



Parte da 21.ª Ata em Minuta

(Ponto 9 pág. 1 a 21 da Ordem do Dia)

PARTE DE ATA EM MINUTA DA 21.ª REUNIÃO, ORDINÁRIA PÚBLICA, REALIZADA NO DIA 16 DE JULHO DE 2024, NESTA PARTE, FOI APROVADO EM MINUTA, NO FINAL DA REUNIÃO.

Assunto: "Aprovação da suspensão dos procedimentos de Gestão Urbana ao abrigo do artigo 145.º do RJIGT, durante o período de discussão pública da 2.ª Revisão ao PDM da Maia"

Deliberação: Aprovação da abertura do período de discussão pública da proposta da 2.ª revisão do Plano Diretor Municipal da Maia e respetiva proposta da Avaliação Ambiental Estratégica, pelo prazo de 30 dias úteis, por unanimidade.

ESTÁ CONFORME O ORIGINAL.

Unidade Apoio aos Órgãos Autárquicos, 18/07/2024

A Chefe da Unidade Orgânica,

Marisa Gisela Soares das Neves



Ponto n.º 9

Resumo da Proposta

Registo/ NIPG: Reg.: 45867/2022 NIPG: 45550/22

Data: 07/06/2024

Assunto: Aprovação da suspensão dos procedimentos de Gestão Urbana ao abrigo do artigo 145.º do RJIGT, durante o período de discussão pública da 2.ª Revisão ao PDM da Maia

Pelouro: Planeamento Territorial

Unidade Orgânica: Divisão de Planeamento Territorial

Cabimento Orçamental: Não Aplicável Número Compromisso -

Apreciação Jurídica Sim

Enquadramento na Lei do Orçamento de Estado: Não Aplicável

Cumprimento do RGPD: Não Aplicável

À Câmara para: Deliberação

Norma Habilitante: art.º 145º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, que aprova o novo Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT)

Proposta de Deliberação: aprovação da suspensão dos procedimentos de gestão urbana, e constante do parecer anexo e parte integrante da presente proposta, e remessa aos serviços competentes para apreciação e informação dos processos nos termos elencados.

Remessa à Assembleia Municipal: Não

Norma Habilitante: ---

Anexos da proposta: Parecer jurídico Dr.ª Fernanda Paula Oliveira - Discussão Pública da revisão do Plano Diretor Municipal da Maia e suspensão dos procedimentos de gestão urbanística.

Observações: ---



Proposta

ASSUNTO: 2.ª revisão ao Plano Diretor Municipal da Maia – período de discussão pública - suspensão dos procedimentos de gestão urbana ao abrigo do artigo 145.º do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial

O Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT), aprovado pelo Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, e alterações subsequentes, define no artigo 145.º - Suspensão dos procedimentos, que nas áreas a abranger por novas regras urbanísticas constantes do plano municipal ou sua revisão, os procedimentos de informação prévia, de comunicação prévia e de licenciamento ficam suspensos, a partir de data fixada para o início do período de discussão pública e até à data da entrada em vigor daqueles planos, suspensão que cessa no prazo de 180 dias, caso as novas regras não entrem entretanto em vigor.

A suspensão dos procedimentos de gestão urbana configura uma medida cautelar que visa, por seu intermédio, impedir que se venham a concretizar no território operações urbanísticas em desconformidade com as operações do futuro plano, projetando esta medida os seus efeitos sobre os procedimentos de gestão urbana em curso (informação prévia, licenciamento e apresentação de comunicação prévia).

Para sustentar a decisão foi obtido parecer jurídico, que se anexa e é parte integrante da presente proposta (o qual deve ser considerado com as devidas adaptações de procedimentos impostos pelo simplex urbanístico, que entrou em vigor com a publicação do Decreto-Lei n.º 10/2024, de 8 de janeiro), com a doutrina em concreto quanto à suspensão dos atos de gestão urbanística aquando da discussão pública, em sede de revisão do plano diretor municipal.



