

Despacho:	Despacho:
Despacho: Concordo. Remeta-se a presente Informação ao Sr. Arq.º Aníbal Caldas.	
Cristina Guimarães Chefe da Divisão de Estudos e Assessoria Jurídica 2010.05.27	

N/Ref.ª: (...)

S/Ref.ª: (...)

Porto, -05-2010

Autor: Francisco Baptista

Assunto: Pedido de suspensão de trabalhos das obras tituladas pelo ALV/(...)/(...)/DMU (Lote (...)) por força de entrada de pedido de alteração ao A.L. n.º (...)/(...), Rua (...)- DMU.

Enquadramento Factual

1 – Através de requerimento (...)/(...)/CMP, de (...)-(...), veio (...), apresentar pedido de suspensão das obras de construção tituladas pelo ALV/(...)/(...)/DMU (Lote (...)), com base no facto de ter dado entrada a PIP apresentado pelo requerente na CMP em (...)/(...)/(...), P.(...)/(...)/CMP, que visa a alteração do A.L. n.º (...)/(...), com previsão de nova edificação substancialmente diferente da inicialmente prevista para aquele Lote (...). Constituindo este

PIP uma questão prévia a analisa pelos serviços urbanísticos, que afecta o desenvolvimento dos trabalhos, cuja comunicação para início deu-se em (...)/(...)/(...).

2 – Foi elaborada informação I/(...)/(...)/CMP, de (...)-(...), pela qual se vem informar e propor:
“2.2 Sob o req.º n.º (...)/(...)/CMP, a requerente apresentou um pedido de informação prévia de alteração à licença, em apreciação no município, com substanciais alterações ao lote aqui em causa.

(...)

- que ao abrigo do disposto na alínea c) do ponto 7 do artigo 11.º do RJUE, o Senhor Director Municipal de Urbanismo suspenda o prazo dos trabalhos, referentes ao alvará supra-mencionados, até que se torne eficaz a decisão final sobre o pedido de alteração ao loteamento e do projecto alternativo, sob a nova calendarização a apresentar em sede da alteração ao alvará de obras.”

3 - Foi solicitada pelo Sr. Director do DGUF a análise e emissão do parecer jurídico sobre as questões levantadas no presente procedimento.

Análise Jurídica

Pela análise das informações dos serviços, constantes no presente processo, as alterações ao AL n.º (...)/(...), previstas em sede de PIP apresentado pela ora requerente implicam uma alteração substancial ao Lote (...) cujas obras se visam suspender com o presente requerimento.

Após o início dos trabalhos de construção, se o promotor pretende introduzir alterações à licença, pode usufruir da faculdade prevista no n.º 7 do art. 58.º do RJUE, solicitando a prorrogação do prazo concedido na alvará para a execução dos trabalhos. Esta norma visa as situações em que iniciados os trabalhos de construção, o promotor pretende a introdução de alterações, pontuais ou substanciais, ao projecto aprovado.

Na situação sub iudice, os trabalhos não se iniciaram conforme se depreende da informação da DMFOP, I/(...)/(...)/CMP, apesar de já ter existido uma comunicação de início de trabalhos de (...)/(...)/(...) e verifica-se que, ainda no decurso do ano de (...) foi apresentado um PIP, em

apreciação nos serviços urbanísticos, visando **a alteração do loteamento** e que introduz alterações substanciais ao edifício a construir no lote n.º (...).

A aprovação do PIP tem como um dos seus efeitos jurídicos, vincular a entidade competente na decisão sobre um eventual pedido de licenciamento da operação urbanística a que respeite, ex vi n.º 1 do art. 17.º do RJUE.

Na opinião da ora requerente, a hipotética aprovação do PIP, nos termos por si propostos, iria originar a necessidade de apresentação de um pedido de alteração quer do loteamento titulado pelo A.L. n.º (...)/(...) quer da construção titulada pelo ALV/(...)/(...)/CMP, e neste sentido o PIP seria, à primeira vista, uma questão prévia a resolver face ao licenciamento da edificação prevista para a o Lote (...), justificando-se a aplicabilidade da faculdade prevista no n.º 7 do art. 11.º do RJUE: a suspensão do procedimento até à resolução da questão prévia. Esta parece ser, numa primeira análise a solução mais plausível.

