



## Consultório Urbanístico

**RUI ROMPANTE**  
ASSOCIADO DA PARES ADVOGADOS

*rr@paresadvogados.com*

*www.paresadvogados.com*

**Pretendo colocar na minha propriedade um portão e uma estrutura permanente de fixação do mesmo em betão ou em pedra, bem como um ou dois contentores marítimos unicamente pousados no chão sem se incorporarem com carácter de permanência. Assim, gostaria de saber quais os limites e condicionantes a que terei de me sujeitar para concretizar a minha pretensão.**

*Manuel Basto*

A qualificação como “obra de construção” para efeitos de determinar a sua sujeição a controlo prévio (licença ou comunicação prévia) está dependente da incorporação no solo com carácter de permanência. Isto porque o Regime Jurídico da Urbanização e Edificação (RJUE), aprovado pelo DL 555/99, de 16/12, define “edificação” como “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”. Conforme já referimos anteriormente neste Consultório, os tribunais têm entendido que para aferição do carácter permanente da edificação e eventual sujeição a controlo prévio, é necessário atender-se a uma série 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. Nesta sequência, a regra utilizada tem sido a de que, caso exista algum tipo de fixação ao solo, nomeadamente através de aparafusamento ou uso de betão, a edificação em causa considera-se incorporada no solo com carácter de permanência. Assim, e no que concerne à colocação do portão e da estrutura permanente de fixação do mesmo, parece-nos que tal obra constitui uma obra de construção com carácter de permanência e estará, desta forma, sujeita a controlo prévio da Câmara Municipal territorialmente competente. Alerta-se também para o facto de, a par do controlo camarário, a obra em causa poder estar submetida a outros regimes, em função da localização. Desde logo, o regime jurídico da Reserva Ecológica Nacional, aprovado pelo DL 166/2008, de 22/12, que pode proibir ou sujeitar alguns usos a controlo prévio da Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional. Adicionalmente, ao abrigo do regime jurídico da Reserva Agrícola Nacional, aprovado pelo DL 73/2009, de 31/03, a utilização não agrícola sujeita a controlo prévio da Câmara Municipal está sujeita a parecer prévio da Direção Regional de Agricultura. No que concerne aos contentores marítimos e pese embora estes não estejam abrangidos pelos conceitos de edificação ou dos vários tipos de obra contidos no RJUE, consideramos que não é seguro afirmar-se que para a sua colocação não será necessária a submissão a controlo prévio da Câmara Municipal, por tal configurar uma operação material de utilização do solo. De facto, podendo servir os contentores usos similares às edificações tradicionalmente sujeitas a controlo prévio, poderão as câmaras municipais entender que a colocação daqueles, atendendo às suas dimensões, usos pretendidos e materiais utilizados está, de facto, sujeita a controlo prévio. Adicionalmente, a colocação de contentores em zonas de logradouro dos prédios urbanos, por exemplo, poderá estar limitada nos termos dos Regulamentos Municipais de Urbanização e Edificação, bem como nos termos dos Regulamentos dos Planos Diretores Municipais que proibem, em algumas situações, a impermeabilização dos logradouros.

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