

## **Comunicações prévias – loteamento**

“Resulta expresso do artigo 4º do Regime Jurídico da Urbanização e Edificação (RJUE), concretamente do seu nº 4, que estão sujeitas a comunicação prévia as operações urbanísticas ali indicadas e que infra se transcrevem:

b) As operações de loteamento em zona abrangida por:

i) Plano de pormenor publicado após 7 de março de 1993, que contenha desenho urbano e que preveja a divisão em lotes, o número máximo de fogos e a implantação e a programação de obras de urbanização e edificação; ou

ii) Unidade de execução que preveja o polígono de base para a implantação de edificações, a área de construção, a divisão em lotes, o número máximo de fogos e a implantação e programação de obras de urbanização e edificação;

c) As obras de urbanização e os trabalhos de remodelação de terrenos em área abrangida por:

i) Plano de pormenor publicado após 7 de março de 1993 que preveja a implantação e programação de obras de urbanização e edificação; ou

ii) Operação de loteamento; ou

iii) Unidade de execução que preveja a implantação e programação de obras de urbanização e edificação;

d) As obras de construção, de alteração ou de ampliação em área abrangida por:

i) Plano de pormenor; ou

ii) Operação de loteamento; ou

iii) Unidade de execução que preveja as parcelas, os alinhamentos, o polígono de base para implantação das edificações, a altura total das edificações ou a

altura das fachadas, o número máximo de fogos e a área de construção e respetivos usos;

e) As obras de construção, de alteração exterior ou de ampliação em zona urbana consolidada que respeitem os planos municipais ou intermunicipais e das quais não resulte edificação com cércea superior à altura mais frequente das fachadas da frente edificada do lado do arruamento onde se integra a nova edificação, no troço de rua compreendido entre as duas transversais mais próximas, para um e para outro lado;

j) A edificação de piscinas associadas a edificação principal;

k) As alterações da utilização dos edifícios ou suas frações, ou de alguma informação constante de título de utilização que já tenha sido emitido, quando não sejam precedidas de operações urbanísticas sujeitas a controlo prévio.

Do nº 6 desse mesmo artigo resulta expresso que nas operações urbanísticas sujeitas a comunicação prévia o interessado não pode optar pelo licenciamento.

Colocada a questão sobre se, em todos os casos em que tenha havido uma operação de loteamento, as edificações a erigir nos lotes dali resultantes seguem o procedimento de comunicação prévia ou se, em casos específicos, designadamente naqueles em que, pela sua antiguidade, ou por insuficiência de dados no processo, o alvará e as peças desenhadas não estipulam suficientemente as especificações para as construções a implantar nos respetivos lotes, poderá admitir-se que haja comunicação prévia ou se, ao invés, deverá exigir-se o licenciamento, importa referir o seguinte:

1 – A redação atual do artigo 4º do RJUE é contemporânea e tem como pressupostos elementos que devem constar das especificações dos títulos das licenças, constantes da Portaria nº 71-B/2024, de 27 de fevereiro, designadamente do seu anexo I;

2 – É certo que o legislador não faz depender a aplicação do nº 4 do referido artigo 4º do RJUE da existência de título de licença de loteamento (antes

alvará) que contenha todas as especificações que hoje terão de constar do mesmo por força daquela Portaria;

3 – Ainda assim, teremos que ter em presença que a licença de loteamento define a situação jurídica e o regime de edificabilidade prevista para cada lote, mas também especifica e define as potencialidades, as prescrições a que se encontra sujeita e as eventuais restrições edificatórias da área abrangida pela operação de loteamento;

4 – É certo que o licenciamento da operação de loteamento e a comunicação prévia das obras de construção constituem dois atos administrativos autónomos e ambos constitutivos de direitos, mas é na compatibilidade com os termos do alvará/título da licença que as edificações devem ser avaliadas;