Face ao exposto, propomos:

Que o Executivo Municipal delibere no sentido de aprovação do procedimento de suspensão descrito, e constante do parecer anexo e parte integrante da presente proposta, e remeta aos serviços competentes para apreciação e informação dos processos nos termos elencados.

Maia e Paços do Concelho, 07 de junho de 2024

O PRESIDENTE DA CÂMARA MUNICIPAL

ANTÓNIO DOMINGOS DA SILVA TIAGO

O VEREADOR DA CÂMARA MUNICIPAL

MÁRIO NUNO NEVES

Assunto: discussão pública da revisão do Plano Diretor Municipal da Maia e suspensão dos procedimentos de gestão urbanística

1. Um primeiro aspeto a reter é o de que *suspensão de procedimentos* prevista nos artigos 145.º do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT) e 12.º-A do Regime Jurídico da Urbanização e Edificação (RJUE), corresponde a uma medida cautelar das opções de planeamento que constam do projeto de revisão do Plano Diretor Municipal colocado a discussão pública. Visa-se, com efeito, por seu intermédio, impedir que se venham a concretizar no território operações urbanísticas em desconformidade com as opções do futuro plano, projetando, esta medida, os seus efeitos sobre *os procedimentos de gestão urbanística* em curso (informação prévia, licenciamento e apresentação de comunicação prévia).

Note-se que o Plano Diretor Municipal da Maia na sua versão atualmente em vigor mantém a sua plena eficácia: o que se suspendem são os procedimentos de gestão urbanística em curso ou que se venham a iniciar durante a discussão pública e não as normas do Plano Diretor Municipal, que mantêm a sua plena vigência.

2. Refira-se, em segundo lugar, que esta medida cautelar tem de ser aplicada com as devidas adaptações quando esteja em causa uma comunicação prévia uma vez que ela não é, agora, um procedimento administrativo (de controlo prévio) que termine com uma decisão da Administração, sendo antes uma tramitação que tem de ser cumprida pelo interessado antes de iniciar a operação urbanística. Neste caso, a suspensão do procedimento significa que a comunicação apresentada depois do plano entrar na fase de discussão pública (ou apresentada antes, mas com taxas não pagas), não tramita, o que na prática quer dizer que o interessado não pode iniciar a operação objeto de comunicação prévia. Em todo o caso, tendo em conta as situações em que as comunicações

prévias são mobilizadas (em especial, em área abrangida por operação de loteamento ou antecedida de informação prévia qualificada), por regra não se lhes aplicam os artigos 145.º do RJIGT e 12.º-A do RJUE, como melhor se verá de seguida.

3. Em terceiro lugar, um pressuposto indispensável para que o presente instituto cautelar seja aplicável é o projeto de Plano Diretor Municipal em revisão ter entrado na fase de discussão pública. Refira-se que se é certo que apenas a partir deste momento a suspensão de procedimentos pode operar, não é menos certo que a mesma tem necessariamente de operar a partir dessa data. Em causa está, efetivamente, uma *suspensão automática* dos procedimentos, muito embora, em determinadas circunstâncias, como veremos, o órgão municipal competente tenha o dever de proceder ao “*levantamento*” da suspensão, ordenando o prosseguimento do procedimento e notificando desse facto o requerente.

Esta obrigação de *levantar oficiosamente a suspensão* – a que corresponde, do lado do particular, o direito à tramitação procedimental e, quando for caso disso, à decisão –, para poder ser devidamente cumprida, implicará que os serviços afetos à gestão urbanística comparem, perante uma concreta pretensão (em curso nos serviços à data da abertura da discussão pública ou que deem entrada após essa data), as soluções que constam do Plano Diretor Municipal ainda em vigor e o projeto de revisão colocado a discussão pública, sendo que a suspensão apenas fará sentido naquelas situações em que este último introduza regras inovadoras e distintas das daquele primeiro, e que, ademais, impeçam intervenções que o atual plano permitiria.

4. Por força do princípio da proporcionalidade, existe um limite temporal máximo para a suspensão dos procedimentos, cessando esta quando ocorra o primeiro dos seguintes factos: entrada em vigor do plano revisto ou decurso de 180 dias a contar do início da discussão pública, prazo este que deve ser

contabilizado em dias contínuos e não em dias úteis (por não ser um prazo procedimental, mas um prazo de caducidade da suspensão).

