

INFORMAÇÃO

Nº 1471
Data: 16/02/2021
Processo: 2021/100.10.200/1

De: Serafim Castro Pires

ASSUNTO: Estufas – Alteração do artigo 6.º do Regulamento Municipal de Edificação e Urbanização (RMEU)

A. Considerandos:

I- Instrumentos Regulamentares Municipais:

Tendo presente a temática de licenciamento de estufas no Município de Cantanhede, importa efetuar a sua caracterização nos instrumentos urbanísticos existentes, nomeadamente Plano Diretor Municipal (PDM) e RMEU, em vigor.

1. O PDM não aborda qualquer definição de estufa, nem tão pouco dedica um artigo específico à matéria, remetendo o seu licenciamento para o artigo 27.º, nº5 - nos espaços agrícolas – Solo Rural, e artigo 65.º - solo Urbano- Espaço Residencial.
2. O RMEU apresenta uma definição de estufa no artigo 3.º, como sendo: *“as construções, permanentes ou temporárias, destinadas a criar o ambiente, face ao exterior, necessário à proteção de plantas ou a potenciar a sua produção”*
3. Por sua vez, no artigo 6.º, ponto 2.2, são consideradas como operação urbanística de impacte reduzido na envolvente urbana, atendendo às suas dimensões, à sua localização ou à sua simplicidade, e desde que não alterem os pressupostos de eventuais títulos existentes, limitando-se a área para estas situações a 50 m². Neste caso, estão sujeitas a controlo prévio simplificado, devendo os pedidos ser instruídos nos termos do artigo 7.º.

II- Enquadramento concetual

4. A Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Centro (CCDRC) em parecer Ref.ª DSAJAL 221/10 define estufas como *“as construções, permanentes ou temporárias, em estrutura ligeira, destinadas a criar o ambiente, face ao exterior, necessário à*

proteção de plantas ou a potenciar a sua produção. Neste último caso a estufa constitui uma infraestrutura de um sistema de produção específico – a produção em microclima controlado, habitualmente designadas por “estufas agrícolas”.

5. Por sua vez, o Dec. Lei n.º 555/99, de 16/12, (RJUE) define “edificação”, como “a atividade ou resultado da construção, reconstrução, ampliação, alteração ou conservação de um imóvel destinado a utilização humana, bem como de qualquer outra construção que se incorpore no solo com caráter de permanência”. (Sublinhado nosso)
6. O Manual de Apoio aos Técnico do MADRP para acompanhamento dos PDM- Versão 1/11, ¹ na ficha temática “F” dedicada às estufas, caracteriza-as em dois tipos:
 - i) **Estufas grupo I:** estufas com elevado investimento por unidade de área, construídas com caráter permanente e com impermeabilização definitiva do solo agrícola.
 - ii) **Estufas grupo II:** estruturas de madeira e /ou metal de caráter temporário e sem impermeabilização definitiva dos solos. As estruturas deste tipo garantem a não alteração do uso agrícola dos solos, não inutilizando este recurso. (Nota: pertencem a este tipo os abrigos, incluindo os túneis e os estufins)

O referido manual considera ainda que as estufas, destinadas a produção agrícola, e com um caráter de ocupação temporário, não são consideradas como “operação urbanística”, não lhe sendo aplicável o RJUE nem tão pouco o RGEU (A aplicação destes fica reservada para as estufas do tipo I).

De igual modo, estas estruturas, no âmbito do regime jurídico da RAN, não carecem de licenciamento, mas só de uma autorização da CRRA.

Por fim, faz ainda nota que relativamente e áreas de apoio, tais como pátios de aceso, ou de maneo e áreas de armazenagem, caso possuam características de construção permanente, carecem de licenciamento.

¹ Consultável em https://www.drapc.gov.pt/base/documentos/manual_pdm.pdf

III- Caráter de permanência

7. Como se referiu, o RJUE define edificação como construção destinada a utilização humana, *bem como de qualquer outra construção que se incorpore no solo com caráter de permanência.*
8. A questão do critério da permanência é essencial para a abordagem e caracterização do regime diferenciador de um e outro tipo de estufas.
9. Citando Fernanda Paula Oliveira, Maria J. Castanheira Neves, Dulce Lopes ²: *Julgamos que é hora de aqueles requisitos das "obras de edificação" passarem a ser entendidos de forma adequada, em especial o critério da permanência. Deverá bastar para que este critério se mostre cumprido que a construção, ainda que amovível, se instale no solo de forma estável e que a sua "deslocação" ou "desmontagem" do solo em que se implantou o comprometa, de tal forma que a sua instalação e reposição na situação anterior venham a carecer de intervenções de grande monta (movimentos de terras, infraestruturação, etc.).*

E não se diga que não podemos ler o carácter de inamovibilidade (aliado ao de permanência) de forma diferenciada da noção civilística de imóvel. Isto porque cada ramo da ordem jurídica tem a sua intencionalidade própria, devendo os respetivos conceitos ser lidos em consonância com ela a (é o caso/por exemplo, da noção do Código do Imposto Municipal sobre Imóveis que presume o carácter de permanência de edifícios e construções que, ainda que móveis, estejam assentes no mesmo local por período superior a um ano - artigo 2.º, n.º 3). E é por isso mesmo que a alínea a) do artigo 2.º do RJUE acrescenta à noção de imóvel a de "outra construção que se incorpore no solo com carácter de permanência", precisamente para indiciar que ambas não se confundem, não se tendo de exigir uma ligação tal que converta uma construção móvel numa construção absolutamente marcada pela fixidez." (sublinhado nosso)