Contudo surgem-nos, desde logo, algumas dificuldades que nos levam a colocar em crise tal solução, a saber: uma vez aprovado o PIP em procedimento regulado pelos artigos 14.º e seguintes do RJUE, o requerente estará ou não obrigado a apresentar a necessária alteração ao licenciamento? A julgar pelo teor do n.º 2 do art. 17.º poderia aguardar o prazo de um ano para apresentar um eventual pedido de licenciamento/alteração, e eventualmente mais um nos termos do n.º 3 ou mesmo nunca chegar a apresentar qualquer pedido de licenciamento/alteração, mantendo-se as obras do lote (...) suspensas por alguns anos, mas ainda assim com um alvará de obras válido... à espera de melhores dias. Contornando-se deste modo a caducidade da licença de construção, prevista por força do art. 71.º do RJUE, cominação esta a que subjazem óbvias finalidades de prossecução de interesse público e que visa penalizar a inacção dos particulares e evitar a existência, na malha urbana, de terrenos urbanizáveis com operações urbanísticas já devidamente licenciadas, sem qualquer utilização.

De um ponto de vista procedimental parece-nos que a operação urbanística em curso, e que já se encontra numa fase de edificação, com alvará emitido, não pode ser suspensa com fundamento na necessidade de apreciação de uma nova operação urbanística **que decorre através de um procedimento autónomo (P.(...)/(...)/CMP) seguindo regras próprias de tramitação** ainda que visando o mesmo terreno, tanto mais que se trata aqui de um PIP, que depois de eventualmente aprovado ainda tem de ser submetido a *“um eventual pedido de*

licenciamento” pedido este que se encontra na total disponibilidade do interessado, conforme foi acima referido...

Do ponto de vista da coerência procedimental repete-se, na fase em que nos encontramos as licença tituladas pelo alvará (...)/(...) e ALV(...)/(...)/CMP apenas poderão ser alteradas, lançando mão aos mecanismos previstos no art. 27.º do RJUE, suspendendo-se em conformidade os respectivos procedimentos até ulterior decisão final, agora sim ao abrigo do n.º 7 do art. 11.º. Percebe-se que ao particular interesse auscultar os serviços antes de avançar com o pedido de alteração, mas se a intenção que subjaz ao PIP é apresentar uma nova operação urbanística que se pretende colocar em prática, esse efeito também poderá ser alcançado com o pedido de alteração ao AL n.º (...)/(...) e mesmo que essa alteração não seja aprovada, de prosseguir de acordo com o já licenciado. Afastando-se deste modo o perigo da eventual utilização do PIP como um subterfúgio com intenções dilatórias.

Somos, pois, a defender que as actuais operações urbanísticas tituladas pelo AL (...)/(...) e ALV(...)/(...)/CMP, não poderão ser suspensas com base na existência de um PIP sobre os mesmos terrenos, mesmo que este preveja soluções radicalmente opostas ao actual licenciamento, porquanto este PIP, em termos processuais e atendendo à sua natureza autónoma, não configura uma questão prévia de cuja resolução depende a continuidade dos licenciamentos em curso, constituindo fundamento adequado para uma decisão de suspensão destes procedimentos.

A aprovação do **PIP daria necessariamente lugar a um eventual procedimento de licenciamento/alteração novo**, colocado na disponibilidade do particular, conforme resulta do disposto no art. 17.º/1 do RJUE, sem qualquer suporte legal uma vez que a possibilidade de alteração de licenciamento existente, já se encontra devidamente prevista e regulada no art. 27.º devendo ser esta a tramitação legal a seguir pelos serviços na presente situação para apreciação de eventuais alterações e não através de um PIP.

Neste sentido, podemos defender que o PIP não constitui efectivamente uma questão prévia que justifique a suspensão dos trabalhos titulados pelo ALV(...)/(...). Sob pena de estarmos a introduzir um procedimento misto, sem qualquer sustentação legal, algures entre o PIP (art. 14.º) e as alterações à licença (art. 27.º) o que em termos procedimentais criaria sérias dificuldades aos serviços para além da questão da eternização da operação em causa que acima se referiu.

Conclusões

Face ao supra exposto afigura-se que na presente situação se poderá adoptar uma de duas soluções:

A) o indeferimento do requerimento apresentado e a conseqüente notificação do requerente para se vir pronunciar ao abrigo dos artigos 100.º e 101.º do CPA;

ou

B) requerente deverá vir ao processo declarar se pretende a conversão do PIP num pedido de alteração de loteamento e da edificação, suspendendo-se a execução dos trabalhos no lote 4 na medida em que o pedido de alteração a alvará de loteamento n.º (...)/(...) e conseqüentemente do ALV/(...)/(...) constitui, esta sim, uma questão prévia passível de justificar a suspensão do procedimento, ao abrigo da faculdade prevista no n.º 7 do art. 11.º do RJUE.

Este é, s.m.o., o nosso parecer.

À consideração superior.

O Consultor Jurídico,