

I

Aspetos a considerar:

- a) Nos termos do artigo 3.º, n.ºs 1 e 2, do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio (RJIGT)<sup>1</sup>, e do artigo 24.º, n.º 1, alínea a), do RJUE, o pedido de licenciamento deve ser indeferido quando viole um plano municipal de ordenamento do território, designadamente o PDM; vinculação da decisão administrativa ao PDM vigente (*tempus regit actum*).  
Violação do prazo legal de decisão; deferimento tácito (artigos 23.º e 111.º, alínea c), do RJUE [regime jurídico da urbanização e edificação], aprovado pelo Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro). Sem prejuízo, não elimina a exigência de conformidade da operação urbanística com os instrumentos de gestão territorial (artigo 130.º do RJIGT; e artigo 68.º, alínea a), do RJUE).
- b) É devida a reposição da legalidade urbanística (artigo 102.º, n.º 1, alíneas b) e e), do RJUE). A alteração do PDM não legaliza por si só as obras já executadas. Importa verificar se a operação urbanística pode cumprir as normas urbanísticas aplicáveis (artigo 102.º-A do RJUE).  
Por outro lado, o solo em causa integra a categoria de solo rústico, o que, no caso concreto, preclui a realização das construções em referência (artigo 71.º do RJIGT; e artigo 6.º do Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto).  
Por outro lado, o solo em causa integra a categoria de solo rústico, circunstância que, no caso concreto, não permite a realização das construções em apreço (artigo 71.º do RJIGT e artigo 6.º do Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto).
- c) Caracterização do plano de pormenor em causa (v.g., artigo 103.º, n.º 2, alínea a), do RJIGT). O plano de intervenção no espaço rústico não se destina a promover a transformação de solo rústico em urbano, mas pode disciplinar a edificabilidade (limitada e específica) em solo rústico. De acordo com o artigo 104.º, n.º 1, alínea a), do RJIGT, este plano de pormenor pode estabelecer as regras relativas à construção de novas edificações, bem como à reconstrução, alteração, ampliação ou demolição das existentes, quando tal seja necessário ao exercício (apenas) das atividades admitidas em solo rústico. Pode ainda disciplinar infraestruturas, equipamentos, espaços de utilização coletiva e outras intervenções previstas nas alíneas b) a e) do mesmo artigo. O artigo 104.º, n.º 2, do RJIGT estabelece expressamente que o plano de intervenção no espaço rústico não

---

<sup>1</sup> Todos os diplomas são considerados na versão atualizada.

pode promover a reclassificação do solo rústico em solo urbano, que as construções em causa pressuporiam.

- d) Nos termos do artigo 132.º, n.º 2, alínea a), do RJGT e dos artigos 102.º, n.º 2, alínea e), e 106.º do RJUE, o presidente da câmara municipal pode ordenar a demolição das obras executadas sem o devido título jurídico quando estas não sejam suscetíveis de legalização. Se, em consequência da entrada em vigor do novo PDM e da eventual aprovação do plano de intervenção no espaço rústico, a operação urbanística passasse a poder cumprir os requisitos urbanísticos, a solução adequada seria a sua legalização (artigos 102.º-A e 106.º do RJUE). Não sendo possível, pode ordenar a demolição, nos termos e limites previstos no artigo 106.º do RJUE. O princípio da proporcionalidade constitui o parâmetro essencial na tomada da decisão em causa.

## II

### 1.

A afirmação do Acórdão do Tribunal Constitucional n.º 329/99 traduz uma ideia fundamental do Direito do Urbanismo: o direito de propriedade não confere, por si só, o direito de edificar, sendo condicionado pela função social da propriedade e pelo planeamento territorial e correspondentes interesses públicos que nele confluem.

Especificar o enquadramento constitucional, v.g., artigo 62.º da Constituição da República Portuguesa (CRP); e artigo 65.º, n.º 4, da CRP. De acordo com este último, os “instrumentos de planeamento” determinam o uso, ocupação e transformação do solo, “no quadro das leis respeitantes ao ordenamento do território e ao urbanismo”, podendo haver lugar a “expropriações dos solos que se revelem necessárias à satisfação de fins de utilidade pública urbanística”.

Importa, ainda, analisar o entendimento do TC no referido Acórdão, segundo o qual o direito de edificar não integra o conteúdo essencial do direito de propriedade, explicitando o alcance desta afirmação. Referência breve a divergência doutrinária.

Especificar o enquadramento legal à luz da Lei n.º 31/2014, de 30 de maio (Lei de bases gerais da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo), v.g., dos artigos 8.º, 13.º, 15.º e 20.º, bem como do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio (regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial), v.g., no artigo 74.º, n.º 2. Se destes diplomas resulta que o direito de edificar é uma faculdade cujo exercício depende da conformidade com as opções de planeamento territorial legitimamente adotadas pela Administração, a elaboração e alteração dos instrumentos de gestão territorial está sujeita aos princípios da legalidade (v.g., a Constituição, a lei e os programas territoriais de âmbito superior), da igualdade, da proporcionalidade, da proteção da confiança e da participação dos interessados, bem como ao controlo jurisdicional.

### 2.

A afirmação refere-se ao modelo de execução sistemática dos planos municipais de ordenamento do território (PMOT), previsto no Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial

(RJIGT). A execução dos planos territoriais corresponde à fase em que as opções de planeamento são concretizadas no território. Quando a concretização dessas opções exige uma intervenção coordenada, designadamente a criação de infraestruturas, espaços verdes, equipamentos públicos e a redistribuição de benefícios e encargos entre proprietários, a lei privilegia a execução sistemática, em detrimento da execução que ocorre através da prática isolada de atos de controlo prévio urbanístico.

Neste contexto, a unidade de execução assume um papel central. Trata-se de uma área delimitada pela Câmara Municipal destinada a assegurar uma intervenção urbanística integrada, permitindo a execução coordenada das previsões do plano e garantindo uma repartição equitativa dos benefícios e dos encargos da urbanização entre os proprietários abrangidos. A delimitação da unidade de execução procura concretiza, assim, os princípios da igualdade e da justa repartição dos encargos urbanísticos. Cabe à Câmara Municipal decidir o sistema de execução aplicável. Nos termos do RJIGT, a execução sistemática pode realizar-se através de diferentes sistemas, designadamente o sistema de iniciativa dos interessados, o sistema de cooperação e o sistema de imposição administrativa. A escolha do sistema depende das características da área a executar, do grau de colaboração dos proprietários e da necessidade de assegurar a realização do interesse público.

Enquadrar nos artigos 54.º A 57.º da Lei n.º 31/2014, citada, e artigos 146.º a 152.º do RJIGT.