

Assunto: Ordenamento do território e urbanismo - Sujeição a prévio licenciamento municipal das edificações pré-fabricadas, casas de madeira, mobile homes, contentores, caravanas e outras soluções afins.

1- Perante a adesão cada vez mais relevante dos particulares a soluções urbanísticas alternativas ao método de construção tradicional, designadamente em zonas com ocupações condicionadas por planos territoriais ou servidões e restrições de utilidade pública, cumpre esclarecer a opinião pública em geral que a implantação de edificações pré-fabricadas, casas de madeira, “*mobile homes*”, contentores ou caravanas, está sujeita a prévio licenciamento municipal.

Não é verídica e fiável a informação difundida por operadores comerciais que vendem aquele tipo de soluções urbanísticas, segundo a qual a respetiva instalação configura uma operação material isenta de projeto ou de qualquer licenciamento municipal, dado o seu carácter desmontável ou amovível.

Tal como não é correta a prática levada a cabo por algumas agências de mediação imobiliária, que consiste em publicitar a venda de prédios com a menção da possibilidade da instalação daquelas soluções sem necessidade da obtenção de prévio licenciamento municipal.

Estas condutas, lamentavelmente, têm motivado a construção ou instalação de diversas realidades urbanísticas por parte de particulares em violação da lei e regulamentos municipais, ficando, em consequência, sujeitos à aplicação de contra-ordenações para punição da ilicitude da sua conduta, bem como ao cumprimento de ordens de demolição e remoção, para reposição da legalidade urbanística ofendida.

2- À luz do quadro legal aplicável a este tipo de situações, impõe-se clarificar que as edificações pré-fabricadas, casas de madeira, “*mobile homes*”, contentores ou caravanas, independentemente do seu carácter desmontável e amovível, desde que destinadas à utilização humana, revestindo as características de construções ou instalações incorporadas ou com ligação ao solo, com carácter de permanência, são consideradas uma operação urbanística sujeita a licenciamento nos termos e para efeitos do disposto nas alíneas a), b), j) e m) do artigo 2.º e no n.º 2 do artigo 4º do Regime Jurídico da Urbanização e Edificação (RJUE), aprovado pelo Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro e com a sua redação atualizada pelas posteriores alterações legais. Aliás como consta da recomendação 1/2019 da Comissão Nacional do Território (CNT).

Se dúvidas houvesse, esta obrigatoriedade veio a ser clarificada com a publicação do Decreto-Lei n.º 10/2024, de 8 de janeiro, através dos aditados artigos 1.º-A e 6.º, respetivamente ao RJUE e ao Regulamento Geral das Edificações Urbanas (RGEU), sendo aclarada a aplicação daqueles

diplomas à construção modular de carácter permanente, caracterizada por utilizar elementos ou sistemas construtivos modulares, estruturais ou não estruturais, parcial ou totalmente produzidos em fábrica, previamente ligados entre si ou no local de implantação, independentemente da sua natureza amovível ou transportável.

O carácter eventualmente desmontável ou amovível de uma edificação pré-fabricada, casa de madeira, “*mobile homes*”, contentor, caravana ou outras soluções afins, cede perante a sua afetação ao uso humano, a sua ligação ao solo com carácter de permanência, a existência de alterações topográficas ou do relevo natural do solo de carácter duradouro, não transitório e irreversível, e a afetação de solos sujeitos a restrições de utilidade pública, nomeadamente a prática de ações proibidas em solos da Reserva Agrícola Nacional (RAN) ou da Reserva Ecológica Nacional (REN).

Ainda que uma das elencadas soluções esteja apenas colocada por cima do solo, resulte da implantação de uma estrutura metálica, fundações, sapatas, pilares ou estacas, esteja aposta sobre uma laje ou base de betão ou apoiada somente sobre rodas, garantindo, deste modo, a resistência que somente a ligação ao solo pode proporcionar, não deixa de estar sujeita a prévio licenciamento urbanístico, independentemente da construção ou instalação em causa poder ser retirada e mudada para outro local.

Mesmo no caso concreto dos “*mobile homes*”, das caravanas ou autocaravanas, que não se mantenham no mesmo local ao longo do tempo, nem por isso deixam de estar sujeitos à obtenção de prévio licenciamento municipal, de acordo com o disposto no artigo 18.º, n.º 1, do Decreto-Lei n.º 310/2002, de 18 de dezembro, na sua redação atual.

3- Em qualquer circunstância, os serviços do Município de Paredes estão sempre ao dispor dos cidadãos para a clarificação com eficiência, legalidade e transparência, de todas as questões relacionadas com este tipo de construções e edificações, de modo a garantir um melhor ordenamento do território e urbanismo no concelho.

Pelo que, antes de ocupar os solos e construir, não hesite em informar-se junto da Câmara Municipal de Paredes.

Atente-se que a presente nota de esclarecimento público não dispensa a leitura da legislação e regulamentação aplicável à presente matéria.

Paredes, 1 de julho de 2024

O Vice-Presidente da Câmara Municipal de Paredes

Elias Barros