

RMUE – Impacte relevante

Tendo sido colocada a questão de saber qual a interpretação que deve ser dada à redação do artigo III/31º do RMUE, concretamente quanto à sua remissão para os artigos 73º e 76º do RPDM, importa referir o seguinte:

- 1 – Como é do conhecimento público, está em curso uma alteração ao normativo do RPDM, sendo que, também foi recentemente aprovada uma alteração ao Livro III do CRMA, na qual ficou inserida esta nova redação do referido artigo III/31º;
- 2 – Essa nova redação daquele artigo tinha já em mente os propósitos que se tinham e pretendiam atingir com as alterações em curso daquele normativo do RPDM, bem como efetuar uma articulação com as novas exigências introduzidas via RMUE no que concerne à obrigatoriedade de, nos edifícios passíveis de se virem a constituir em regime de propriedade horizontal, com vinte ou mais frações, terem que possuir espaços comuns, construtiva, dimensional e funcionalmente vocacionados para possibilitar a realização das respetivas Assembleias de Condomínio, e um compartimento destinado a arrecadação de material de limpeza do espaço comum;
- 3 – Ora, foi, sempre, a intenção da Câmara Municipal que, essas exigências não fizessem perigar a procura e oferta de habitação, muito pelo contrário e, dessa forma, não serem contabilizadas essas áreas que o município impõe, bem como não o serem aquelas destinadas a estacionamento em cave e ainda aquelas destinadas a varandas e outras áreas exteriores cobertas para que fosse considerada a edificação a erigir como de impacto relevante;
- 4 – Ou seja, ainda que, da letra da lei, se refira que aquelas áreas e para aquelas finalidades, não são tidas em consideração para classificar a operação urbanística como de impacte relevante, exceto quando excedam e na parte em que excedam os respetivos percentuais a que se reportam os regimes excecionais previstos nos artigos 73º e 76º do RPDM, importa interpretar teleologicamente o sentido desta disposição normativa pois que, em face do disposto no artigo 9º do Código Civil “A interpretação não deve cingir-se à letra da lei, mas reconstituir a partir dos textos o pensamento legislativo, tendo sobretudo em conta a unidade do sistema jurídico, as circunstâncias em que a lei foi elaborada e as condições específicas do tempo em que é aplicada”;

5 – Nesta medida, quando se faz a remissão para aqueles percentuais constantes dos artigos 73º e 76º do RPDM, não é para o percentual absoluto, mas para o percentual relativo àquela operação urbanística em concreto;

6 – Dito de outra forma, não pode confundir-se a finalidade do percentual indicada naqueles artigos 73º e 76º do RPDM, com a finalidade do percentual a que se reporta o artigo III/31º do CRMA, pois que, os primeiros, ainda que reportando-se ao mesmo valor absoluto em termos de percentual, têm como finalidade definir a área de construção admissível no prédio (terreno), ao passo que o percentual a que se reporta o artigo III/31º, ainda que seja referido o mesmo percentual absoluto (atualmente 50%), se reportam à edificação que se pretende erigir e que se está a analisar em concreto, por forma a aferir se as áreas que não são contabilizadas para saber se a operação é de impacte relevante, ou seja, as áreas de construção destinadas a arrecadação comum das frações, os espaços comuns vocacionados para possibilitar a realização das respetivas Assembleias de Condomínio, os de gestão corrente e manutenção das coisas comuns quando inseridas na edificação, os espaços destinados à deposição de resíduos a que se reporta o nº 5 do artigo III/41º, as áreas de construção destinadas a estacionamento em cave e as áreas de construção destinadas a varandas e outras áreas exteriores cobertas, não são contabilizadas para aferir se a edificação em concreto é, ou não, de impacte relevante, exceto se, a soma das mesmas, exceder 50% da área da totalidade da edificação pretendida, sendo que, se exceder, apenas será contabilizada para aquele efeito, a parte que exceda esse percentual e que será adicionado às áreas para as demais finalidades, de forma a perceber se, aquela edificação em concreto, é, ou não, de impacte relevante.

De forma a tornar mais fácil a análise e compreensão, apresenta-se o seguinte exemplo:

Temos um edifício projetado é constituído por dois pisos abaixo da cota de soleira, destinados a garagem e comércio, e por cinco pisos acima da cota de soleira destinados a comércio e habitação, contendo 11 fogos distribuídos pelas seguintes tipologias: T1 - 2; T2 - 1; T3 - 8.

Para verificar se a operação urbanística em causa é considerada como de impacte relevante (alínea a) do n.º 1 do artigo III/31.º CRMA), foram considerados os seguintes valores:

1 - Área bruta de construção 3.618,3m², dos quais 2.387,20m² destinados a habitação coletiva e comércio e 1.231,10m² destinados a garagem/varandas/sala de condomínio.

2 - 50% dos 3.618,3 m² = 1.809,15 m²

3 – Como 1.231,10 m² (destinados a garagem/varandas/salas de condomínio, e que, se os houvesse, teriam de ser também aqui inseridos as áreas dos espaços destinados a arrecadação comum das frações e espaços de gestão corrente e comum das frações e ainda os que se destinassem a deposição de resíduos), são menores que aqueles 50% (1.809,15 m²), nenhuma dessa área é considerada para aferir se a operação urbanística deve ser considerada como de impacte relevante, sendo então certo que o que vai ser considerado para tal apuramento é apenas a restante área da operação, no caso, a destinada a habitação coletiva e comércio.

4 – Ou seja, aos 2.387,20 m², retiramos 1.800 m² (alínea a) do nº 1 do artigo III/31º do CRMA), e é ao valor dali resultante (587,20 m²) que aplicamos o disposto no nº 2 do artigo 111º do RPDM para aferir quais as áreas a serem cedidas ao domínio público para espaços verdes e de utilização coletiva, infraestruturas, equipamentos, e habitação pública de custos controlados ou para arrendamento acessível ou, não o sendo, para calcular a respetiva compensação.

5 – Se porventura, e nos casos em que, as áreas destinadas a garagem/varandas/salas de condomínio/espaços destinados a arrecadação comum das frações e espaços de gestão corrente e comum das frações/deposição de resíduos, ultrapassassem 50% da área bruta de construção, e apenas na parte em que ultrapassassem, seria adicionado à área de construção destinada a habitação coletiva e comércio.

Ou seja, em tese:

Uma operação urbanística destinada a habitação e comércio em que a área bruta de construção é de 4.800 m², dos quais, 2.500 m² são destinados a garagem/varandas/salas de condomínio/espaços destinados a arrecadação comum das frações e espaços de gestão corrente e comum das frações/deposição de resíduos e 2.300 m² destinados a habitação e comércio.

$4.800 \text{ m}^2 \times 50\% = 2.400 \text{ m}^2$

2.500 m², excedem em 100 m² aqueles 50%

À área destinada a habitação e comércio, num total de 2.300 m², adicionamos os 100 m² que excedem aqueles 50% e obtemos 2.400 m².

A estes 2.400 m² retiramos 1.800 m² (alínea a) do nº 1 do artigo III/31º do CRMA), e é ao valor dali resultante (600 m²) que aplicamos o disposto no nº 2 do artigo 111º do RPDM para aferir quais as áreas a serem cedidas ao domínio público para espaços verdes e de utilização coletiva, infraestruturas, equipamentos, e habitação pública de custos controlados ou para arrendamento acessível ou, não o sendo, para calcular a respetiva compensação.