

Deliberação: ___/___/___

Remete à próxima reunião da Câmara para
aprov. 26/05/2015
recl

Aprovado em reunião da Câmara
26/05/2015
recl

Informação n.º 225/DDU_UOT/2015, DE 26 DE MAIO

**ASSUNTO: 1.ª Revisão do Plano Diretor Municipal de Alandroal –
implicações do período de discussão pública nos procedimentos de gestão
urbanística**

Tendo sido publicado na 2.ª Série do Diário da República no dia 26 de maio a abertura do período de discussão pública da proposta de revisão do PDM, que terá início no próximo dia 31 e terminará em 29 de junho, todos os procedimentos de gestão urbanística ficam automaticamente suspensos, quer se trate de procedimentos que tenham dado entrada na câmara municipal antes do início do período de discussão pública ou em data posterior, com exceção das situações legalmente previstas que infra se expõem:

Enquadramento legal:

Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação (RJUE) – Artigo 12.º-A

“Suspensão do procedimento:

Nas áreas a abranger por novas regras urbanísticas constantes de instrumento de gestão territorial diretamente vinculativo dos particulares ou sua revisão, aplica-se o disposto no regime jurídico dos instrumentos de gestão territorial em matéria de suspensão de procedimentos.”



Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT) – Artigo 117.º “Suspensão de procedimentos:

1. *Nas áreas a abranger por novas regras urbanísticas constantes de plano especial ou municipal de ordenamento do território ou sua revisão, os procedimentos de informação prévia, de comunicação prévia e de licenciamento ficam suspensos a partir da data fixada para o início do período de discussão pública e até à data da entrada em vigor daqueles instrumentos de planeamento.*
2. *Cessando a suspensão do procedimento nos termos do número anterior, este é decidido de acordo com as novas regras urbanísticas em vigor.*
3. *Caso as novas regras urbanísticas não entrem em vigor no prazo de 150 dias desde a data do início da respetiva discussão pública, cessa a suspensão do procedimento, devendo nesse caso prosseguir a apreciação do pedido até à decisão final de acordo com as regras urbanísticas em vigor à data da sua prática.*
4. *Não se suspende o procedimento nos termos do presente artigo quando o pedido tenha por objeto obras de reconstrução ou de alteração em edificações existentes, desde que tais obras não originem ou agravem desconformidade com as normas em vigor ou tenham como resultado a melhoria das condições de segurança e de salubridade da edificação.*
5. *Quando haja lugar à suspensão do procedimento nos termos do presente artigo, os interessados podem apresentar novo requerimento com referência às regras do plano colocado à discussão pública, mas a respetiva decisão final fica condicionada à entrada em vigor das regras urbanísticas que conformam a pretensão.*
6. *Caso o plano seja aprovado com alterações ao projeto a que se refere o número anterior, os interessados podem, querendo, reformular a sua pretensão, dispondo de idêntica possibilidade aqueles que não tenham feito uso da faculdade prevista no mesmo número.”*

Considerando o princípio da proporcionalidade na sua perspetiva material, há um conjunto de situações que ficam excluídas do âmbito da aplicação da medida de suspensão, umas expressamente previstas na lei e outras aí não referidas.

Situações que resultam expressamente do texto da lei:

1. Procedimentos relativos a edificações existentes

Nos termos do n.º 4 do artigo 117.º do RJIGT, não se suspendem os procedimentos de informação prévia, de licenciamento e de comunicação prévia, quando digam respeito a “obras de reconstrução ou de alteração em edificações existentes, desde que tais obras não originem ou agravem desconformidade com

J
H
A

as normas em vigor ou tenham como resultado a melhoria das condições de segurança e de salubridade da edificação”

Esta solução destina-se a salvaguardar as situações de garantia do existente, nos termos previstos no artigo 60.º do RJUE. Trata-se de operações que, por não poderem ser indeferidas com base nas regras do novo plano, também não podem ser afetadas por qualquer medida de salvaguarda deste.

2. Procedimentos de licenciamento ou de comunicação prévia cujos pedidos tenham sido instruídos com informação prévia favorável de caráter vinculativo

De acordo com o disposto no n.º 5 do artigo 17.º do RJUE, “*não se suspendem os procedimentos de licenciamento ou comunicação prévia requeridos ou apresentados com suporte em informação prévia nas áreas a abranger por novas regras urbanísticas, constantes do plano municipal (...) de ordenamento do território ou sua revisão, a partir da data fixada para o início da discussão pública e até à data da entrada em vigor daquele instrumento*” nossos). Nesses casos, não haverá, sequer, suspensão dos procedimentos, pelo que não é necessária a prática de um ato administrativo para levantar a suspensão.