5. Considerando o princípio da proporcionalidade em sentido material, há um conjunto de situações que ficam excluídas do âmbito de aplicação desta medida cautelar. Uma encontram-se expressamente previstas na lei, outras não estão nela referidas, mas decorrem dos princípios gerais de direito. Identifiquemo-las, aqui, de forma clara.

A) Situações não abrangidas pela suspensão¹

A1) por força da lei

O artigo 145.º, n.º 4, do RJIGT exclui expressamente do âmbito da aplicação da suspensão (não havendo sequer, desde o início, suspensão de procedimentos, pelo que não é necessária a prática de um ato administrativo a levantar tal suspensão, ainda que, por uma questão de clareza e segurança jurídica deva ser dada nota ao particular da continuação do procedimento):

- a) os procedimentos de *informação prévia, de licenciamento e as comunicações prévias que sejam apresentados ao abrigo de normas provisórias* (porque a densidade das opções normativas permite já identificar uma linha de conduta municipal que com grande segurança será a seguida no plano), situação que não tem aqui aplicação por não terem, no presente caso, sido aprovadas normas desta natureza;
- b) os procedimentos de *informação prévia, de licenciamento e as comunicações prévias quando digam respeito a obras de reconstrução ou de alteração em edificações existentes, desde que tais obras não originem ou*

¹ Para uma explicação desenvolvida da razão de ser destas exclusões cfr. Fernanda Paula Oliveira, Maria José Castanheira Neves, Dulce Lopes, Regime Jurídico da Urbanização e Edificação, Comentado, Coimbra, Almedina, 4.ª edição, 2016, pp. 230 a 236.

Professora da Faculdade de Direito de Coimbra

agravem desconformidade com as normas em vigor ou tenham como resultado a melhoria das condições de segurança e de salubridade da edificação. Trata-se das situações de garantia do existente nos termos previstos no artigo 60.º do RJUE, portanto, operações que, por não poderem por regra ser indeferidas com base nas regras do futuro Plano Diretor Municipal, também não podem ser afetadas por qualquer medida de salvaguarda deste. De todo o modo, e na medida em que o artigo 60.º contém um regime que pode ser afastado pelas opções de planeamento, caso o projeto de revisão do Plano Diretor da Maia contenha normas deste tipo, os procedimentos relativos àquelas operações urbanísticas serão abrangidos pela suspensão.

- c) os procedimentos de licenciamento ou a comunicação prévia que tenham sido instruídos com informação prévia favorável de carácter vinculativo ainda eficaz (artigo 17.º, n.º 5, do RJUE).

4

A2) Outras situações não previstas expressamente na lei

Nestes casos, o não funcionamento da suspensão decorre de os interessados, embora não sejam ainda titulares de direitos decorrentes de uma licença, de uma autorização ou de uma comunicação prévia eficaz (i.é., em relação à qual já tenham sido pagas as taxas) já disponham de uma decisão de outra natureza por parte da Administração que defina a sua posição jurídica de forma estável, de modo que a mesma fica à margem de evoluções normativas posteriores². São as seguintes estas situações:

- a) o procedimento de licenciamento de obras de edificação em curso, após a aprovação do projeto de arquitetura, por este ato se apresentar como um ato prévio que decide de forma definitiva a conformidade da

² Só assim não será se o plano expressamente determinar a afetação destas posições jurídicas, o que dará lugar ao pagamento de indemnização.

Professora da Faculdade de Direito de Coimbra

- pretensão com o plano (o que significa que a modificação posterior de planeamento não se lhe aplica);
- b) os procedimentos referentes à *edificação em lotes resultantes de operações de loteamento tituladas por alvará*, por este definir de forma estável (e antecipada) as condições de ocupação dos lotes.
- c) os procedimentos de *emissão de autorização de utilização*, incluindo a autorização de alteração de uso, como resulta do n.º 1 do artigo 145.º do RJIGT.
- d) Os procedimentos de licenciamento a que apenas falta a emissão do alvará (o qual se apresenta como mera condição de eficácia do ato de licenciamento - constitutivo de direitos - já emitido).

