



Consultório Urbanístico

**SÓNIA AFONSO VASQUES,
ASSOCIADA DA PARES ADVOGADOS**

sav@paresadvogados.com

www.paresadvogados.com

Gostaria de saber se posso edificar uma casa em madeira ou outro material menos convencional em meio urbano, nomeadamente em Lisboa. Isto é, num local em que outrora existia um imóvel que ruuiu, poder-se-á instalar uma casa do tipo "MIMA house" que foi publicitada no caderno do expresso "Espaços & Casas" de 28 de janeiro?

Maria do Carmo Gregório

A instalação de uma casa em madeira ou em outro material menos convencional está sujeita a controlo prévio por parte da câmara municipal territorialmente competente (procedimento de licenciamento ou de comunicação prévia, consoante o caso) nos mesmos moldes em que se encontra sujeita a construção de uma casa em alvenaria. De facto, dificilmente se pode defender que a instalação de uma casa em madeira ou noutro material diferente do betão não configura uma "edificação", de acordo com a definição constante do Regime Jurídico da Urbanização e Edificação - RJUE (aprovado pelo Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro). Por "edificação" entende-se "a atividade ou o 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 carácter de permanência". Como já referido neste Consultório, os tribunais têm entendido que para a aferição do carácter permanente de uma edificação deve atender-se a um conjunto de critérios, tais como os materiais utilizados, o facto de a construção poder ser levantada ou desmantelada com razoável rapidez e de tal não implicar a sua deterioração. A regra comumente utilizada aponta no sentido de que caso exista algum tipo de fixação ao solo, por exemplo, através de aparafusamento ou de recurso a betão, a edificação em causa considera-se incorporada no solo com carácter de permanência e, conseqüentemente, está submetida às regras do RJUE. A possibilidade, e em que termos e condições de instalação de uma casa em madeira ou noutro material não convencional, depende do que estiver previsto nos planos municipais de ordenamento do território em vigor para a área em causa, em especial o que estiver regulado no Plano Director Municipal. Importa também atender ao que dispõe o Regulamento Municipal de Urbanização e Edificação (RMUE) sobre a construção de novas edificações. Isto tudo à semelhança do que sucede com qualquer nova construção em alvenaria. No entanto, ainda que a casa em madeira pretendida cumpra com o disposto nos planos municipais e demais regulamentos aplicáveis, a câmara municipal dispõe de alguma margem de discricionariedade na apreciação do projeto. Com efeito, o pedido de licenciamento pode ser indeferido ou a comunicação prévia rejeitada por se entender que a obra é suscetível de afetar "a estética das povoações, a sua adequada inserção no ambiente urbano ou a beleza das paisagens, designadamente em resultado da desconformidade com as cercas dominantes, a volumetria das edificações (...)", conforme dispõe o RJUE. Neste cenário, e dadas as especificidades do projeto, é recomendável que antes de se avançar com o pedido de licenciamento ou comunicação prévia, consoante o caso, seja marcada uma reunião com um técnico da câmara. Por último, é referido que a casa em madeira se localizará onde, no passado, existiu um edifício que ruuiu. Importa ter em atenção que a realização de eventuais obras de demolição, com vista à destruição das ruínas que ainda possam restar, estão sujeitas a controlo prévio da câmara municipal territorialmente competente.

**Envie-nos as suas questões para:
consultoriourbanistico@impresa.pt**