Situações que, embora não se encontrem expressamente referidas na lei, ficam igualmente à margem da suspensão dos procedimentos, uma vez que os interessados dispõem já de uma decisão da Administração que define a sua posição jurídica de forma estável, isto é, que a coloca à margem de evoluções normativas posteriores:

1. Procedimentos de licenciamento de obras de edificação em curso após a aprovação do projeto de arquitetura

Conforme tem sido defendido pela doutrina e jurisprudência, com a aprovação do projeto de arquitetura aprecia-se, de forma definitiva, a conformidade do mesmo com as normas legais e regulamentares aplicáveis, pelo que se terá de concluir que, ocorrendo a referida aprovação em momento anterior à abertura da fase de discussão pública do plano, a mesma não poderá ser afetada pela suspensão cautelar dos procedimentos, visto que, mais do que na hipótese de informação prévia (que o legislador exclui do âmbito da suspensão), o respetivo titular dispõe, nesses casos, de uma posição estávelmente definida.

J
HL
MF



2. Procedimentos referentes à comunicação prévia referentes a obras a erigir em lotes resultantes de operações de loteamento tituladas por alvará válido

Sendo o licenciamento de uma operação de loteamento um ato de carácter real, isto é, um ato que define as condições de ocupação de um determinado prédio, as suas prescrições produzem efeitos e vinculam o promotor do mesmo, a Câmara Municipal e os adquirentes dos lotes. Se o loteamento tem como efeito a constituição de lotes urbanos que inscrevem, nos termos que forem definidos nas especificações do alvará de loteamento, potencialidade edificatória e respetivos parâmetros, então terá de se concluir que o mesmo confere o direito à edificabilidade nele prevista. Ou seja, a licença de loteamento e respetivo alvará conferem o direito à transformação fundiária dos solos por eles abrangidos e, ainda, em virtude de darem origem a lotes urbanos, o direito à concretização das operações urbanísticas previstas para os mesmos, servindo a comunicação prévia que venha a ser conferida quanto a estas para verificar se o direito que se pretende exercer coincide com o que consta daquela licença e respetivo alvará.

Assim, mesmo que as normas urbanísticas venham a ser alteradas, nomeadamente as disposições de planeamento, o loteamento e as suas especificações manter-se-ão, em princípio, imunes às referidas alterações.

3. Procedimentos de emissão de autorização de utilização

Conforme resulta do disposto no n.º 1 do artigo 62.º do RJUE, a autorização de utilização limita-se a verificar se a obra foi concluída nos termos do projeto aprovado (no âmbito do qual se verificou se o edifício está adequado para o uso previsto).

Embora se trate de um novo procedimento, distinto do procedimento de controlo prévio das obras, encontra-se estritamente ligado àquele, não havendo, atenta a sua finalidade, lugar à aplicação do novo plano.

4. Procedimentos cujo licenciamento já tenha ocorrido, faltando apenas a emissão do alvará ou da liquidação das taxas devidas

Nestas situações, uma vez que o ato de licenciamento já foi praticado, faltando apenas a emissão de um alvará, o plano superveniente não se poderá aplicar. Com efeito, a posição jurídica dos interessados já se encontra definitivamente

[Handwritten signature]
[Handwritten initials HL]
[Handwritten initials]



definida, não lhes podendo ser aplicadas normas urbanísticas entradas em vigor posteriormente. E, se assim é, não faz sentido suspender o procedimento de licenciamento quando está em causa, apenas, a emissão do alvará, uma vez que este é um ato devido pela Administração, que se furta a quaisquer considerações resultantes da entrada em vigor do plano de discussão pública.

Para além das referidas situações, cujos procedimentos não chegam a suspender-se, todas as restantes situações, - quer se trate de procedimentos que tenham dado entrada nos respetivos serviços antes da abertura da fase de discussão pública do plano, quer em momento posterior, - ficam automaticamente suspensas.

Todavia, tal não significa que esta suspensão se mantenha já que, como defendem Fernanda Paula Oliveira, Maria José Castanheira Neves, Dulce Paula e Fernanda Maçãs, in "RJUE Comentado", há uma obrigação deste órgão competente proceder, em determinadas circunstâncias, ao levantamento da mesma.

