

Edital

N.º 28/DJF-GF/2023

Pedro Gonçalo Taleço, Vereador da Câmara Municipal de Palmela, no exercício das competências que lhe foram (sub)delegadas por despacho de delegação e subdelegação de competências n.º 77/2021, de 26 de outubro, proferido nos termos e ao abrigo do disposto nos artigos 34.º, 35.º e 36.º do Regime Jurídico das Autarquias Locais aprovado pela Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, FAZ PÚBLICO que no cumprimento do disposto no artigo 114.º do Código de Procedimento Administrativo, ficam notificados os proprietários - Jomatunes – Aquisição e Gestão de Imóveis, Lda., utilizadores/ocupantes e titulares de direito real sobre o prédio rústico com o art.º 27º, secção L, freguesia de Pinhal Novo, nos termos da alínea d), do n.º 1, do artigo 112.º do Código do Procedimento Administrativo, por despacho de 03/02/2023 e nos termos e pelos fundamentos de facto e de direito aduzidos na informação técnica de 03/01/2023, deste Gabinete, para se pronunciarem por escrito, no prazo de 15 (quinze) dias úteis contados a partir da data da notificação, em sede de audiência prévia, ao abrigo do n.º 3, do art.º 106.º do DL n.º 555/99, de 16/12; Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação (RJUE) na sua atual versão, sobre a intenção da CMP em determinar a demolição/remoção dos elementos de fracionamento do prédio em lotes/parcelas e das múltiplas edificações com carácter de permanência e a reposição de terreno nas condições em que se encontrava antes das obras, ao abrigo das alíneas e) e f) do n.º 2, do artigo 102.º e do n.º 1, do artigo 106.º, ambos do Decreto-Lei n.º 555/99 de 16 de Dezembro do Regime Jurídico da Urbanização e Edificação (RJUE), na sua atual redação, o que deverá ocorrer no prazo de 60 (sessenta) dias úteis contados a partir da data de receção da notificação a enviar para o efeito.

Em caso de incumprimento da demolição/remoção, pode ainda a CM Palmela tomar posse administrativa do prédio por forma a permitir a demolição/remoção a expensas dos infratores, de acordo com o n.º 1 e o n.º 8, do artigo 107.º e com o artigo 108.º do Decreto-Lei n.º 555/99 de 16 de Dezembro, do Regime Jurídico da Urbanização e Edificação (RJUE), na sua atual redação.

De acordo com o n.º 1, do art.º 100.º do RJUE, o desrespeito dos atos administrativos que determinem qualquer das medidas de tutela da legalidade urbanística previstas no DL 555/99, de 16/12, Regime Jurídico da Urbanização e Edificação (RJUE), constitui crime de desobediência, nos termos do art.º 348.º do Código Penal.

Enquadramento Legal

Entende-se por operações de loteamento, as ações que tenham por objeto ou por efeito a constituição de um ou mais lotes destinados, imediata ou subsequentemente, à edificação urbana e que resulte da divisão de um ou vários prédios ou do seu reparcelamento, de acordo com a alínea i), do artigo 2.º, do Decreto-Lei n.º 555/99 de 16 de Dezembro, na sua actual redação.

As operações de loteamento só podem realizar-se em áreas situadas dentro do perímetro urbano e em terrenos já urbanizados ou cuja urbanização se encontre programada em plano municipal ou intermunicipal de ordenamento do território, de acordo com o artigo 41.º, do Decreto-Lei n.º 555/99 de 16 de Dezembro, na sua actual redação.

Neste contexto, o fracionamento de um prédio rústico (fora do perímetro urbano), do qual resulte a autonomização de parcelas afectas à construção urbana, integra o conceito de loteamento e como tal, está sujeito à disciplina de licenciamento prevista no n.º 1 e na alínea a), do n.º 2, do artigo 4.º, do Decreto-Lei n.º 555/99 de 16 de Dezembro, na sua actual redação.

De acordo com a alínea c), do n.º 2, do artigo 4.º do Decreto-Lei n.º 555/99 de 16 de Dezembro, na sua actual redação, as obras de construção, a ampliação ou de alteração em áreas não abrangidas por operação de loteamento ou plano de pormenor, estão sujeitas a licença administrativa.

O fraccionamento do prédio em lotes/parcelas e as construções que assumem carácter de permanência, seja por elementos físicos das suas estruturas - fundações, lajes de suporte, sapatas de apoio, por ex. - ou mesmo por simples ligações de ramais de infraestruturas - água, luz, esgotos, não dispõem de licença emitida pela CMP.