B. Situações abrangidas pela suspensão

Tirando as situações referidas, que *nunca se suspendem*, todos os restantes procedimentos, quer tenham dado entrada nos respetivos serviços antes da abertura da fase da discussão pública do Plano e se encontrem em curso, quer em momento posterior, ficam *automaticamente suspensos*.

Porém, situações há em que existe uma obrigação de o órgão competente proceder ao *levantamento da suspensão*, sendo indispensável, para o determinar, que se proceda a uma análise técnica dos pedidos apresentados à luz do atual e do futuro plano. As hipóteses são aqui várias. Vejamo-las.

B1. Procedimentos cujos pedidos terão, ao abrigo das novas regras urbanísticas (do futuro plano), uma decisão diferente daquela que se impõe em face das regras urbanísticas em vigor

- a) Se se tratar de um pedido que deva merecer, à luz da proposta de plano colocada 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, pois apenas desta forma se evita que sejam praticados atos de deferimento de pretensões particulares que, muito provavelmente, colocarão em causa o futuro plano.³

Admite-se, neste caso, no n.º 6 do artigo 145.º do RJIGT, que os interessados possam reformular a sua pretensão adaptando-a ao futuro plano, situação em o pedido é deferido, mas com os seus efeitos suspensos até à entrada em vigor do plano sujeito a discussão pública (e desde que este continue, na sua versão definitiva, a permitir aquela pretensão urbanística).

- b) Se se tratar de um pedido que, em face do plano colocado à discussão pública tenha de ser *deferido*, ainda que tivesse de ser *indeferido* à luz do plano atual (que permanece em vigor), aplica-se o disposto no n.º 5 do artigo 145.º: deferimento do pedido, mas com os seus efeitos suspensos até à entrada em vigor do plano colocado a discussão pública (se, como referido antes, este continuar, na sua versão definitiva, a permitir aquela pretensão urbanística).

B2. Procedimentos cujos pedidos não terão, ao abrigo das novas regras urbanísticas, uma decisão diferente daquela que se impõe em face das regras urbanísticas em vigor

- a) se o plano vigente determinar o *indeferimento* de um pedido ou a inviabilidade de uma pretensão que, à luz do plano posto em discussão pública, terá igualmente de ser *indeferida*, nenhum óbice haverá a que tal indeferimento ocorra (ou a que se inviabilize a execução da obra

³ Tal suspensão permanecerá até à entrada em vigor do plano ou até ao máximo de 180 dias, como resulta do disposto no artigo 145.º, n.º 3, do RJIGT.

Professora da Faculdade de Direito de Coimbra

pretendida no caso de comunicação prévia), devendo, assim, ser levantada a suspensão, por poder ser emanada uma decisão (ou uma reação) definitiva;

- b) se a solução à luz de ambos os termos de comparação – o plano em vigor e o plano colocado à discussão pública – for de *deferimento* do pedido ou viabilidade da pretensão, também deve ser levantada a suspensão do procedimento e ser decidida ou legitimamente executada a pretensão urbanística no sentido pretendido pelo requerente.

As situações aqui referidas podem ser sumariadas no que se expõe na última página deste Parecer.

6. Refira-se, por fim, que embora os efeitos da suspensão dos procedimentos de gestão urbanística funcionem de modo automático, é importante que, por razões de transparência, segurança e certeza jurídicas, os interessados atingidos por tal regime cautelar, no âmbito dos procedimentos em tramitação nos serviços municipais responsáveis, sejam notificados de tal cenário suspensivo.

De notar que, como a suspensão opera por força da lei, nos casos em que ela não se aplique, terá de haver, conforme se refere *supra*, um levantamento de tal suspensão, decisão essa que também deve ser notificada aos interessados.

