

EXAME DE DIREITO DO URBANISMO

TAN

12.06.2025

I

- a) Enquadre o plano de pormenor em causa e aprecie a deliberação da Câmara Municipal; 4 v

Trata-se de um plano de pormenor (PP) de salvaguarda (artigos 101.º, n.º 1, 102.º, n.º 1, alíneas d) e h), 103.º, n.ºs 1 e 2, alínea c), 106.º e 107.º, n.º 1, alínea b), do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14.05; e artigo 43.º, n.º 5, da Lei n.º 31/2014, de 30.05). Cabe à câmara municipal iniciar o procedimento, deliberando, designadamente, quanto ao respetivo prazo de duração e quanto ao período de participação pública preventiva (artigo 76.º, n.º 1, do Decreto-Lei n.º 80/2015). Esta participação – com o sentido definido no artigo 88.º - deve ser possível durante um período não inferior a 15 dias (artigo 88.º, n.º 2, *idem*), o que não aconteceu no caso.

- b) Diga se a mesma fez bem ao pedir o acompanhamento da CCDRA. 3 v

Na versão atual, já não há previsão de acompanhamento pela CCDR territorialmente competente para PP. Nos termos do artigo 86.º, n.º 3, *idem* a CM deve apresentar-lhe a “proposta de plano”, devendo a mesma, de seguida, convocar uma conferência procedimental entre as “entidades representativas dos interesses a ponderar”, as quais se devem posicionar nos termos definidos no artigo 84.º *idem*.

- c) Aprecie a resposta da Câmara Municipal às observações da ONGA. 5 v

1. As observações da ONGA são uma manifestação do princípio da participação (artigo 6.º, n.ºs 1 e 2, *idem*), assim como do dever de resposta fundamentada (artigo 6.º, n.º 4, e artigo 89.º, n.º 3, *idem*).
2. O plano de pormenor (PP) deve ser compatível com o PROT e conformar-se com o PDM: artigos 44.º, n.º 3 e n.º 7 (plano territorial municipal deve-se compatibilizar com programa territorial preexistente de âmbito regional), e 46.º da Lei n.º 31/2014; e artigos 2.º, n.º 1, alíneas b) e c), n.º 3 e n.º 5, alínea a) e artigo 3.º, n.º 1 e n.º 2, todos do Decreto-Lei n.º 80/2015).

A validade do PP depende da sua compatibilidade e conformidade, respetivamente, com o PROT e o PDM (artigo 128.º do Decreto-Lei n.º 80/2015), sendo nulas as suas disposições que os contrariem (artigo 129.º, n.º 1, do Decreto-Lei n.º 80/2015).

3. Os programas e planos territoriais existentes na área de incidência do plano em elaboração devem ser identificados, assim como “os que se encontrem em preparação”, de modo a serem ponderados e, bem assim, assegurada a respetiva compatibilidade e conformidade (v.g., artigo 8.º, n.º 2, e artigo 89.º, n.º 3, alínea a), do Decreto-Lei n.º 80/2015).
4. Em suma: (i) o programa e plano territoriais em causa são juridicamente vinculativos do PP; (ii) relevam os programas e planos territoriais em vigor e os que se encontram em preparação; não uma intenção de alteração ou revisão.

- d) Aprecie a suspensão do procedimento de licenciamento e os argumentos do Adérito. 4 v

A suspensão está prevista no **artigo 145.º** (que integra o capítulo IV sobre medidas cautelares), n.º 1, do DL 80/2015 (e artigo 52.º da Lei n.º 31/2014). Trata-se da suspensão de procedimentos específicos em matéria urbanística. A suspensão é temporária e funda-se na projetada adoção de novas regras urbanísticas no âmbito da adoção de um novo plano municipal ou da revisão de um plano municipal (n.º 1).

A suspensão fica excluída em dois casos (artigo 145.º, n.º 4): i) o procedimento teve início na sequência de pedido feito ao abrigo de normas provisórias; ii) respeita a “obras de reconstrução ou de alteração em edificações existentes, desde que: (i) tais obras não originem ou agravem desconformidade com as normas em vigor; (ii) ou tenham como resultado a

melhoria das condições de segurança e de salubridade da edificação”. No mesmo sentido artigo 12.º-A (Suspensão do procedimento) do DL 555/99, de 16.12.

No caso, estão em causa obras de ampliação (artigo 2.º, n.º 2, alínea e), do DL 555/99, de 16.12), pelo que o procedimento de licenciamento está abrangido pela suspensão.

As obras em imóvel classificado carecem de licença (artigo 4.º, n.º 1, alínea a), e n.º 2, alínea d) [tb. c)], *idem*).