10. Do que antecede parece claro que uma estufa, ainda que com fins agrícolas, se insere no conceito de edificação, atenta a segunda parte da definição do RJUE citada, caso se incorpore no solo com caráter de permanência, ou seja, há - de ter uma ligação ao solo tal que, ainda que amovível, se instale no solo de forma estável de forma que a sua "deslocação" ou "desmontagem" do solo em que se

² In "Regime Jurídico da Urbanização e Edificação", Comentado - 4.ª Edição Reimpressa- Coimbra, Almedina, 2020, págs. 100 e ss.

implantou o comprometa (por impermeabilizado ou alterado em relação ao seu estado inicial) e de tal forma que a sua reposição na situação anterior venha a carecer de grande intervenção (movimentos de terras, infraestruturação, etc.)

11. Assim, aquelas que não tenham esse caráter de permanência, não devem estar sujeitas ao regime jurídico da edificação, nomeadamente a controlo prévio.
12. Em todo o caso, porque tal distinção não se afigura fácil, podendo levar às mais variadas interpretações pelos particulares, entendemos que a sua instalação deve ser regulamentada ainda que com regras mínimas, e estar sujeita a comunicação prévia através de um regime simplificado.
13. Já no tocante às áreas de apoio, tais como pátios de aceso, ou de maneio e áreas de armazenagem, etc. caso possuam características de construção permanente, carecem de licenciamento, ou pelo menos, consoante as suas características devem ficar sujeitas ao regime simplificado, em conformidade com os instrumentos de gestão urbanística do Município.

B. Proposta

- a. Tem vindo a verificar-se, com caráter recente, a necessidade de o Município responder a solicitações de instalação de estufas ligeiras, sem caráter de permanência, muitas vezes em projetos agrícolas apoiados pelo Programa de Desenvolvimento Rural (PDR);
- b. Importa criar um referencial de enquadramento dessas situações em termos de autorização da ocupação do solo com as referidas estruturas de produção agrícola, dada a ausência desse referencial, como supra se deixou dito;
- c. Face à caracterização urbanística efetuada supra de tais estruturas, entende-se que, sem prejuízo de posteriores enquadramentos ou melhorias no regime, pode, por ora, considerar-se tais instalações como operações sujeita a controlo prévio no regime simplificado, a enquadrar no artigo 6.º do RMEU

d. Nesses termos, coloca-se a apreciação para aprovação o seguinte aditamento ao mesmo:

“Artigo 6.º

Regime Simplificado

1-....

2-....

3-....

4-....

5- Está sujeita a controlo prévio simplificado, a instalação de estufas de carácter temporário, facilmente amovíveis, exclusivamente destinadas a produção agrícola e a floricultura, que cumpram ainda as seguintes condições:

- a) A instalação de estufas não pode implicar a impermeabilização do solo;
- b) A instalação fica sujeita ao afastamento mínimo de 10,00 m à via pública e nunca inferior ao alinhamento dominante definido por construções existentes nos prédios confrontantes, e com afastamentos mínimos de 3,00 m aos limites laterais e posteriores do terreno;
- c) A instalação das estufas não pode ser executada com fundações (sapatas) ou qualquer outro elemento em betão ou outros materiais que constituam ou possam constituir ligação ao solo, de tal forma que a sua retirada ou desmontagem para reposição do solo na situação anterior, venha a carecer de intervenções de grande monta (movimentos de terras, infraestruturização, etc.);
- d) A instalação não pode implicar a remodelação de terreno;
- e) A instalação das estufas tem que cumprir as normas legais e regulamentares aplicáveis, nomeadamente as constantes de planos

municipais de ordenamento do território, plano municipal de defesa da floresta contra incêndios, servidões administrativas e restrições de utilidade pública;

- f) A instalação fica sujeita à obtenção dos pareceres, autorizações e licenças necessárias junto das entidades competentes, quando tenha lugar em área sujeita a servidões administrativas e restrições de utilidade pública;
- g) É obrigatória a remoção das estruturas autorizadas e recuperado o terreno depois de abandonada a atividade, considerando-se para efeito de abandono o prazo **de 1 ano;**
- h) Como definição do carácter temporal da instalação é fixado o período temporal de 7 (sete) anos, findo o qual a mesma deve ser retirada/desmontada, ou requerida a sua manutenção por novo período de, até 7 (sete) anos, ficando o pedido sujeito a nova avaliação.
- i) A construção de apoios à instalação fica sujeita ao regime de licenciamento aplicável, nos termos dos instrumentos de gestão urbanística do Município, nomeadamente o RMEU e o PDM;
- j) A instrução do pedido de instalação das estufas deve seguir o disposto no artigo 7.º, n.º 2 deste Regulamento, com as devidas adaptações, sendo que a memória descritiva deve ser pormenorizada quanto à forma, meios e materiais de fixação ao solo bem como quanto à sua retirada/desmontagem, ficando também sujeita ao disposto no n.º 5 do mesmo artigo;
- k) O regime simplificado previsto neste número para as estufas temporárias, fica sujeito à aplicação das taxas previstas n.º 1.3 do artigo 15.º, do Regulamento Municipal de Taxas de Edificação e Urbanização (RMTEU) em vigor.

- 1) A construção de apoios à instalação das estufas fica sujeita ao pagamento das taxas estabelecidas no RMTEU para a respetiva situação (licenciamento normal ou regime simplificado).”

Cantanhede, 2021-02-16

O Diretor D.U.

Serafim Castro Pires