Assim, e de acordo com a alínea a), do n.º 1. do artigo 102.º do Decreto-Lei n.º 555/99 de 16 de Dezembro - Regime Jurídico da Urbanização e Edificação (RJUE), na sua actual redacção, a CM Palmela está obrigada a adoptar medidas adequadas de tutela e restauração da legalidade urbanística quando sejam realizadas operações surbanísticas sem os necessários actos administrativos de controlo prévio, mediante a legalização das operações urbanísticas, conforme a alínea c), do n.º 2, do mesmo artigo.

De acordo com a pronúncia técnica do DAU-DPUR, "Reportando-se a pretensão à realização de uma tentativa efetiva de operação de loteamento, a qual pela sua localização não se insere em solo urbano, mas antes em solo rural/rústico, não existe para a mesma enquadramento legal, sendo portanto inviável. De referir, ainda, que no contexto do processo de revisão do PDM, o prédio rustico em análise inserir-se-á em área classificada como "Espaços Agrícolas de Produção", e simultaneamente afetado pela Condicionante da Reserva Ecológica Nacional (...), pelo que se manterão os pressupostos de inviabilização de qualquer operação de loteamento, uma vez que o prédio se manterá fora de qualquer perímetro urbano."

Pelo que perante a inviabilidade de legalização da pretensa operação de loteamento, a CM Palmela pode ordenar a demolição/remoção dos elementos de fraccionamento do prédio em lotes/parcelas e das múltiplas edificações com carácter de permanência e a reposição de terreno nas condições em que se encontrava antes das obras, ao abrigo das alíneas e) e f) do n.º 2, do artigo 102.º e do n.º 1, do artigo 106.º, ambos do Decreto-Lei n.º 555/99 de 16 de Dezembro do Regime Jurídico da Urbanização e Edificação (RJUE), na sua actual redacção.

Em caso de incumprimento da demolição, pode ainda a CM Palmela tomar posse administrativa do prédio por forma a permitir a demolição das construções a expensas dos infractores, de acordo com o n.º 1 e o n.º 8, do artigo 107.º e com o artigo 108.º do Decreto-Lei n.º 555/99 de 16 de Dezembro, do Regime Jurídico da Urbanização e Edificação (RJUE), na sua actual redacção.

Da utilização:

A utilização de edificações ilegais (edificações com carácter de permanência) sem Autorização de Utilização emitida pela CMP, viola o n.º 5 do art.º 4 do Decreto-Lei 555/99 de 16 de dezembro, Regime Jurídico da Urbanização e Edificação (RJUE), na sua versão atual, constituindo infração prevista nos termos da alínea d) do artº 98º do mesmo diploma.

De acordo com as alíneas a) do n.º 1 e com a alínea g), do n.º 2, do art.º 102.º do RJUE a CMP está obrigada a adotar as medidas adequadas de tutela e restauração urbanística quando sejam realizadas operações urbanísticas sem controlo prévio, nomeadamente quando haja utilização sem a respetiva autorização, podendo as referidas medidas consistir na determinação da cessação da utilização do edifício.

Pode assim a CM Palmela, ordenar a cessação da utilização de edifícios ou das suas frações, ao abrigo da alínea g) do n.º 2, do art.º 102.º e do n.º 1, do art.º 109.º, ambos do DL 555/99, de 16/12, Regime Jurídico da Urbanização e Edificação (RJUE), na sua versão atual.

Quando os ocupantes dos edifícios ou das suas frações não cessem a utilização indevida no prazo fixado, pode ainda a CM Palmela determinar o despejo administrativo, nos termos do artigo 92º do DL 555/99, de 16/12, Regime Jurídico da Urbanização e Edificação (RJUE), na sua versão atual.

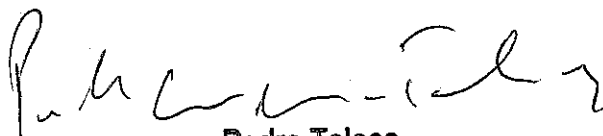
De acordo com o n.º 1, do artigo 100.º do RJUE, o desrespeito dos actos administrativos que determinem qualquer das medidas de tutela da legalidade urbanística previstas no Decreto-Lei nº 555/99 de 16 de Dezembro, na sua actual redacção, constitui crime de desobediência, nos termos do artigo 348.º do Código Penal.

Mais se informa que, caso pretenda esclarecimentos adicionais, atendimento ou consultar o processo supra referido, o mesmo que encontra disponível, no Gabinete de Fiscalização, aconselhando-se marcação prévia, através do contato 212 336 622.

Para constar e para os devidos efeitos legais publica-se o presente Edital, e outros de igual teor que vão ser afixados nos lugares públicos de uso e costume.

Palmela, 3 de março de 2023.

O Vereador



Pedro Taleço

Vereador

(no exercício de competência (sub) delegada
por despacho n.º 77/2021 de 26 de outubro)