

Comunicações de utilização no seguimento de procedimentos de legalização

Decorre do disposto no artigo III/22º do CRMA, e na subsecção relativa ao procedimento de legalização, que se encontra dentro da secção III referente a procedimentos especiais, e mais concretamente no seu nº 4, que é a matéria que aqui nos importa, "O procedimento a adotar para a comunicação de utilização será o previsto nos artigos 62º-C e 63º do RJUE, com as devidas adaptações."

E esta remissão para aqueles dois normativos, pretende que, essas comunicações de utilização se processem através do procedimento de comunicação prévia com prazo.

De todo o modo, para uma adequada análise desta matéria, é extremamente importante ter presente o que dispõe o nº 3 do artigo III/18º do mesmo Código, pois que, dali resulta claro que o regime específico previsto nos artigos seguintes apenas ocorrerá nos casos em que se tratar de simples legalização, ou legalização com obras que, por si só, estivessem isentas de controlo prévio.

Ou seja, sempre que haja procedimentos de legalização em que haja obras a realizar (distinto de obras já realizadas), o procedimento a seguir será o licenciamento se essas obras estiverem sujeitas a licenciamento ou a comunicação prévia se essas obras estiverem sujeitas a comunicação prévia, ainda que, para além dessas obras a realizar, sujeitas a licenciamento ou a comunicação, haja também obras a legalizar.

E, nestes casos, incluindo a comunicação de utilização, ela seguirá o regime específico do artigo 62º-A, ainda que, na resposta à comunicação, haja necessidade de fazer menção expressa que aquela edificação foi legalizada ao abrigo do presente procedimento especial.

Já quando se trata de simples legalização, ou legalização com obras que, por si só, estivessem isentas de controlo prévio, em termos de instrução, seguir-se-á o disposto no artigo III/20º do CRMA e, no que concerne à comunicação de utilização, como antes referido, será efetuada comunicação prévia com prazo, sendo esta, sempre instruída com os seguintes elementos:

- Termo de responsabilidade que declare:

- a) Nos casos em que tenha sido realizada obra isenta de controlo prévio, que a mesma se encontra concluída e em conformidade com as normas legais e regulamentares aplicáveis;
 - b) A conformidade da utilização prevista com as normas legais e regulamentares que fixam os usos e utilizações admissíveis; e
 - c) A idoneidade do edifício ou sua fração autónoma para o fim pretendido, podendo contemplar utilizações mistas.
- Indicação do código de acesso à certidão permanente do registo predial referente ao prédio ou prédios abrangidos pela operação urbanística; quando omissa, a respetiva certidão negativa do registo predial ou, na sua ausência, documentos comprovativos da qualidade de titular de qualquer direito que lhe confira a faculdade de realização da operação ou da atribuição dos poderes necessários para agir em sua representação;
 - Telas finais, quando tenham sido executadas obras isentas de controlo prévio, devendo as mesmas estar devidamente assinaladas, ou planta da situação existente quando não tenham sido realizadas obras.

Na resposta à comunicação prévia que tenha seguido o procedimento a que se reportam os artigos III/19º e seguintes do CRMA, será usado o modelo constante do anexo XIII da Portaria nº 71-B/2024, de 27 de fevereiro, dali tendo de constar um parágrafo, que pode ser o final, donde resulte que "A edificação a que se reporta a presente resposta à comunicação de utilização foi legalizada ao abrigo de procedimento especial, previsto nos artigos III/18º e seguintes do Código Regulamentar do Município de Amarante.

Da mesma forma, e embora, se trate de matéria não propriamente no âmbito exclusivo das legalizações, mas nas quais também ocorre, deverá ter-se presente que, de acordo com o disposto no artigo 63º do RJUE, as comunicações relativas a utilizações sem operação urbanística prévia, são efetuadas através das denominadas comunicações prévias com prazo.

Tendo ainda presente que, em termos de elementos instrutórios destas comunicações prévias com prazo, seja para alteração à utilização, seja para a utilização, mas em ambos os casos sem operação urbanística sujeita a controlo prévio, e a que se reporta o nº 29 do ponto I do anexo I da Portaria nº 71-A/2024, também de 27 de fevereiro, terão de ser apresentadas "Telas finais, quando tenham sido executadas obras isentas de controlo prévio, devendo as mesmas estar devidamente assinaladas, ou planta da situação existente quando não tenham sido realizadas obras;", deverão estas, sempre que haja mais do que um tipo de utilização, discriminar



AMARANTE

expressamente qual a localização e a área afeta a cada uso, bem como, se os houver, o número de lugares cedidos ao domínio público.