédio seja servido por arruamento público com as necessárias infraestruturas, mas também, e sobretudo, porque é necessário que tal ou tais prédios cumpram os demais requisitos resultantes do Regulamento do Plano Diretor Municipal e dos demais IGTs em vigor para o local.

Veja-se que, além de outros aspetos a serem tidos em conta na apreciação de uma operação urbanística sujeita a controlo prévio, e no que concerne à sua conformação com os IGTs em vigor, são, o índice de impermeabilização do solo, o índice de ocupação do solo, o índice de utilização do solo, a área total de construção, a área total de implantação, e cujos conceitos estão devidamente firmados e resultam do Decreto Regulamentar nº 5/2019, de 27 de setembro, sendo matérias que, na eventualidade de existirem no prédio cuja existência de via pública que o atravesse, importa ter em atenção para que, pela simples emissão da certidão, sem mais, possam conduzir ou potenciar a violação dos IGTs em vigor.

Importa ainda ter presente que, não existindo naquele diploma um conceito específico de operação fundiária, o artigo 54º do Código do Registo Predial, sob a epígrafe Operações de transformação fundiária, dispõe que “Os registos das operações de transformação fundiária e das respetivas alterações são efetuados com base no alvará respetivo, no recibo de admissão de comunicação

prévia ou em outro documento que legalmente comprove aqueles factos, com individualização dos lotes ou parcelas.”.

Ou seja, a individualização de lotes ou parcelas é uma operação fundiária e, nessa medida, integra-se no conceito de urbanização e, conseqüentemente, o RMUE pode disciplinar estas matérias, havendo, portanto, que seguir-se uma determinada disciplina que enforme e conforme esta tipologia de pedidos e o procedimento a adotar na sua apreciação e decisão.

Assim, se porventura, no prédio em causa existir edificação que seja posterior à entrada em vigor do Plano Diretor Municipal de Amarante e, portanto, já sujeita à disciplina do mesmo, nomeadamente quanto ao cumprimento daqueles índices máximos admissíveis e que antes se fez alusão, não pode, pela via da emissão daquela certidão, colocar-se em crise o cumprimento dos mesmos, pois que, se nada se fizer ou disser, esse eventual fracionamento poderá fazer com que a edificação existente ou outra que possa vir a ser erigida no prédio que resultar desse fracionamento, não cumpra com aquelas disposições regulamentares e, nessa medida, o próprio ato decisório em si mesmo comportar a potencialidade desse eventual incumprimento e, assim, gerar invalidades, inclusive geradoras de nulidade por conduzirem a potencial violação dos IGTs em vigor.

Importa também que nos reportemos ao conceito de ónus, ou seja, um comportamento necessário para o exercício de um direito ou realização de um interesse próprio, comportamento esse que não é obrigatoriamente imposto por lei estando antes na disponibilidade da pessoa realizá-lo ou não, sabendo, no entanto, que a sua realização é condição necessária para o exercício de um seu direito ou para realização de um seu interesse.

Pelo que, sendo por demais sabido que a edificação é um direito do particular que se deve conformar, antes de mais, às normas jurídicas que disciplinam o ordenamento do território e o urbanismo, designadamente no que respeita aos planos de gestão territorial, será necessário que, sempre que tal se verifique, que, previamente à emissão da certidão seja aferido se deve, ou não, ser imposto, o registo de ónus resultantes do eventual fracionamento do prédio pela via do atravessamento, concretamente, resultar da certidão a emitir que, caso tal se verifique, o prédio inicial possui uma área de x m<sup>2</sup>, sendo que, para que a edificação existente se mantenha em conformidade com o RJUE, RMUE e PDM, terão de se manter afetos y m<sup>2</sup>.

Em suma, para uma correta e adequada apreciação dos pedidos devem estes ser instruídos com os seguintes elementos:

- a) Pedido e comprovativo de legitimidade;
- b) Caderneta predial do prédio e certidão da Conservatória do Registo Predial devidamente atualizadas;
- c) Levantamento topográfico definido nos moldes do Artigo III/5º do RMUE, em formato “.dwg”, que deve conter, em layers distintos e claramente identificados, as linhas poligonais fechadas que delimitem:
  - a. A área total de todo o prédio objeto do pedido;
  - b. A área total de cada uma das parcelas que resultam do atravessamento pela via pública;
  - c. A área e extensão da via;
  - d. As áreas de implantação (Ai) do(s) edifício(s) existente(s), quando os haja, correspondendo, cada uma, à área contida pelo perímetro exterior do contacto do edifício com o solo e pelo perímetro exterior das paredes exteriores dos pisos em cave;
  - e. As áreas de construção (Ac) dos diferentes pisos e respetivos usos, quando aplicável;
  - f. As áreas exteriores que tenham revestimentos do solo com diferentes coeficientes de impermeabilização (Cimp);
  - g. Deverá ter-se presente que levantamentos topográficos devem ser apresentados à escala de 1:200, e ter como referência o sistema europeu de coordenadas PT-TM06-ETRS 89 (European Terrestrial Reference System);
- d) Sempre e quando existam edificações no prédio terá de ser apresentado comprovativo do seu licenciamento, indicando o respetivo processo de licenciamento e/ou “licença de utilização”, ou ainda comprovativo de que as edificações existentes são anteriores à vigência do PDM, e, no primeiro caso, sendo acompanhada de memória descritiva que inclua quadro sinótico identificando todos os elementos quantitativos necessários à demonstração do cumprimento dos parâmetros e índices urbanísticos constantes dos planos territoriais aplicáveis relativamente aos prédios existentes, acompanhada de termo de responsabilidade subscrito por pessoa habilitada a ser autor do projeto, que declare o cumprimento desses mesmos parâmetros e índices;

Se, porventura, o pedido não estiver completamente instruído com os elementos que antes se indica (sendo certo que apenas serão necessários os elementos relativos à (s) edificação, se as houver), será convidado o interessado a aperfeiçoar o pedido, com indicação do que está em falta, e será concedido um prazo de 10 dias úteis para o efeito, sob pena de, não sendo apresentado nesse prazo, o pedido ser rejeitado.

Decorrentes da apreciação do pedido poderão ser proferidas as seguintes decisões:

- Se o prédio é atravessado por via, mas esta não é pública, será proposto o indeferimento do pedido, notificando para o efeito o interessado, concedendo-lhe ainda assim um prazo de 10 dias úteis contados a partir da notificação para que, querendo, venha ao processo demonstrar inequivocamente a dominialidade pública da via, sob pena de, não o fazendo nesse prazo, o indeferimento se tornar definitivo.
- Caso seja necessária a inscrição de ónus, em virtude de existirem na parcela edificação (edificações), posterior (es) à entrada em vigor do PDM e que, com o eventual fracionamento não cumpram com as disposições regulamentares do Plano, será deferido o pedido, contudo na certidão a emitir constará que no prédio que fica separado do prédio inicial por força do atravessamento da via e devidamente identificado na planta, terá de ser registado um ónus na Conservatória do Registo Predial, indicando expressamente a área que fica afeta ao prédio objeto do pedido, para cumprimento dos índices de construção.
- Caso no prédio existam construções ilegais, será deferido o pedido de emissão da certidão, contudo constará da mesma a necessidade de registo na Conservatória do Registo Predial, da existência no prédio de construções ilegais e que, até à sua completa legalização, não se torna possível aferir do cumprimento, ou não, dos índices de construção exigidos pelo mesmo prédio.