Professora da Faculdade de Direito de Coimbra

Exclusão da suspensão de procedimentos	1. Área não abrangida por novas regras urbanísticas		
	2. Área a abranger por novas regras	1. Projetos relativos a edificações previstas no artigo 60.º do RJUE	Deferimento
		2. Projetos instruídos com pedido de informação prévia	Deferimento
		4. Procedimentos em curso após a aprovação do projeto de arquitetura	Deferimento
		5. Procedimentos de comunicação prévia referentes a obras de edificação a erigir em lotes resultantes de operações de loteamento tituladas por alvará	Possibilidade de execução da obra
		6. Pedidos de emissão de autorização de utilização	Deferimento
		7. Pedidos de emissão de alvará de licenciamento	Deferimento
Suspensão automática	Sem levantamento da suspensão	No caso de pedidos a deferir de acordo com o plano em vigor, mas a indeferir de acordo com o plano sujeito à discussão pública	Suspenso
	Com levantamento da suspensão	- Quando a decisão à luz dos dois planos (em vigor e em discussão pública) seja igual - Quando a decisão seja de indeferimento segundo o plano em vigor, mas de deferimento segundo o plano em discussão pública:	- Decisão final (de deferimento ou de indeferimento), definitiva - Deferimento do pedido com decisão final condicionada à entrada em vigor do plano submetido a discussão pública

FERNANDA PAULA OLIVEIRA

Professora da Faculdade de Direito de Coimbra

Assunto: discussão pública da revisão do Plano Diretor Municipal da Maia e suspensão dos procedimentos de gestão urbanística

1. Um primeiro aspeto a reter é o de que *suspensão de procedimentos* prevista nos artigos 145.º do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT) e 12.º-A do Regime Jurídico da Urbanização e Edificação (RJUE), corresponde a uma medida cautelar das opções de planeamento que constam do projeto de revisão do Plano Diretor Municipal colocado a discussão pública. Visa-se, com efeito, por seu intermédio, impedir que se venham a concretizar no território operações urbanísticas em desconformidade com as opções do futuro plano, projetando, esta medida, os seus efeitos sobre *os procedimentos de gestão urbanística* em curso (informação prévia, licenciamento e apresentação de comunicação prévia).

Note-se que o Plano Diretor Municipal da Maia na sua versão atualmente em vigor mantém a sua plena eficácia: o que se suspendem são os procedimentos de gestão urbanística em curso ou que se venham a iniciar durante a discussão pública e não as normas do Plano Diretor Municipal, que mantêm a sua plena vigência.

1

2. Refira-se, em segundo lugar, que esta medida cautelar tem de ser aplicada com as devidas adaptações quando esteja em causa uma comunicação prévia uma vez que ela não é, agora, um procedimento administrativo (de controlo prévio) que termine com uma decisão da Administração, sendo antes uma tramitação que tem de ser cumprida pelo interessado antes de iniciar a operação urbanística. Neste caso, a suspensão do procedimento significa que a comunicação apresentada depois do plano entrar na fase de discussão pública (ou apresentada antes, mas com taxas não pagas), não tramita, o que na prática quer dizer que o interessado não pode iniciar a operação objeto de comunicação prévia. Em todo o caso, tendo em conta as situações em que as comunicações

FERNANDA PAULA OLIVEIRA

Professora da Faculdade de Direito de Coimbra

prévias são mobilizadas (em especial, em área abrangida por operação de loteamento ou antecedida de informação prévia qualificada), por regra não se lhes aplicam os artigos 145.º do RJIGT e 12.º-A do RJUE, como melhor se verá de seguida.

3. Em terceiro lugar, um pressuposto indispensável para que o presente instituto cautelar seja aplicável é o projeto de Plano Diretor Municipal em revisão ter entrado na fase de discussão pública. Refira-se que se é certo que apenas a partir deste momento a suspensão de procedimentos pode operar, não é menos certo que a mesma tem necessariamente de operar a partir dessa data. Em causa está, efetivamente, uma *suspensão automática* dos procedimentos, muito embora, em determinadas circunstâncias, como veremos, o órgão municipal competente tenha o dever de proceder ao “*levantamento*” da suspensão, ordenando o prosseguimento do procedimento e notificando desse facto o requerente.

