

declarada a caducidade do processo. Com a entrada em vigor do Decreto-Lei n.º 10/2024, de 8 de janeiro, terá então de ser determinada a extinção do procedimento, em detrimento da caducidade do processo, dado que as obras estão agora sujeitas a comunicação prévia.

Relativamente ao primeiro pedido [licenciamento] apenas tinha sido aprovado o projeto de arquitetura, tendo o interessado apresentado para, além do prazo um ano os projetos de especialidades e outros elementos.

Pergunta-se:

O segundo pedido [comunicação prévia] pode tramitar sem que tenha sido determinada a extinção do procedimento do primeiro pedido [licenciamento]?

Deve o segundo pedido [comunicação prévia] ser rejeitado, enquanto o primeiro [licenciamento] não se encontrar encerrado?

Resposta

Com a entrada em vigor do Decreto-Lei n.º 10/2024, o regime de comunicação prévia passou a ser imperativo nas situações em que, nos termos legais, tem aplicação.

Neste contexto, e desde que no licenciamento não tenha sido praticado ato constitutivo de direitos, então deverá o procedimento ser extinto.

Atenda-se, aqui, que a aprovação do projeto de arquitetura é um ato constitutivo de direitos.

Quanto à comunicação prévia, o procedimento deverá seguir os seus trâmites normais, não se encontrando o mesmo dependente da extinção do procedimento de licenciamento

8.ª QUESTÃO – Projeto de arquitetura – Aprovação indevida

Em sede de licenciamento de obras de ampliação de construção, o projeto de arquitetura foi aprovado sem que, a nosso ver, tivessem sido devidamente acauteladas normas legais e regulamentares, de di-

reito público, relativas a aspetos exteriores da edificação, em concreto quanto ao RGEU (§4 artigo 59.º):

Regulamento Geral das Edificações Urbanas

TÍTULO III - Condições especiais relativas à salubridade das edificações e dos terrenos de construção

CAPÍTULO II - Da edificação em conjunto

Artigo 59.º

A altura de qualquer edificação será fixada de forma que em todos os planos verticais perpendiculares à fachada nenhum dos seus elementos, com exceção de chaminés e acessórios decorativos, ultrapasse o limite definido pela linha reta a 45º, traçada em cada um desses planos a partir do alinhamento da edificação fronteira, definido pela intersecção do seu plano com o terreno exterior.

(...)

§ 4.º Em caso de simples interrupção de continuidade numa fila de construções poderá o intervalo entre as duas edificações confinantes ser igual à média das alturas dessas edificações, sem prejuízo, no entanto, do disposto no artigo 60.º

Com efeito, o n.º 4 do artigo 59.º, tratando-se de uma norma de natureza relacional, impõe a sua observância no momento do licenciamento de qualquer das construções envolvidas — quer da que possui vãos, quer da que se projeta nas imediações (cfr. Acórdão de 25-10-1990, publicado no D.R. de 22-03-1995, pág. 6076). No mesmo sentido, o Acórdão do Supremo Tribunal Administrativo de 07-06-1994 considerou que o artigo 73.º do RGEU, por constituir igualmente uma norma relacional, deve ser observado aquando do licenciamento de qualquer das construções, seja a que dispõe de vãos, seja a da parede cega. Este preceito aplica-se, portanto, tanto a novas construções como às existentes.

Pergunta-se:

O afastamento mínimo da edificação a considerar às extremas da propriedade, quer as fachadas tenham ou não tenham vãos, é de 3 metros?

Constatando-se que o projeto de arquitetura foi

indevidamente aprovado, o despacho de aprovação deve ser objeto de revogação, antecedido de audiência prévia?

Resposta

1. De acordo com a decisão proferida pelo Tribunal da Relação de Lisboa, em acórdão de 5 de fevereiro de 2015, *“o artigo 73.º do RGEU, inserido já no capítulo III, “Disposições interiores das edificações e espaços livres” estabelece que «As janelas dos compartimentos das habitações deverão ser sempre dispostas de forma que o seu afastamento de qualquer muro ou fachada fronteiros, medido perpendicularmente ao plano da janela e atendendo ao disposto no artigo 75.º, não seja inferior a metade da altura desse muro ou fachada acima do nível do pavimento do comportamento, com o mínimo de 3 metros. Além disso não deverá haver a um e outro lado do eixo vertical da janela qualquer obstáculo à iluminação a distância inferior a 2 metros, devendo garantir-se, em toda esta largura, o afastamento mínimo de 3 metros acima fixado” determinando-se no artigo 75.º que “sempre que nas fachadas sobre logradouros ou pátios haja varandas, alpendres ou quaisquer outras construções, salientes das paredes, suscetíveis de prejudicar as condições de iluminação ou ventilação, as distâncias ou dimensões mínimas fixadas no artigo 73.º serão contadas a partir dos limites extremos dessas construções”.*

2. Portanto, a lei prevê diferentes distâncias para as fachadas e incluídas em diferentes capítulos. A inserção sistemática do artigo 60.º e a remissão nele feita para o artigo 59.º indicam-nos a sua abrangência às fachadas principais das edificações, restando para as laterais o artigo 73.º, norma relacional que atende à posição relativa das construções confinantes.

3. Esta decisão acompanha o entendimento do STA, proferido em acórdão de 15 de janeiro de 2002 (Proc. n.º 48156), de onde resulta razões importantes no sentido deste entendimento de que o artigo 60.º do RGEU não se aplica às fachadas laterais das edificações urbanas mas tão só às fachadas principais, como se transcreve:

Desde logo o próprio texto do artigo 60.º do RGEU, ao falar em “fachadas” aponta nesse sen-

tido: trata-se da fachada principal da edificação, considerada na sua posição relativa face à edificação fronteira.

Por outro lado, o argumento sistemático que se extrai do artigo 59.º do mesmo RGEU, o qual, fora de qualquer dúvida razoável, ao falar em “fachada” tem apenas em mente a fachada anterior (e não a posterior ou laterais): se o termo “fachada” fosse porventura utilizado, no artigo 60.º, em sentido diferente, seria razoável que houvesse uma indicação clara nessa direção, e o texto do preceito não a fornece.

Depois porque - argumento este de natureza teleológica - o próprio título do RGEU onde se integra a disposição agora em causa, do artigo 60.º (bem como a do artigo 59.º), o título III, subordina-se à epígrafe “Condições especiais relativas à salubridade das edificações e dos terrenos de construção”, nela se compreendendo, para além do abastecimento de água e a evacuação inofensiva de esgotos, aspetos que ao caso não interessam, o arejamento, iluminação natural e exposição prolongada à ação direta dos raios solares (artigo 59.º), sendo por outro lado evidente que, atendendo a semelhantes finalidades, o afastamento das fachadas laterais das edificações só interessam na medida em que nelas se encontram vãos de compartimentos de habitação, em particular janelas.

Só que, nos termos do artigo 73.º do mesmo diploma, as janelas dos compartimentos das habitações devem estar sempre dispostos com determinado afastamento de qualquer muro ou fachada fronteira, nunca ele podendo ser inferior a 3 metros.

4. Assim, se o projeto de arquitetura tiver sido, efetivamente, indevidamente aprovado, parece-nos que o despacho de aprovação deve ser objeto de anulação, e não de revogação. Isto porque estará em causa a ilegalidade/invalidade do despacho e não o seu mérito.

9.º QUESTÃO – Comunicação prévia de obras - Condicionamento

A comunicação prévia configura uma declaração que, desde que devidamente instruída, permite ao interessado iniciar de imediato a realização de determinadas operações urbanísticas, após o