

Comunicações prévias – validação das obras de urbanização e alterações no decurso das obras

Instrução de serviço quanto à validação da conclusão, ou não, de obras de urbanização nos processos de comunicação prévia, quanto ao saneamento e apreciação liminar também nas comunicações prévias e quanto à forma como deve ser seguida e tratada a apresentação de pedidos de alteração dos projetos que ocorram durante a execução da obra.

1 – Tal como resulta do disposto no artigo 80º do RJUE, a execução de obras e trabalhos sujeitos a licença, só podem iniciar-se após emitido o respetivo título, sendo que aquelas sujeitas a comunicação prévia poderão iniciar-se após o pagamento das taxas respetivas.

2 – Independentemente de se tratar de obras sujeitas a licença ou a comunicação prévia, e como dispõe o artigo 83º do mesmo Regime, durante a execução das mesmas poderá haver alterações ao projeto, as quais implicam a seguinte tramitação e procedimento:

a) Quando se trate de obras de alteração ao projeto inicialmente aprovado (licenciamento) ou apresentado (comunicação prévia), que envolvam a realização de obras de ampliação ou de alteração à implantação das edificações, a instrução dos pedidos estará sujeita:

- a. A licenciamento se o projeto inicial esteve sujeito a licenciamento
- b. A comunicação prévia se esse foi o procedimento inicial
- c. Em qualquer dos casos acima indicados, os elementos a apresentar são apenas os elementos instrutórios que tenham sofrido alterações

b) Se se tratar de alterações em obra que não correspondam a obras que estivessem sujeitas a controlo prévio, não carecem de qualquer

procedimento podendo ser comunicadas apenas no momento do envio dos elementos prévios à utilização – termo de responsabilidade e telas finais – e a que se reporta o artigo 62º-A do RJUE.

c) Se se tratar de obras de alteração ao projeto inicialmente aprovado ou apresentado que não envolvam a realização de obras de ampliação ou de alteração à implantação, bem como, de outras em que não se aplique o regime das alterações à licença constante do artigo 27.º e do n.º3, do artigo 83.º, podem ser comunicadas apenas no momento do envio dos elementos prévios à utilização – termo de responsabilidade e telas finais – e a que se reporta o artigo 62º-A do RJUE.

3 – Posto isto, e apenas nos casos em que essas alterações durante a execução das obras, porque envolvem obras de ampliação ou de alteração à implantação, estando sujeitas a controlo prévio, seja por aditamento ao processo de licenciamento inicial, seja por aditamento à comunicação prévia, após a sua apresentação, e porque em matéria de instrução estão apenas sujeitas à apresentação dos elementos que tenham sofrido alterações, serão remetidas diretamente para os serviços de arquitetura da DGU.

4 – Se esses aditamentos se reportarem a alterações ao projeto que não impliquem ou ampliação ou alteração à implantação, e que possuam enquadramento nas obras isentas de controlo prévio, deverá ser o procedimento ser extinto em face do disposto na alínea c) do nº 2 do artigo 11º, conjugada com o nº 5 do artigo 83º já referido, indicando-se que essas alterações deverão ser comunicadas aquando do procedimento previsto no artigo 62º-A (comunicação de utilização após operação urbanística sujeita a controlo prévio).

5 – Os serviços de arquitetura da DGU, em face de cada caso em concreto, aferirão da necessidade, ou não, de aperfeiçoamento do pedido, com base no disposto na alínea a) do nº 2 do artigo 11º do RJUE, sendo que, em caso afirmativo, deverá ser concedido um prazo de 15 dias para esse mesmo aperfeiçoamento, e, ainda que esse prazo possa ser prorrogado a pedido do interessado, nunca poderá ser superior ao prazo do título da licença em vigor

ou daquele que, sendo comunicação, tenha sido previamente indicado pelo promotor.

6 – Tratando-se de comunicações prévias que impliquem alteração à implantação, é necessário aferir se essa alteração é possível em face do instrumento prévio que permitiu que fosse esse o tipo de procedimento a seguir, pois que, não sendo, deverá ser rejeitada liminarmente, indicando as razões de facto para o efeito e as disposições legais em concreto que serão a alínea b) do nº 2 do artigo 11º do RJUE.

7 – Tratando-se de comunicações prévias que impliquem ampliações, deverá ser aferido se cumprem com as disposições legais e regulamentares aplicáveis e se estão instruídas com os projetos de especialidades eventualmente exigíveis em face da ampliação em causa, sendo que, esta tarefa referente às especialidades, deverá ser tratada conjuntamente com os serviços de engenharia da DGU e, caso haja necessidade de recurso à figura do aperfeiçoamento do pedido deverá selo apenas uma vez e em face dos que, para cada caso (arquitetura e engenharia), seja necessário, procedendo-se às devidas notificações nos termos abaixo indicados, com as devidas adaptações.