5 – Não ignoramos que, as especificações que devem constar dos alvarás de licença de loteamento – hoje título da licença – foram sendo diferentes consoante as épocas, veja-se que até 1999 vigorava o DL 448/91, de 29 de novembro e que incluía a área de construção dos edifícios a implantar nos lotes no elenco das especificações obrigatórias fixadas no seu artigo 29º, contudo, nos alvarás emitidos com base nos anteriores regimes, como o Decreto-Lei nº 289/73, de 6 de junho e o Decreto-Lei nº 400/84, de 31 de dezembro, o condicionamento das construções não era legalmente exigido, apenas sendo necessário que se especificasse o número de lotes e as respetivas áreas e localização, sem prejuízo de a câmara municipal poder acrescentar outras prescrições às que eram legalmente obrigatórias;

6 – Contudo, a sujeição ao regime da comunicação prévia quando as obras de construção, de alteração ou de ampliação se encontrem em área abrangida por operação de loteamento, teria certamente *mens legislatoris* um pressuposto de que, nesses loteamentos existissem prescrições mínimas fixadas para a capacidade e limitações edificatórias em cada lote, designadamente, área de implantação, número de pisos ou cêrcea, abaixo e acima da cota de soleira, usos e até mesmo área de construção;

7 – Até porque o mesmo legislador em instrumento diferente que também permite/exige o recurso à comunicação prévia, qual seja a unidade de execução, exige inclusive que esta preveja as parcelas, os alinhamentos, o polígono de base para implantação das edificações, a altura total das edificações ou a altura das fachadas, o número máximo de fogos e a área de construção e respetivos usos;

Nestes termos, e pelo supra exposto, será de concluir que, sem qualquer violação da lei, mas apenas com recurso a uma interpretação teleológica da própria norma, sempre que, pela sua antiguidade ou pela inexistência de elementos suficientes no processo de licenciamento da operação de loteamento, o que normalmente é simultâneo, não se torne possível aferir quais as prescrições mínimas para a edificabilidade do lotes, como as acima referidas, implantação, área de construção, número de pisos acima e abaixo da cota de soleira, e usos, por regra, deverá ser rejeitada a comunicação prévia, em apelo ao disposto no nº 3 do artigo 11º, conjugado com o nº 7 do artigo 35º, ambos do RJUE, informando o interessado de quais as razões pelas quais deverá ser submetido pedido de licenciamento, pois que, só dessa forma, será efetivamente possível aferir do cabal comprimento dos instrumentos de gestão territorial em vigor para o local.

Assim, fazendo apelo ao princípio do aproveitamento dos atos e considerando que o requerente terá já procedido ao pagamento da taxa devida pela comunicação prévia sem que lhe seja imputável a rejeição da mesma e admitindo-se que não o pudesse prever, deverá notificar-se o requerente de que se será rejeitada a comunicação prévia, com base no disposto no nº 3 do artigo 11º, conjugado com o nº 7 do artigo 35º, ambos do RJUE podendo o processo ser convertido em licenciamento e aproveitado o pagamento das taxas já efetuado caso o requerente, no prazo de 30 dias, apresente os seguintes documentos atualizados:

– Memória descritiva e justificativa que descreva o projeto e justifique as opções adotadas, e evidencie o cumprimento das normas legais e

regulamentares aplicáveis, nos termos do n.º 6 do Ponto 1, anexo I da Portaria 71-A/24, de 27 de fevereiro.

– Termos de responsabilidade subscritos pelos autores e coordenador dos projetos quanto ao cumprimento das disposições legais e regulamentares aplicáveis;

A notificação dando a possibilidade de conversão em licenciamento terá os efeitos do disposto no n.º 3 do artigo 130º do CPA, ou seja, suspende a contagem de todos os prazos que conduzam a deferimento tácito.

De notar que, ainda que seja este o procedimento proposto, poderá haver casos em que ele se mostre manifestamente desnecessário ou inútil, por exemplo se, todas as edificações dos demais lotes, ou da generalidade dos lotes permitem conduzir à formação de uma adequada análise das prescrições que possam estar em falta, pelo que, ainda que valha como procedimento a adotar, cada caso deverá ser avaliado de per se ainda que com estas linhas orientadoras.”