

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