Esta obrigação de *levantar oficiosamente a suspensão* – a que corresponde, do lado do particular, o direito à tramitação procedimental e, quando for caso disso, à decisão –, para poder ser devidamente cumprida, implicará que os serviços afetos à gestão urbanística comparem, perante uma concreta pretensão (em curso nos serviços à data da abertura da discussão pública ou que deem entrada após essa data), as soluções que constam do Plano Diretor Municipal ainda em vigor e o projeto de revisão colocado a discussão pública, sendo que a suspensão apenas fará sentido naquelas situações em que este último introduza regras inovadoras e distintas das daquele primeiro, e que, ademais, impeçam intervenções que o atual plano permitiria.

4. Por força do princípio da proporcionalidade, existe um limite temporal máximo para a suspensão dos procedimentos, cessando esta quando ocorra o primeiro dos seguintes factos: entrada em vigor do plano revisto ou decurso de 180 dias a contar do início da discussão pública, prazo este que deve ser

2

FERNANDA PAULA OLIVEIRA

Professora da Faculdade de Direito de Coimbra

contabilizado em dias contínuos e não em dias úteis (por não ser um prazo procedimental, mas um prazo de caducidade da suspensão).

5. Considerando o princípio da proporcionalidade em sentido material, há um conjunto de situações que ficam excluídas do âmbito de aplicação desta medida cautelar. Um conjunto encontram-se expressamente previstas na lei, outras não estão nela referidas, mas decorrem dos princípios gerais de direito. Identifiquemo-las, aqui, de forma clara.

A) Situações não abrangidas pela suspensão¹

A1) por força da lei

O artigo 145.º, n.º 4, do RJIGT exclui expressamente do âmbito da aplicação da suspensão (não havendo sequer, desde o início, suspensão de procedimentos, pelo que não é necessária a prática de um ato administrativo a levantar tal suspensão, ainda que, por uma questão de clareza e segurança jurídica deva ser dada nota ao particular da continuação do procedimento):

3

- a) os procedimentos de *informação prévia, de licenciamento e as comunicações prévias que sejam apresentados ao abrigo de normas provisórias* (porque a densidade das opções normativas permite já identificar uma linha de conduta municipal que com grande segurança será a seguida no plano), situação que não tem aqui aplicação por não terem, no presente caso, sido aprovadas normas desta natureza;
- b) os procedimentos de *informação prévia, de licenciamento e as comunicações prévias quando digam respeito a obras de reconstrução ou de alteração em edificações existentes, desde que tais obras não originem ou*

¹ Para uma explicação desenvolvida da razão de ser destas exclusões cfr. Fernanda Paula Oliveira, Maria José Castanheira Neves, Dulce Lopes, Regime Jurídico da Urbanização e Edificação, Comentado, Coimbra, Almedina, 4.ª edição, 2016, pp. 230 a 236.

FERNANDA PAULA OLIVEIRA

Professora da Faculdade de Direito de Coimbra

agravem desconformidade com as normas em vigor ou tenham como resultado a melhoria das condições de segurança e de salubridade da edificação. Trata-se das situações de garantia do existente nos termos previstos no artigo 60.º do RJUE, portanto, operações que, por não poderem por regra ser indeferidas com base nas regras do futuro Plano Diretor Municipal, também não podem ser afetadas por qualquer medida de salvaguarda deste. De todo o modo, e na medida em que o artigo 60.º contém um regime que pode ser afastado pelas opções de planeamento, caso o projeto de revisão do Plano Diretor da Maia contenha normas deste tipo, os procedimentos relativos àquelas operações urbanísticas serão abrangidos pela suspensão.

- c) os procedimentos de licenciamento ou a comunicação prévia que tenham sido instruídos com informação prévia favorável de carácter vinculativo ainda eficaz (artigo 17.º, n.º 5, do RJUE).