8 – Tratando-se de comunicações prévias, e sendo necessário aperfeiçoamento, deverá ser concedido o prazo de 15 dias para o efeito, ainda que com a indicação de que pode aquele prazo ser prorrogado a pedido do interessado, aplicando-se, nesses casos, o disposto no nº 3 do artigo 130º do CPA e, o procedimento seguirá, como nos demais casos de comunicações prévias, ou seja, quanto a eventuais pedidos de prorrogação dos prazos a aprovação pela coordenadora a proposta da gestora, e caso não tenha sido cumprido o prazo decidindo-se pela rejeição liminar nos termos do nº 3 do artigo 11º do RJUE.

9 – Tratando-se de alterações no âmbito de processos de licenciamento, seguir-se-á o regime normal para o pedido inicial, seja quanto a saneamento, seja quanto a prazos, ainda que eventuais prorrogações não podem exceder o prazo do título vigente, o que terá de ser aferido no momento da decisão de eventual prorrogação, seja quanto a eventuais consultas a entidades externas

se necessário e seja em matéria de apresentação de especialidades se forem no caso exigíveis.

10 – Seja quanto a licenciamento, seja quanto a comunicação prévia, deverá ser aferida a necessidade de liquidação e cobrança de novas taxas, designadamente decorrentes de ampliação ou de prorrogação dos prazos para execução das obras.

Já quanto à questão como se deverá proceder à validação se as obras de urbanização se encontram em estado adequado de execução no âmbito de comunicações prévias para realização de obras de edificação em loteamentos que sejam apresentadas antes de ocorrida a receção provisória das respetivas obras de urbanização, será de adotar o seguinte procedimento:

1 – Como resulta da interpretação do artigo III/12º do RMUE, concretamente do seu nº 1, apenas poderão ser apresentadas comunicações prévias para a realização de obras de edificação em loteamentos em que as obras de urbanização já tenham, pelo menos, sido recebidas provisoriamente.

2 – Poderão, contudo, ser apresentadas sem essa receção, nos casos em que, como dispõem os nºs 1 e 2 desse mesmo artigo, se estas obras de urbanização, ainda que não recebidas provisoriamente, se encontrem em estado adequado de execução e estejam demarcados no terreno os limites dos lotes da totalidade do loteamento ou de parte autonomizável deste (quando haja execução por fases).

3 – Desta forma, para a segunda parte, este artigo do CRMA estipula que essa factualidade (obras de urbanização se encontrem em estado adequado de execução) é devidamente demonstrada e explicitada pelo próprio técnico autor do projeto, na memória descritiva a que se refere o nº 6 do ponto I do anexo I da Portaria nº 71-A/2024, de 27 de fevereiro e, nesses casos, quando tal não resulte da memória descritiva em causa, deverá ser solicitado o aperfeiçoamento do pedido, nos termos do disposto na alínea a) do nº 2 do artigo 11º do RJUE, seguindo-se os demais procedimentos e efeitos, na falta desse aperfeiçoamento.

4 – Assim, quanto à verificação se as obras de urbanização se encontram, ou não, recebidas provisoriamente, sendo comunicação prévia de obras de edificação, e uma vez que não podem ser solicitados elementos instrutórios distintos dos previstos na Portaria nº 71-A/2024, exceto nos casos de disposições legais especiais, e atendo ao facto de, como resulta da alínea f) do nº 8 do ponto I do já referido anexo I daquela Portaria, exigir a indicação de qual a operação de loteamento que lhe confere o direito de proceder à comunicação prévia, terão que ser os serviços de engenharia da DGU a aferir no momento do saneamento, se aquela operação de loteamento já possui, ou não, receção provisória das obras de urbanização e, quando a não haja, aferir se resulta da memória descritiva indicada no ponto anterior os elementos ali exigidos, sendo que, caso tal não resulte da memória descritiva, se procederá como antes indicado, ou seja, ao convite ao aperfeiçoamento do pedido nos termos do disposto na alínea a) do nº 2 do artigo 11º do RJUE, indicando-se expressamente que, as obras de urbanização da operação de loteamento em causa ainda não foram recebidas provisoriamente e, nessa medida, a memória descritiva a que se reporta o nº 6 do ponto I do anexo I da Portaria nº 71-A/2024, de 27 de fevereiro, terá de explicitar e demonstrar que as obras de urbanização se encontram em estado adequado de execução e deverá constar das respetivas peças desenhadas a demarcação no terreno dos limites dos lotes da totalidade do loteamento ou de parte autonomizável deste, como dispõe o artigo III/12º do CRMA.