Mesmo nas situações em que é suficiente comunicação prévia (o que não é o caso), o licenciamento não constitui uma opção ou é facultativo (artigo 4.º, n.º 6, *idem*).

II

Explique sumariamente (apenas) **DUAS** das seguintes afirmações: 2 x 2 v

1. Aspectos a considerar:

- i) Os planos territoriais implicam a “redistribuição equitativa de benefícios e encargos deles resultantes” e, portanto, perequação (v.g., artigo 64.º, n.º 2, da Lei n.º 31/2014, e Decreto Regulamentar n.º 5/2019, de 27.09, p. 63), em termos fundamentados (v.g., artigo 64.º, n.º 7, da Lei n.º 31/2014). Assinalar as respetivas finalidades (v.g., artigo 17.º, n.ºs 1 e 2, 24.º, n.º 2, alínea f), 25.º e 65.º da Lei n.º 31/2014 e artigo 176.º, n.º 1 e n.º 2, do Decreto-Lei n.º 80/2015);
- ii) A definição de uma área de cedência média como um mecanismo de perequação (artigo 177.º, alínea c), e artigo 182.º do Decreto-Lei n.º 80/2015; e artigo 66.º da Lei n.º 31/2014); distinção entre área de cedência média e área de cedência efetiva e onde esta é fixada (artigo 182.º, n.º 4, do DL 80/2015);
- iii) Assinalar que se a área de cedência efetiva for inferior à cedência média, o proprietário tem que compensar os demais proprietários ou pagar a respetiva compensação urbanística, nos termos estabelecidos em regulamento municipal (artigo 182.º, n.º 6, do DL 80/2015).
- iv) Assinalar, no quadro do RJUE, que o proprietário e os demais titulares de direitos reais sobre o prédio a lotear têm obrigações específicas de cedência de parcelas (artigo 44.º; e artigo 14.º, n.º 2, alínea b), da Lei n.º 31/2014) e que, quando não há lugar a tal cedência, fica “obrigado ao pagamento de uma compensação ao município, em numerário ou em espécie, nos termos definidos em regulamento municipal” (artigo 44.º, n.º 4).

2. Aspectos a destacar:

- a) Princípio *tempus regit actum*, de acordo com o qual a validade das licenças depende da sua conformidade com as normas em vigor aquando da respetiva decisão (artigo 67.º do RJUE; e artigo 3.º, n.º 2, alínea i), da Lei n.º 31/2014).
- b) “[P]rincípio da proteção do existente em matéria de obras de edificação” (v.g., preâmbulo e artigo 60.º).

Alcance: (i) “à realização de obras em construções já existentes não se aplicam as disposições legais e regulamentares que lhe sejam supervenientes” (*idem*), salvo duas exceções (especificar); (ii) as edificações cujas obras de reconstrução ou de alteração estão em causa devem ser válidas ao abrigo do direito anterior (artigo 60.º).

- c) Razão de ser: legalidade urbanística (e valores subjacentes ou associados) e segurança jurídica (v.g., artigo 3.º, n.º 2, alínea i), da Lei n.º 31/2014 e artigo 67.º do RJUE) + “recuperação do património construído, já que, sem impor um sacrifício desproporcional aos proprietários, o regime proposto permite a realização de um conjunto de obras suscetíveis de melhorar as condições de segurança e salubridade das construções existentes” (preâmbulo do RJUE).

3. Aspectos a destacar:

- a) A previsão legal da obrigação de tutela e restauração da legalidade urbanística pelos órgãos administrativos competentes (v.g., artigo 102.º, n.º 1, artigos 35.º, n.º 8, e 88.º-A, n.º 4, do RJUE; e artigos 8.º, n.º 2, alínea f), 58.º e 59.º da Lei n.º 31/2014).
- b) A referência no preâmbulo à função “única e exclusivamente ... de reintegrar a legalidade urbanística violada” das medidas de tutela da legalidade e a distinção destas face à “repressão das infrações cometidas” (e aplicação das respetivas sanções), incluindo quando se trata de reagir ao incumprimento de tais medidas (v.g., artigo 107.º, n.º 1, do RJUE).
- c) As medidas de tutela da legalidade têm carácter, ora cautelar, instrumental e provisório, ora definitivo (artigo 102.º, n.º 2, e artigos 103.º e ss. *idem*).
- d) A decisão quanto às medidas de tutela da legalidade, identificadas na lei, inscreve-se na esfera da discricionariedade administrativa, dado não haver predeterminação legal das que devam ser adotadas em cada caso (v.g., termo “podem” no n.º 2 do artigo 102.º e elenco de alternativas legais quanto a essas medidas), sem prejuízo de: (i) deverem ser “medidas adequadas”; (ii) proporcionadas (preâmbulo).