4

A2) Outras situações não previstas expressamente na lei

Nestes casos, o não funcionamento da suspensão decorre de os interessados, embora não sejam ainda titulares de direitos decorrentes de uma licença, de uma autorização ou de uma comunicação prévia eficaz (i.é., em relação à qual já tenham sido pagas as taxas) já disponham de uma decisão de outra natureza por parte da Administração que defina a sua posição jurídica de forma estável, de modo que a mesma fica à margem de evoluções normativas posteriores². São as seguintes estas situações:

- a) o procedimento de licenciamento de obras de edificação em curso, após a aprovação do projeto de arquitetura, por este ato se apresentar como um ato prévio que decide de forma definitiva a conformidade da

² Só assim não será se o plano expressamente determinar a afetação destas posições jurídicas, o que dará lugar ao pagamento de indemnização.

FERNANDA PAULA OLIVEIRA

Professora da Faculdade de Direito de Coimbra

- pretensão com o plano (o que significa que a modificação posterior de planeamento não se lhe aplica);
- b) os procedimentos referentes à *edificação em lotes resultantes de operações de loteamento* **1** *tituladas por alvará*, por este definir de forma estável (e antecipada) as condições de ocupação dos lotes.
- c) os procedimentos de **2** *missão de autorização de utilização*, incluindo a autorização de alteração de uso, como resulta do n.º 1 do artigo 145.º do RJIGT.
- d) Os procedimentos de licenciamento a que apenas falta **3** *emissão do alvará* (o qual se apresenta como mera condição de eficácia do ato de licenciamento - constitutivo de direitos - já emitido).

B. Situações abrangidas pela suspensão

Tirando as situações referidas, que *nunca se suspendem*, todos os restantes procedimentos, quer tenham dado entrada nos respetivos serviços antes da abertura da fase da discussão pública do Plano e se encontrem em curso, quer em momento posterior, ficam *automaticamente suspensos*.

Porém, situações há em que existe uma obrigação de o órgão competente proceder ao *levantamento da suspensão*, sendo indispensável, para o determinar, que se proceda a uma análise técnica dos pedidos apresentados à luz do atual e do futuro plano. As hipóteses são aqui várias. Vejamo-las.

B1. Procedimentos cujos pedidos terão, ao abrigo das novas regras urbanísticas (do futuro plano), uma decisão diferente daquela que se impõe em face das regras urbanísticas em vigor

- a) Se se tratar de um pedido que deva merecer, à luz da proposta de plano colocada a discussão pública, uma decisão de *indeferimento* quando a mesma seria de *deferimento* ao abrigo do plano vigente, a suspensão

Resumo dos comentários sobre 2022_Parecer_FPO_Suspensão dos procedimentos_signed_junho2024.pdf

Página: 5

 Número: 1 Autor: F.Paula Assunto: Realce Data: 12/06/2024 19:14:13
para os já ao abrigo do atual RJUE (se houver) depois de pagas as taxas

 Número: 2 Autor: F.Paula Assunto: Realce Data: 12/06/2024 19:15:23
todas as situações referentes à utilização (mera entrega de documentos ou comunicação prévia com prazo

 Número: 3 Autor: F.Paula Assunto: Realce Data: 12/06/2024 19:15:59
a que apenas falte o título

FERNANDA PAULA OLIVEIRA

Professora da Faculdade de Direito de Coimbra

determinada automaticamente com o início da fase de discussão pública deve permanecer, pois apenas desta forma se evita que sejam praticados atos de deferimento de pretensões particulares que, muito provavelmente, colocarão em causa o futuro plano.³

Admite-se, neste caso, no n.º 6 do artigo 145.º do RJIGT, que os interessados possam reformular a sua pretensão adaptando-a ao futuro plano, situação em o pedido é deferido, mas com os seus efeitos suspensos até à entrada em vigor do plano sujeito a discussão pública (e desde que este continue, na sua versão definitiva, a permitir aquela pretensão urbanística).

- b) Se se tratar de um pedido que, em face do plano colocado à discussão pública tenha de ser *deferido*, ainda que tivesse de ser *indeferido* à luz do plano atual (que permanece em vigor), aplica-se o disposto no n.º 5 do artigo 145.º: deferimento do pedido, mas com os seus efeitos suspensos até à entrada em vigor do plano colocado a discussão pública (se, como referido antes, este continuar, na sua versão definitiva, a permitir aquela pretensão urbanística).

