

**Título:** MUNICÍPIO DE ... PEDIDO DE PARECER. OBRAS DE ALTERAÇÃO DE MORADIA EM PARCELA SEM AUTONOMIA DE UM PRÉDIO INSERIDO EM SOLO URBANO

**Data:** 19-01-2024

**Parecer N.º:** DAJ-Proc. nº 101/2023

**Informação N.º:** I00525-2024-DSAL/DAJ

Solicita o Município de ... que esta CCDR Alentejo, I. P., se pronuncie juridicamente sobre a questão acima enunciada, pelo que, na sequência do que foi superiormente determinado, cumpre a esta Divisão de Apoio Jurídico e à Administração Local (DAJAL), agir em conformidade.

Compulsada a documentação anexa ao pedido de parecer, verifica-se que o Município pretende que a nossa pronúncia incida sobre duas informações elaboradas pelo seu Gabinete Jurídico, de que anexa cópias.

Informando:

1. Antes de mais, convém deixar expresso que a esta CCDR Alentejo, I. P., não estão cometidos legalmente quaisquer poderes de tutela administrativa sobre as autarquias locais da sua área territorial, fazendo parte da sua missão e das suas atribuições, em particular, no que diz respeito a matérias de natureza jurídica, apenas deveres de prestação de apoio técnico, como decorre, atualmente, do disposto no artigo 3º, alínea d), e no artigo 4º, nº 1, alínea p), da sua lei orgânica, aprovada em anexo ao Decreto-Lei nº 36/2023, de 26 de maio, com a redação dada pela Declaração de Retificação nº 15-A/2023, de 25 de julho, e pelo Decreto-Lei nº 113/2023, de 4 de dezembro (1).

Neste contexto, a informação que se segue reveste-se de carácter meramente opinativo.

2. Centremo-nos agora na questão que vem colocada com mais ênfase pelo Município consulente, a páginas 5 da sua Informação - OP/2021/155 - Rupert Charles Morrel, datada de 21/07/2023, respeitante "...à possibilidade de aceitação do licenciamento de construções, ainda que preexistentes, em parcela sem autonomia de um prédio inserido em solo urbano."

2.1. Como é, hoje, sobejamente sabido, a possibilidade de os proprietários (ou outrem, com sua autorização), edificarem nos seus prédios, constitui uma faculdade, sujeita, no fim de contas, à inexistência de proibições constantes dos planos municipais de ordenamento do território, e a condicionalismos vários que dos mesmos planos constem (2).

2.2. Podendo os planos municipais de ordenamento do território introduzir limitações ou condições à construção de edificações, ainda que em solo urbano, quando o não façam, isso não significa que não possa levar-se a efeito num dado prédio mais do que uma edificação, se não houver restrições de outra natureza que o impeçam. A nosso ver, não é absolutamente necessário que se desenvolva uma operação de loteamento ou um destaque, com uma real autonomização dos prédios, se não houver intenção dos proprietários nesse sentido, e se não resultar evidente que a inexistência desse tipo de operações visa defraudar a lei ou a regulamentação territorialmente vigente.

2.3. Tendo presente esta nossa posição, e considerando o pedido formulado, somos a entender que a pretensão concretamente apresentada deve ser analisada em função das suas características e perante a regulamentação municipal de ordenamento do território vigente, por forma a que se possa averiguar se a mesma pode ser objeto de deferimento, ou se, ao invés, se pode configurar como uma situação desconforme com os condicionalismos obrigatórios vigentes, em matéria de edificação, para aquela área.

---

(1) Cfr. igualmente o artigo 14º, nº 2, alínea a), do Anexo à Portaria nº 406/2023, de 5 de dezembro, que contém os Estatutos da Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Alentejo, I. P.

(2) Não esquecendo as eventuais proibições e/ou condicionalismos previstos na lei, nomeadamente em matéria de servidões e restrições de utilidade pública. No mesmo sentido do nosso texto, veja-se, de entre vários outros, o Acórdão do Tribunal Central Administrativo Sul nº 09663/13, de 26/09/2013, disponível para consulta em <https://www.dgsi.pt/jtca>, cujo Sumário se transcreve: I- Em matéria de urbanismo, os interesses de ordem pública prevalecem sobre as expectativas individuais. II- O "jus aedificandi" não é uma decorrência imediata do direito de propriedade, podendo ceder por razões relacionadas com a proteção de integridade geofísica, ambiental ou paisagística da zona em questão. III- O pedido de informação prévia destina-se a garantir a viabilidade de realizar determinada operação ou conjunto de operações urbanísticas.

**Relator:** António Carrilho Velez