Na opinião dessas autoras, torna-se, por isso, necessário identificar, de forma clara, quais os procedimentos que permanecem suspensos e quais aqueles cuja suspensão deva ser levantada:

1. Procedimentos cujos pedidos terão, ao abrigo das novas regras urbanísticas, uma decisão diferente daquela que se impõe em face das regras urbanísticas em vigor

Trata-se de pedidos de licenciamento, pedidos de comunicação prévia ou informação prévia, relativamente aos quais se verifique elevada probabilidade de virem a obter, ao abrigo do plano colocado em discussão pública, uma decisão diferente da que teriam ao abrigo do plano anterior.

Se se tratar de um pedido que deva merecer, à luz da proposta de plano sujeita a discussão pública, uma decisão de indeferimento quando a mesma seria de deferimento ao abrigo do plano vigente, a suspensão determinada automaticamente com o início da fase de discussão pública deve permanecer, uma vez que apenas desta forma se evita que sejam praticados atos de deferimento de pretensões particulares que, muito provavelmente, colocarão em causa os futuros planos.



Se se tratar de um pedido que deva merecer, à luz da proposta de plano sujeita a discussão pública, uma decisão de deferimento quando a mesma seria de indeferimento ao abrigo do plano vigente, a suspensão determinada automaticamente com o início da fase de discussão pública deve ser levantada, praticando-se atos de deferimento de pretensões, embora com decisão final condicionada à entrada em vigor do futuro plano.

2. Procedimentos cujos pedidos não terão, ao abrigo das novas regras urbanísticas, uma decisão diferente daquela que se impõe em função das regras urbanísticas definidas no PDM em vigor:

Nas referidas situações, a solução terá de ser procurada no princípio da proporcionalidade, nos termos do qual um procedimento cujo pedido não terá, ao abrigo das novas regras, uma decisão diferente daquela que decorre das regras urbanísticas em vigor não deve permanecer suspenso. Assim, se o plano vigente determinar o indeferimento de um pedido que, à luz do plano posto em discussão pública, terá igualmente de ser de indeferimento, nenhum óbice haverá a que tal indeferimento ocorra.

O mesmo se diga se a solução, à luz do plano em vigor e do plano colocado em discussão pública, for de deferimento do pedido. Nesses casos, também deve ser levantada a suspensão do procedimento se for decidida a pretensão urbanística no sentido pretendido pelo requerente.

Atentos os princípios enunciados, deverá proceder-se a uma leitura restritiva do artigo 117.º do RJIGT, com a aplicação da suspensão dos procedimentos apenas às áreas para as quais o plano prevê novas regras urbanísticas, restrito aos pedidos que terão uma decisão diferente daquela que se impõe em face das regras urbanísticas em vigor.

Assim, conclui-se que a aplicação da figura da suspensão dos procedimentos é residual e aplica-se apenas nos casos de pedidos a deferir de acordo com o plano em vigor, mas a indeferir de acordo com o plano sujeito a discussão pública.

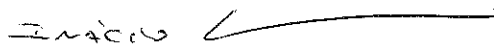
Decorre ainda do princípio da proporcionalidade que as medidas cautelares tenham um âmbito temporal limitado. Assim, estabelece o artigo 117.º do RJIGT que a suspensão da concessão de licenças vigora desde a data fixada para o

início da discussão pública até à entrada em vigor daqueles instrumentos de planeamento, cessando a suspensão do procedimento caso as novas regras não entrem em vigor no prazo máximo de 150 dias a contar da data fixada para o início da discussão pública.

Conforme resulta do disposto no n.º 3 do referido artigo 117.º, findo o referido período de 150 dias, deverá prosseguir a apreciação do pedido até à decisão final, de acordo com as regras urbanísticas em vigor à data da sua prática.

Em face do exposto, propõe-se ao órgão executivo que delibere aderir à posição supra elencada, de modo a que os competentes serviços municipais possam apreciar e informar os respetivos procedimentos, em conformidade.

O Vereador do Pelouro,



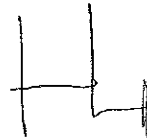
Inácio Joaquim Rosado Germano

A Arquiteta,



Mónica Teresa Abelha Monteiro Brito

O Coordenador Técnico,



Nuno Eduardo Ribeiro Fontes Coelho