6

B2. Procedimentos cujos pedidos não terão, ao abrigo das novas regras urbanísticas, uma decisão diferente daquela que se impõe em face das regras urbanísticas em vigor

- a) se o plano vigente determinar o *indeferimento* de um pedido ou a inviabilidade de uma pretensão que, à luz do plano posto em discussão pública, terá igualmente de ser *indeferida*, nenhum óbice haverá a que tal indeferimento ocorra (ou a que se inviabilize a execução da obra

³ Tal suspensão permanecerá até à entrada em vigor do plano ou até ao máximo de 180 dias, como resulta do disposto no artigo 145.º, n.º 3, do RJIGT.

FERNANDA PAULA OLIVEIRA

Professora da Faculdade de Direito de Coimbra

pretendida no caso de comunicação prévia), devendo, assim, ser levantada a suspensão, por poder ser emanada uma decisão (ou uma reação) definitiva;

- b) se a solução à luz de ambos os termos de comparação – o plano em vigor e o plano colocado à discussão pública – for de *deferimento* do pedido ou viabilidade da pretensão, também deve ser levantada a suspensão do procedimento e ser decidida ou legitimamente executada a pretensão urbanística no sentido pretendido pelo requerente.

As situações aqui referidas podem ser sumariadas no que se expõe na última página deste Parecer.

6. Refira-se, por fim, que embora os efeitos da suspensão dos procedimentos de gestão urbanística funcionem de modo automático, é importante que, por razões de transparência, segurança e certeza jurídicas, os interessados atingidos por tal regime cautelar, no âmbito dos procedimentos em tramitação nos serviços municipais responsáveis, sejam notificados de tal cenário suspensivo.

7

De notar que, como a suspensão opera por força da lei, nos casos em que ela não se aplique, terá de haver, conforme se refere *supra*, um levantamento de tal suspensão, decisão essa que também deve ser notificada aos interessados.

Assinado por: **Fernanda Paula Marques de Oliveira**
Num. de Identificação: 07788928
Data: 2022.11.16 10:32:50+00'00'



FERNANDA PAULA OLIVEIRA

Professora da Faculdade de Direito de Coimbra

Exclusão da suspensão de procedimentos	1. Área não abrangida por novas regras urbanísticas		
	2. Área a abranger por novas regras	1. Projetos relativos a edificações previstas no artigo 60.º do RJUE	Deferimento
		2. Projetos instruídos com pedido de informação prévia	Deferimento
		4. Procedimentos em curso após a aprovação do projeto de arquitetura	Deferimento
		5. Procedimentos de comunicação prévia referentes a obras de edificação a erigir em lotes resultantes de operações de loteamento 1. reguladas por alvará	Possibilidade de execução da obra
		6. Pedidos 2. de emissão de autorização de utilização	Deferimento
		7. Pedidos de emissão 3. de alvará de licenciamento	Deferimento
Suspensão automática	Sem levantamento da suspensão	No caso de pedidos a deferir de acordo com o plano em vigor, mas a indeferir de acordo com o plano sujeito à discussão pública	Suspensão
	Com levantamento da suspensão	<ul style="list-style-type: none"> - Quando a decisão à luz dos dois planos (em vigor e em discussão pública) seja igual - Quando a decisão seja de indeferimento segundo o plano em vigor, mas de deferimento segundo o plano em discussão pública: 	<ul style="list-style-type: none"> - Decisão final (de deferimento ou de indeferimento), definitiva - Deferimento do pedido com decisão final condicionada à entrada em vigor do plano submetido a discussão pública

8

Página: 8

 Número: 1 Autor: F.Paula Assunto: Riscado Data: 12/06/2024 19:17:58
eficazes

 Número: 2 Autor: F.Paula Assunto: Riscado Data: 12/06/2024 19:18:36
pedidos referentes à utilização

 Número: 3 Autor: F.Paula Assunto: Comentário do texto Data: 12/06/2024 19:18:57
do título